

JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI
TRG SLOBODE 12/I
42000 VARAŽDIN
OIB:73172441120

Broj RKP-a: 49405
Razina :21
Šifra djelatnosti: 7112

BILJEŠKE UZ FINACIJSKA IZVJEŠĆA I.-XII.2016

Varaždin, 31. siječnja 2016.

Temeljem članka 12. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15., 93/15., 135/15.) u nastavku su sastavljene Bilješke kao sastavni dio financijskih izvještaja proračunskog korisnika.

OPĆI PODACI O DRUŠTVU

PRAVNI OBLIK

Javna ustanova Gradski stanovi sa sjedištem u Varaždinu, Trg slobode 12/I neprofitna je ustanova, osnovana 03. rujna 2004. godine, upisana u Glavnu knjigu Sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu 22. ožujka 2005. godine. Dana 01. siječnja 2016. godine temeljem mišljenja Ministarstva financija 29. rujna 2015. godine Javna ustanova Gradski stanovi stječe status proračunskog korisnika proračuna jedinice lokalne područne samouprave Grada Varaždina kao jedinog osnivača ustanove, te je kao takav dužan primijeniti proračunsko računovodstvo.

OSNIVAČI

Osnivač ustanove je Grad Varaždin sa sjedištem u Varaždinu, Trg Kralja Tomislava 1, OIB: 13269011531

DJELATNOST

Djelatnost društva je:

- Istraživanje i eksperimentalni razvoj u tehničkim i tehnološkim znanostima
- Građevinski konzalting i inženjering za izgradnju gradskih stanova
- Projektiranje i nadzor nad gradnjom
- Upravljanje stanovima u vlasništvu Grada
- Organizacija održavanja građevina (praćenje i očuvanje namjene građevine, te poduzimanje mjera nužnih za sigurnost i mehaničku otpornost i stabilnost građevine te za život i zdravlje ljudi)
- Upravljanje stanovima u objektima kolektivnog stanovanja

IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA, PRIMICIMA I IZDACIMA za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2016. godine

PRIHODI I RASHODI POSLOVANJA

AOP 001 – Prihodi poslovanja - ukupni prihodi poslovanja u 2016. godini iznose 4.808.463 kn, a čine ih:

- | | |
|--|--------------|
| - AOP 071 - Prihodi od financijske imovine | 7.229 kn |
| - AOP 080 – Prihodi od nefinancijske imovine | 1.083.326 kn |

- AOP 128 – Prihodi od nadležnog proračuna za financ. redovne djelatnosti proračunskog korisnika 3.285.451 kn
- AOP 145 – Ostali prihodi 432.457 kn

AOP 147 – Rashodi poslovanja - ukupni rashodi poslovanja u 2016. godini iznose 2.183.382 kn, a čine ih:

- AOP 148 - Rashodi za zaposlene 1.348.948 kn
- AOP 160 – Materijalni rashodi 793.347 kn
- AOP 194 – Financijski rashodi 41.087 kn

AOP 273 – Višak prihoda poslovanja – višak prihoda poslovanja u 2016. godini iznose 2.625.081 kn

AOP 276 – Manjak prihoda poslovanja – preneseni – preneseni manjak iz prijašnjih godina iznosi 388.298 kn

AOP 277–Obračunati prihodi poslovanja – nenaplaćeni – iznos nenaplaćenih, a obračunatih prihoda poslovanja u 2016. godini iznose 15.534 kn

PRIHODI I RASHODI OD NEFINANCIJSKE IMOVINE

AOP 281 – Prihodi od prodaje nefinancijske imovine – ukupni prihodi od prodaje nefinancijske imovine u 2016. godini iznose 3.468.421 kn, a čine ih:

- AOP 295 – Prihod od prodaje građevinskih objekata 3.468.421 kn

AOP 334 – Rashodi za nabavu nefinancijsku imovine – ukupni rashodi za nabavu nefinancijske imovine u 2016. godine iznose 6.071.839 kn, a čine ih:

- AOP 340 – Nematerijalna imovina - licence 4.609 kn
- AOP 348 – Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine –stambeni objekti 6.041.363 kn
- AOP 353 – Postrojenja i oprema 16.742 kn
- AOP 375 – Nematerijalna proizvedena imovina ulaganje u računalne programe 9.125 kn

AOP 397 – Manjak prihoda od nefinancijske imovine - ukupni manjak prihoda nefinancijske imovine u 2016. godini iznosi 2.603.418 kn

AOP 400–Obračunati prihodi od prodaje nefinancijske imovne - nenaplaćeni – ukupan iznos nenaplaćenih, a obračunatih prihoda od prodaje nefinancijske imovine u 2016. godini iznose 2.594.600 kn

PRIHODI I IZDACI

AOP 519 – Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova - iznos izdataka za otplatu zajmova u 2016. godini iznose 1.631.506 kn

