



**Gradski stanovi
Varaždin**

Varaždin, Trg slobode 12/I
Tel: 042/201-412, 042/201-432
Fax: 042/21 2-126
e-mail: gradski.stanovi@varazdin.hr
web: www.gradski-stanovi.hr

KLASA: 023-08/16-01/1

URBROJ: 2186-98-16-1

**IZVJEŠĆE O RADU
JAVNE USTANOVE "GRADSKI
STANOVI"
ZA 2015. g.**

Varaždin, kolovoz 2016. godine

UVOD

Gradsko vijeće Grada Varaždina donijelo je 3. rujna 2004. Godine Odluku o osnivanju Javne ustanove "Gradski stanovi" s prioritetsnom djelatnošću nositelja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova po Programu društveno poticane stanogradnje (obavljanje poslova organizirane izgradnje stanova i poticane izgradnje i rekonstrukcije zgrada i obiteljskih kuća iz Programa društveno poticanje stanogradnje).

Osim te osnovne djelatnosti, kao primarne, "Gradski stanovi" su registrirani i za druge djelatnosti bliske osnovnoj (upravljanje zgradama kolektivnog stanovanja, upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Varaždina, tj. njihovo korištenje i održavanje, obavljanje poslova vezanih za projektiranje i nadzor nad gradnjom, zaštitu na radu kod građenja objekata...).

SAŽETAK NAJVAŽNIJIH AKTIVNOSTI U 2015. GODINI

Upravno vijeće "Gradskih stanova" koje, sukladno Statutu i Odluci o osnivanju, upravlja Ustanovom, u sastavu imenovanom od Gradskog vijeća 17. listopada 2013., uz izmjenu predsjednika Upravnog vijeća od dana 02. prosinca 2013., dana 12. ožujka 2015. i 19. lipnja 2015. g., te imenovanje člana Upravnog vijeća od 20. travnja 2015. g., održalo je u razdoblju od 01. siječnja 2015. do 31. prosinca 2015. godine 14 sjednica, na kojoj je donijelo slijedeće važne akte za funkcioniranje