AOP 628 – Manjak primitka od financijske imovine i obveza u 2016. godini iznosi 1.631.506 kn

AOP 631 – Ukupni prihodi i primici	8.276.884 kn
AOP 632 – Ukupni rashodi i izdaci	9.886.727 kn
AOP 634 – Manjak prihoda i primitka	1.609.843 kn
AOP 636 – Manjak prihoda – preneseni	388.298 kn
AOP 638 – Manjak prihoda i primitka za pokriće u sljedećem razdoblju	1.998.141 kn
AOP 639 - Rashodi budućih razdoblja	101.513.932 kn

AOP 071, 080, 128, 145 - prihodi poslovanja ostvareni u 2016. godini odnose se na prihod od kamate na oročena sredstva i depozite po viđenju, prihode od zakupa i iznajmljivanja imovine, te od ostalih prihoda od nefinancijske imovine – upraviteljstvo.

AOP 148, 160, 194 - rashodi poslovanja u 2016. godini odnose se na plaće, doprinose, naknade za prijevoz na posao i sa posla i ostalim rashodima zaposlenima, rashoda za redovno poslovanje, rashoda za usluge, te kamate po primljenim kreditima banaka.

AOP 273, 276, 277 - razlikom priznatih prihoda i ostvarenih troškova poslovanja u 2016. godini ostvaren je višak prihoda poslovanja, nenaplaćeni dio obračunatih prihoda ostvarit će se u narednom obračunskom razdoblju prilikom podmirenja ne plaćenih ispostavljenih faktura najmoprimaca i zakupoprimaca.

AOP 295, 340, 348, 353,375 – prodajom stanova u 2016. godini ostvaren je prihod od nefinancijske imovine, ali ne u cijelosti već samo po naplaćenim I. i II. obrokom, a razlika će se umanjivati po uplati mjesečnih anuiteta kada kupci stanova krenu sa otplatom III. obroka prema POS programu, što znači da Javna ustanova Gradski stanovi neće priznavati prihode tako dugo koliko traje II. obrok kupca. II. obrok je kredit koji kupac sklapa s bankom s kojom Javna ustanova Gradski stanovi ima sklopljen sporazum (kupcima stanova temeljem financiranja po POS programu, omogućen je početak prilikom otplate II. obroka - time da ukupan broj godina otplate kredita ne prelazi 31. godinu). U trenutku prodaje stanova Javna ustanova Gradski stanovi ostvaruje troškove za prodani stan u cijelosti po nabavnoj vrijednosti, te time ostvaruje manjak prihoda u iznosu III. obroka. Javna ustanova Gradski stanovi u 2016. godini nabavila je dugotrajnu imovinu – licence, opremu i ulaganje u računalni program.

AOP 519, 628, 631, 632, 634, 636, 638, 639– izdaci za financijsku imovinu i otplatu zajma odnosi se na otplatu glavnice kredita po partijama Zagrebačke

Banke d.d., te je time proizašao manjak primitaka od financijske imovine i obveza u iznosu plaćenih partija glavnice. Ukupni prihodi i primici ostvareni se temeljem prodaje stanova na lokaciji Vilka Novaka objekt B1, gdje je ukupno prodano jedanaest stanova i jedna garaža, te na lokaciji Jalkovečka objekt G prodana su dva poslovna prostora. Javna ustanova Gradski stanovi ostvaruje prihode od iznajmljivanja stanova, zakupa garaža i garažno parkirnih mjesta, zakupa terase, te upraviteljstva. Ukupni rashodi i izdaci odnose se na rashode poslovanja i financijske rashode. Rashodi poslovanja odnose se na rashode za zaposlene, materijalne rashode, financijski rashodi odnose se na kamatu za primljeni kredit Zagrebačke Banke d.d., a izdaci na otplatu glavnice Zagrebačke banke d.d.. Kako su u razdoblju od 01. siječnja 2016. do 31. prosinca 2016. godine rashodi veći od prihoda, Javna ustanova Gradski stanovi prikazala je manjak prihoda i primitaka u iznosu 1.609.140 kn, preneseni manjak prijašnje godine iznosi 388.298 kn te se time ukupan manjak povećava na iznos 1.998.140 kn. Rashodi budućih razdoblja odnose se na sadašnju vrijednost ukupne imovine. Kako ustanova prije prelaska iz neprofitnog u proračunsko računovodstvo nije vodila imovinu na kontima vlastitih izvora, u 2016. godini sva imovina po sadašnjoj vrijednosti prikazana je kao rashod budućeg razdoblja koji će se umanjivati prodajom stanova i zemljišta u narednim razdobljima.

OBVEZNI ANALITIČKI PODACI

AOP 640 – stanje novčanih sredstava na početku izvještajnog razdoblja	2.356.532 kn
AOP 641 – ukupni priljevi na novčane račune	24.666.152 kn
AOP 642 – ukupni odljevi sa novčanih računa	22.541.449 kn
AOP 643 – stanje novčanih sredstava na kraju obračunskog razdoblja	4.481.235 kn

AOP 640, 641, 642,643 – Javna ustanova Gradski stanovi ima otvorene žiro račune kod slijedećih banaka: Privredna banka d.d. Zagreb, Zagrebačka banka d.d., Splitska banka d.d., Addiko Bank d.d., te Hrvatska poštanska banka d.d.. Kod svake banke otvorena su dva žiro računa, jedan za redovno poslovanje, te jedan za posebnu namjenu – uplate kupaca za prodane stanove, uplate anuiteta po trećem obroku, te uplate od najma i zakupa. Osim žiro računa koje ustanova vodi za redovno poslovanje, ujedno evidentira žiro račune stambenih zgrada u kojima je upravitelj.

AOP 679 – naknade za prijevoz na posao i s posla	35.614 kn
AOP 685 – premije osiguranja zaposlenih	26.648 kn

AOP 701 – kamate za primljene kredite	20.944 kn
AOP 929 – otplata glavnice primljenih kredita	1.631.506 kn

AOP 679, 685, 701, 929 – ustanova ostvaruje troškove za naknade prijevoza zaposlenika, premije osiguranja zaposlenih koje se sastoje od godišnjeg sistematskog pregleda i dopunskog zdravstvenog osiguranja na koje se obračunavaju porezi i doprinosi. Kamata i otplata glavnice odnosi se na primljeni kredit Zagrebačke banke d.d.

BILANCA

stanje na dan 31. prosinca 2016. godine

AOP 001–Imovina – ukupna imovina u 2016. godini iznosi 289.633.255 kn a sastoji se od:

- AOP 002 – nefinancijska imovina	101.536.094 kn
- AOP 063 – financijska imovina	188.097.161 kn
- AOP 163 – obveze i vlastiti izvori	185.676.799 kn

AOP 002 – nefinancijska imovina - nefinancijska imovina sastoji se od:

- AOP 003 – neproizvedena dugotrajna imovina	66.043.657 kn
- AOP 007 – proizvedena dugotrajna imovina	663.736 kn
- AOP 047 – sitni inventar	0 kn
- AOP 051 – dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi	34.828.701 kn

AOP 003, 007, 047, 051 – nefinancijska imovina sastoji se od zemljišta u vlasništvu Javne ustanove:

- Zemljište-nekretnina Anina 22	368.761 kn
- Zemljište - Braće Radić	873.925 kn
- Zemljište – Banfica Lokacija I	5.502.286 kn
- Zemljište - Čikovec	6.311.510 kn
- Zemljište - Hrašćica – Rajčul	5.322.663 kn
- Zemljište - Vilka Novaka I. faza	12.002.090 kn
- Zemljište - Vilka Novaka II. faza	32.710.346 kn
- Rotor u ulici Miroslava Krleže	2.952.076 kn

Zemljište - nekretnina Anina 22

- Ugovor o zamjeni nekretnina – 23. travnja 2008. – 60.091€

Zemljište - Braće Radić

- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 21. travnja 2008. – 120.390€

Zemljište – Banfica Lokacija I

- Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica Lokacija I. – 12. prosinca 2008.
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine – 29. prosinca 2008. – 365.200€
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine – 15. srpnja 2009. – 182.600€
- Predugovor o kupoprodaji nekretnine – 26. veljače 2010. – 1.599.600€
- Aneks br. 1 uz Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica Lokacija I. – 18. veljače 2011.

Zemljište – Čikovec

- Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj U-L1-G-PP1, PP9, PP13, PP14, PP15, PP16/2008 – 09. veljače 2009. – 862.570€

Zemljište - Hrašćica – Rajčul

- Ugovor o kupoprodaji zemljišta - 09. listopada 2008. – 717.366€
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 24. travnja 2009. – 25.428€

Zemljište - Vilka Novaka I. faza

- Ugovor o prijenosu vlasništva, međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih poslovnih građevina po Programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu u ulici Vilka Novaka – I. faza – 20. siječnja 2011. – 1.991.115,00 €
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta - 21. siječnja 2011. – 5.139 €
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 24. siječnja 2011. – 35.535 €
- Ugovor o kupoprodaji zemljišta – 24. siječnja 2011. – 169.453 €
- Ugovor o prijenosu vlasništva - 09. veljače 2011. – 174.592 €
- Aneks br. 1 Ugovora o prijenosu vlasništva – 11. travnja 2011.

Zemljište - Vilka Novaka II. faza

- Sporazum o kupoprodaji nekretnine za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka –II. faza – 18. veljače 2011. – 4.421.426 €
- Sporazum o kupoprodaji nekretnine za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka – II. faza – 18. veljače 2011.- 1.888.277 €
- Aneks br. 1 Sporazumu o kupoprodaji nekretnina za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka - II. faza – 28. veljače 2011.
- U tijeku su sudski sporovi vezani uz navedenu lokaciju kojim ustanova traži ništetnost Sporazuma i Aneksa Sporazuma. Nemoguće je procijeniti

trajanje sudskog spora koji se vodi protiv prodavatelja T7 Vis d.o.o. i EKOS holding d.d.. Nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora i njegov ishod.

Rotor u ulici Miroslava Krleže

- Ugovor o kupoprodaji – 30. siječnja 2007. – 400.000€

Ostali građevinski objekti odnosi se na trg u Ulici hrvatskih branitelja 9, 11, 13, 15., temeljem kojeg ustanova ostvaruje mjesečne prihode od davanja u zakup pravnim osobama koje obavljaju ugostiteljske usluge na lokaciji objekt Jalkovečka G. Postrojenja i oprema odnosi se na sistemske jedinice, monitore, printere koje ustanova koristi radi obavljanja djelatnosti.

Prijevozna sredstva u cestovnom prometu odnose se na osobna vozila u vlasništvu J.U. Gradski stanovi:

- Nisan Note 1.4 Visa Plus – nabavna vrijednost vozila je 84.529 kn
- Ford FocusRelax 1.6 Duratec – 16V SFI – nabavna vrijednost je 84.000 kn

Ulaganje u računalne programe odnosi se na knjigovodstvene programe koje Ustanova koristi radi evidentiranja knjigovodstvenih stanja i promjena nastalih uslijed obavljanja djelatnosti.

Dugotrajna nefinancijska imovina odnosi se na građevinske objekte u pripremi na lokacijama :

- | | |
|---|---------------|
| - Građevinski objekti u pripremi - Jalkovečka II A faza | 9.835 kn |
| - Građevinski objekti u pripremi – Hrašćica C i D | - 462.228 kn |
| - Građevinski objekti u pripremi – HrašćicaRajčul | 20.563.789 kn |
| - Građevinski objekti u pripremi– VN–A1, A2, B1, B2 | 14.063.202 kn |
| - Građevinski objekti u pripremi – Jalkovečka II B faza | 654.103 kn |

Temeljna djelatnost koju obavlja Javna ustanova Gradski stanovi je izgradnja stambenih objekata po Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Zakon o POS-u). Ustanova je nositelj investitorskih poslova u vezi sa izgradnjom i prodajom stanova. Prema Zakonu o POS-u u samom procesu izgradnje sudjeluje i jedinica lokalne samouprave. Agencija za promet nekretnina (APN) sudjeluje na način da ustanovi doznačuje određena novčana sredstva (poticajna sredstva u iznosu 25% vrijednosti etalonske cijene građenja) potrebna za početak izgradnje objekta, razlika za izgradnju osigurava se iz uplata kupaca buduće izgrađenih stanova. Kupac stana podmiruje svoju obvezu u tri obroka. Prvi i drugi obrok koristi se za građenje stambenih građevina, a iz trećeg obroka vrši se povrat doznačenih sredstava prema APN-u i JLS-u Grada Varaždina u iznosima u kojima su sudjelovali u izgradnji zgrada, vrijednosti infrastrukture i vrijednosti zemljišta uvećanom za kamatu u počeku i redovnu kamatu. U poslovnim knjigama evidentirana su zemljišta i građevinski objekti u pripremi koji još uvijek nisu izgrađeni ili nisu prodani.

AOP 063 – financijska imovina – u financijskoj imovini sadržano je:

- AOP 064 – novac u banci i blagajni	4.481.235 kn
- AOP 073 – depoziti, jamčevni polozi i potraž. od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo	650.548 kn
- AOP 140 – potraživanja za prihode poslovanja	856.289 kn
- AOP 157 – potraživanje od prodaje nefinan.imov.	80.572.250 kn
- AOP 158 – rashodi budućih razdoblja i nedospjela	101.536.839 kn

naplata prihoda

AOP 064, 073, 140, 157– novac u banci i blagajni odnosi se na stanje žiro računa Javne ustanove Gradski stanovi na dan 31. prosinca 2016., osim redovnog i pod računa, ustanova evidentira stanje žiro računa suvlasnika stambenih objekta u kojima je Upravitelj. Depoziti se sastoje od potraživanja preplaćenog PDV-a po poreznom nadzoru provedenom za razdoblje 01.01.2010. – 31.12.2010., iznos obveze PDV-a ustanova je podmirila u razdoblju 2010-2012. godine, te još jednom temeljem poreznog nadzora i time podnijela žalbu za rješenje zbog duplo plaćenog PDV-a. Trenutno se vodi upravni spor povodom tužbe Javne ustanove Gradski stanovi radi povrata preplaćenog PDV-a . Potraživanja za prihode poslovanja sastoje se od sljedećih potraživanja

- Potraživanja od iznajmljivanja imovine	137.447 kn
- Potraživanja od zakupa	15.025 kn
- Potraživanje za ostale nefinancijske prihode	703.818 kn

Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine sastoji se od potraživanja kupaca stanova za prodane stanove – glavnice trećeg obroka , kamate u počeuku i redovne kamate.

- Potraživanja za kupce stambenih objekta	46.327.798 kn
- Potraživanje za kupce stambenih objekta kamata u počeuku 2% / 1%	14.671.608 kn
- Potraživanje za kupce stambenih objekta redovna kamata 5% / 3%	19.572.845 kn

Rashodi budućih razdoblja odnosi se na ispravak po početnom prenešenom stanju iz neprofitne bilance u početno stanje proračunske bilance. Kako su u 2015. godini evidentirani svi ugovori o kupnji i prijenosu zemljišta u imovini, istovremeno se nisu iskazala u vlastitim izvorima i nisu prikazana kao trošak. Prelaskom u proračunsko računovodstvo dodano je knjizenje u vlastite izvore i rashode budućih razdoblja koja će se smanjivati kako će se prodavati zemljišta i građevinski objekti tj. stanovi koji će se izgraditi po programu poticane stanogradnje. Ujedno je u vlastitim izvorima evidentirana i sva ostala sadašnja vrijednost imovine koja u prijašnjim razdobljima nije bila prikazivana. Kad bi se navedeno evidentiralo kao trošak ustanova bi iskazala manjak u iznosu od 101.536.839 kn.

AOP 163 – obveze - obveze u 2016. godini sastoje se od:

- AOP 163 - obveze za rashode poslovanja	25.005.975 kn
- AOP 176 – obveze za nabavu nefinanc.imovine	31.643.513 kn
- AOP 193 – obveze za kredite i zajmove	128.415.732 kn

AOP 163, 176, 193 - obveze za rashode poslovanja odnose se na rashode za obavljanje redovne djelatnosti – rashode za zaposlene, plaće, materijalne rashode, obveze za kamate na primljene kredite i zajmove i ostale financijske rashode – zatezna kamata Addiko Bank d.d.. U ostalim tekućim obvezama iskazana je obveza PDV-a za prosinac 2016. godine, koja se podmiruje u siječnju 2017. godine., obveze za predujmove – uplaćeni predujam za kupnju stana, obveze po pričuvi (Javna ustanova kao Upravitelj pojedinih stambenih objekta dužna je evidentirati obveze nastale i podmirene za svaki pojedini stambeni objekt) obveze prema Gradu Varaždinu za komunalnu infrastrukturu, komunalni doprinos i zemljište, a sve temeljem izgradnje višestambenih i stambeno poslovnih građevina po POS programu. Obveze prema Gradu su sljedeće:

- stambeni objekt – D1	790.496 kn
- stambeni objekt – D2	790.496 kn
- stambeni objekt – F	1.213.480 kn
- stambeni objekt – E2	1.167.831 kn
- stambeni objekt – Hrašćica C i D	144.472 kn
- stambeni objekt – Hrašćica Rajčul	664.522 kn
- stambeni objekt – Vilka Novaka	3.961.538 kn
- stambeni objekt – VN A1	2.473.517 kn
- stambeni objekt – VN B1	2.888.581 kn
- stambeni objekt – VN A2	2.473.517 kn
- stambeni objekt – VN B2	4.884.196 kn

Obveze za kredite i zajmove odnose se na primljene kredite od Zagrebačke banke d.d., Addiko Bank d.d., APN-a (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama) i Prve stambene štedionice d.d..

Zagrebačka banka d.d. – dana 22. prosinca 2005. godine sklopljen je Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom između Zagrebačke banke d.d. i Javne ustanove Gradski stanovi, te Grada Varaždina kao jamca. Iznos kredita bio je 3.798.779 €, a namjena projektno financiranje – izgradnja stambenih objekata sa stanovima za najam u Hrašćici i rušenje postojećih derutnih objekata. Kredit je podijeljen u četiri tranše te posljednja rata tranše dospijeva 2017. godine.

Dana 08. veljače 2007 godine sklopljen je Prvi Dodatak Ugovora o dugoročnom kreditu sa valutnom klauzulom, a predmet Prvog Dodatka je prenamjena dijela kredita za izgradnju novog križanja Ulica Zrinskih i Frankopana i M. Krleža – rotor.

Dana 13. ožujka 2007. godine sklopljen je Drugi Dodatak Ugovora o dugoročnom kreditu sa valutnom klauzulom, a predmet Drugog Dodatka Ugovora je izmjena roka korištenja treće tranše i rok vraćanja treće tranše.

Addiko Bank d.d. – dana 14. lipnja 2010. godine sklopljen je Ugovor o factoringu broj 138-8110 sa Addiko Bank d.d. (ranije Hypo Alpe-Adria Bank d.d.) u iznosu 4.397.928 kn., te dana 22. ožujka 2011. godine sklopljen je Ugovor o factoringu br. 138-31311 sa Addiko Bank d.d. (ranije Hypo Alpe – Adria Bank d.d.) u iznosu 5.269.656 kn. Predmet Ugovora je kupnja potraživanja koje je Meteor Grupa d.o.o. imala prema Javna ustanova Gradski stanovi, a Banka stupila u svojstvu novog vjerovnika.

Dana 29. rujna 2011 godine sklopljen je Sporazum o reguliranju naplate potraživanja broj 1/2011 između Addiko Bank d.d. (ranije Hypo Alpe-Adria Bank d.d.), Javne ustanove Gradski stanovi i Meteor Grupe d.o.o. Predmet Sporazuma je utvrđivanje iznosa potraživanja i određeno namirenje duga u iznosu od 7.762.656 kn kroz dvanaest mjeseci.

Dana 26. lipnja 2015 godine sklopljen je Aneks br. 1 uz Sporazum o reguliranju naplate potraživanja broj 1/2011 između Addiko Bank d.d. (ranije Hypo Alpe-Adria Bank d.d.) i Javne ustanove Gradski stanovi. Predmet Aneksa br. 1 sporazuma je reguliranje načina naplate duga u iznosu od 9.168.646 kn (kako se nisu poštovali uvjeti Sporazuma o reguliranju naplate potraživanja, Banka je obračunavala zateznu kamatu na dug iz Sporazuma od 29. rujna 2011. godine, te se dug povećao za 1.405.990 kn) na način da se otvorila nova kreditna partija i utvrdio novi otplatni plan. Iznos glavnice je 6.382.039 kn, te se zaračunava kamata od 10%. Ujedno temeljem članka 10. Aneksa br. 1 uz Sporazum o reguliranju naplate potraživanja Javna ustanova Gradski stanovi obvezuje se podmirivati obveze iz primitka od prodaje stanova po određenim lokacijama i definiranim postocima. Javna ustanova Gradski stanovi je uplatama i odgovornim pregovorima kroz period 2015.-2016. godine podmirivala obveze prema Addiko Bank d.d te je dug od 9.168.646 kn svela na iznos 2.083.812 kn, glavnica 1.778.693 kn i zatezna kamata 305.119 kn. Poštivanjem Sporazuma i savjesnim pregovorima odgovornih osoba zatezna kamata u iznosu od 2.663.056 kn smanjena je na 305.119 kn. (temeljem pregovora ukupno je otpisano 1.268.715 kn zateznih kamata, a plaćeno 1.089.222 kn). Preostali dug podmirivat će se u 2017. godini

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama - APN - sukladno djelatnosti koju obavlja Javna ustanova Gradski stanovi, ustanova je dužna pridržavati se Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Zakon o POS-u), temeljem kojeg je ustanova nositelj investitorski poslova u vezi sa gradnjom i prodajom stanova. Kada se steknu preduvjeti za izgradnjom stambenih objekta po POS programu, ustanova dostavlja APN-u zahtjev za poticajima za građenje stanova i garaža po POS programu u skladu s prethodno zatraženom suglasnošću od Ministarstva graditeljstva. Nakon odobrenja zahtjeva, APN doznačuje poticana sredstva ustanovi na žiro račun. Poticana sredstva uvećana za 2 % (1%) kamate u početku i 5% (3%) redovne kamate vraćaju se u trećem obroku koji kupci uplaćuju temeljem oplatnog plana u anuitetima. Kako APN doznačuje sredstva na početku izgradnje, a po POS programu, kupac može tražiti otplatu stana i do 30 godina (plus godina dana počeka), doznačeni iznos sredstava počinje dospijevati u trenutku kada se krene sa otplatom III. obroka u iznosu mjesečnog anuiteta, koji se sastoji od glavnice, kamate u početku i redovne

kamate. S obzirom da je ustanova, prema Zakonu o POS-u, dužna voditi evidenciju primljenih poticanih sredstava kao i primljene uplate po anuitetima. Prva stambena štedionica d.d. - na dan 31. prosinca 2016. godine evidentirana je obveza glavnice koju je Javna ustanova Gradski stanovi dužna u mjesečnim anuitetima, uvećano za kamatu, uplaćivati Prvoj stambenoj štedionici. Obveza je nastala temeljem vansudskih nagodba pojedinih kupaca koji su odustali od kupnje stana zbog nepravovremene predaje stanova.

Primljeni krediti i zajmovi

Red. br.	Vrsta kredita i zajmova	Naziv pravne osobe	Ugovorena valuta i iznos	Stanje kredita 01.01.	Otplata glavnice	Primljeni krediti i zajmovi u tekućoj godini	Stanje kredita i zajma 31.12.	Datum primanja kredita i zajma	Datum dospjeća kredita i zajma
1.	Tuzemni kratkoročni krediti	UKUPNO	0,00	0,00	0,00		0,00		
		Zagrebačka banka d.d.	3.798.779,00 €	152.356,00 €	56.335,00 €		96.021,00 €	22.12.2005.	20.07.2017.
		UKUPNO:	3.798.779,00 €	152.356,00 €	56.335,00 €		96.021,00 €		
		Addiko Bank d.d.	4.397.928 kn	1.112.383,00 kn	1.112.383,00 kn		0,00 kn	14.06.2010.	10.04.2016.
		Addiko Bank d.d.	5.269.656 kn	5.269.656,00 kn	3.490.963,00 kn		1.778.693,00 kn	22.03.2011.	10.04.2016.
		UKUPNO:							
		Prva stambena štedionica- K.G.	33.135,00 €	16.204,00 €	10.457,00 €		5.747,00 €	30.06.2014.	31.05.2017.
		Prva stambena štedionica- K.V.	33.135,00 €	16.204,00 €	10.457,00 €		5.747,00 €	30.06.2014.	31.05.2017.
		Prva stambena štedionica- L.H.	36.126,00 €	17.666,00 €	29.861,00 €		6.265,00 €	30.06.2014.	31.05.2017.
		Prva stambena štedionica- K.M.	32.923,00 €	16.100,00 €	10.395,00 €		5.705,00 €	30.06.2014.	31.05.2017.
		Prva stambena štedionica- D.D.	25.685,00 €	12.560,00 €	8.106,00 €		4.454,00 €	30.06.2014.	31.05.2017.
		Prva stambena štedionica- B.M.	29.797,00 €	12.905,00 €	9.440,00 €		3.465,00 €	30.04.2014.	31.03.2016.
		Prva stambena štedionica- L.L.	23.490,00 €	8.849,00 €	7.473,00 €		1.376,00 €	28.02.2014.	31.01.2017.
		Prva stambena štedionica- E.D.	37.294,00 €	15.102,00 €	11.835,00 €		3.267,00 €	31.03.2014.	28.02.2017.
2.	Tuzemni dugoročni kredit	UKUPNO	251.585,00 €	115.590,00 €	98.024,00 €		36.026,00 €		

AOP 224 – Vlastiti izvori – vlastiti izvori u 2016. godini sastoji se od:

- AOP 225 – vlastiti izvori i ispravak vlastitih izvora 103.021.462 kn
- AOP 237 – manjak prihoda 1.998.140 kn
- AOP 241 – obračunati prihodi poslovanja 158.534 kn
- AOP 242 – obračunati prihodi od prodaje nefin.imov. 2.594.600 kn
- AOP 245 – izvanbilančni zapisi – aktiva/pasiva 200.940.740 kn

AOP 225, 237, 241, 242, 245 - vlastiti izvori sadrže vrijednosti nabavljene sadašnje vrijednosti imovine, zemljišta, građevinskih objekata, postrojenja i opreme, ulaganje u računalne programe. Vlastiti izvori iz proračuna odnose se na preostali dio glavnice kredita u Zagrebačkoj banci d.d. koji se namiruje sredstvima iz proračuna. Manjak prihoda poslovanja je preneseni manjak iz prijašnjih godina i manjak godine u iznosu 1.609.842 kn, nastao zbog prelaska u proračunsko računovodstvo, temeljem kojeg se prihodi priznaju u trenutku naplate, a kako ustanova posluje po Zakonu o POS-u koji omogućuje početak trećeg obroka i do 15. godina, ustanova ne može priznati prihode od prodaje

stanova, te time evidentira manjak prihoda. Ujedno, prelaskom u proračunsko računovodstvo, svi troškovi iz proračunskog dijela koji se odnose na prosinac 2016. evidentiraju se kao troškovi tekuće godine, a prihodi za pokriće istih troškova naplaćenih u sljedećoj godini priznaju se kao prihodi tek u sljedećoj godini i time ustanova, osim vlastitog manjka prikazuje i proračunski manjak. Obračunati prihodi poslovanja i obračunati prihodi od prodaje nefinancijske imovine prikazuje buduće prihode koje će ustanova evidentirati uplatom kupca na žiro račun ustanove (treći obrok kod prodaje stana i nenaplaćene najamnine i zakupnine u 2016. godini). Izvanbilančni zapisi odnose se na evidenciju prodanih stanova i garažno parkirnih mjesta kupcima, koji još uvijek nisu otplaćeni u cijelosti. Kada kupac otplati treći obrok po kupoprodajnom ugovoru, stanovi se iskknjižavaju iz evidencije.

Banfica I. - u izvanbilančnoj evidenciji evidentirano je zemljište na lokaciji Banfica I. U tijeku su sudski sporovi vezani uz navedenu lokaciju kojim ustanova traži ništetnost Ugovora i Aneksa Ugovora. Prema prostornom planu kroz dio zemljišta planira se građenje prometnice, a u trenutku sklapanja ugovora kroz dio zemljišta prolazi kanalizacija što onemogućuje planirane radove. Nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora, kao što nije moguće procijeniti rizik sudskog spora i njegov ishod.

Banfica II. - u izvanbilančnoj evidenciji evidentirana je obveza temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnine za izgradnju Projekta društveno poticane stanogradnje između T7 VIS d.o.o. i Javne ustanove Gradski stanovi, sklopljen dana 18. veljače 2011. godine u iznosu 4.421.426 € . U tijeku su sudski sporovi radi utvrđivanja ništetnosti istih. U gruntovnim knjigama Javne ustanova Gradski stanovi nije upisana kao vlasnik nekretnina. Nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora i njegov ishod.

PRIČUVA

Javna ustanova Gradski stanovi upravitelj je zgrada u Hrašćici (Vukovarska 8 i 10; Vinkovačka 7a, 7b, 7c, 7d; Ruđera Boškovića 3, 5, 7, 9), Harambašićevoj ulici 34 i 36, Ulici hrvatskih branitelja 6a, 6b, 6c i 7, Ulici 22. rujna 1991. 8, Preradovićevoj 9, Viktora cara Emina 2, Koprivnička 4 abc, Zagrebačka 13/II, Zagrebačka 74, Zagrebačka 57/59, Zrinskih i Frankopana 17, Ulici grada Koblenza 6 i 8, Vladimira Nazora 12, te zgradama u ulici V. Cerovečkog 1, 3, 5, 7, 9 i 11 u Hrašćici. U 2016. godini ukupno se vodi 29 žiro računa za pričuve. Ustanova vodi račune suvlasnika, daje stručno mišljenje, moguće primjedbe, sugestije, upute pravne naravi suvlasnicima stambenih objekta, , a ujedno ostvaruje mjesečne prihode na temelju sklopljenih Ugovora o upravljanju.

IZVJEŠTAJ O RASHODIMA I PREMA FUNKCIJSKOJ KLASIFIKACIJI

za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2016. godine

AOP 133 – stanovanje

8.255.221 kn

Ukupni rashodi vezani uz poslovanje Javne ustanove Gradski stanovi vezano je za izgradnju stanova i prodaju istih temeljem Zakona o POS-u.

IZVJEŠTAJ O OBVEZAMA

za razdoblje 01. siječnja do 31. prosinca 2016. godine

AOP 001 – stanje obveza 01. siječnja	193.129.216 kn
AOP 004 – obveze za rashode poslovanja	7.497.613 kn
AOP 014 – obveze za financijsku imovinu	1.622.233 kn
AOP 020 – podmirene obveze u izvještajnom razdoblju	17.221.937 kn
AOP 038 – stanje obveza na kraju izvještajnog razd.	185.065.220 kn
AOP 097 – stanje nedospjelih obveza	128.415.732 kn

AOP 001, 004, 014, 020, 038, 097 – u izvještaju o obvezama prikazano je stanje obveza na početku izvještajnog razdoblja, podmirene obveze i stanje na kraju izvještajnog razdoblja.

Zabilješka knjigovodstva:

Prelaskom sa neprofitnog na proračunsko računovodstvo bitno se otežalo evidentiranje promjena u poslovnim knjigama, bilo je potrebno prilagoditi početnu bilancu neprofitnog sa proračunskim računovodstvom s obzirom da postoje bitne razlike u vođenju poslovnih knjiga. Djelatnost Javne ustanove Gradski stanovi je izgradnja i prodaja stanova po programu POS-a, a u proračunskom računovodstvu troškovi se priznaju u trenutku nastanka, a prihodi u trenutku naplate. Kako po Zakonu o POS-u prilikom kupnje stana, kupac može otplatiti stan u tri obroka i sa otplatom trećeg obroka (glavnica) uvećanog za kamatu u počeću i redovnu kamatu počinje nakon otplate II. obroka. II. obrok je kredit koji kupac sklapa s bankom s kojom Javna ustanova Gradski stanovi ima sklopljen sporazum (kupcima stanova temeljem financiranja po POS programu, omogućen je početak prilikom otplate II. obroka - time da ukupan broj godina otplate sva tri obroka ne prelazi 31. godinu). Time ustanova ostvaruje manjak prihoda koji se kroz godine može samo povećavati svakom prodajom stana ili izgradnjom stambenih objekta. Isto tako, ustanova je evidentirala proračunski manjak zbog rashoda prosinca 2016. koji su se evidentirali u trenutku nastanka, a priznat će se kao prihod u trenutku naplate mjesečnih anuiteta trajanja III. obroka. Većina troškova naplaćeni su u siječnju 2017. te time prikazani kao proračunski prihod 2017. godine, što ujedno povećava vlastiti manjak.

Javna ustanova Gradski stanovi
ravnatelj
Zoran Svetec

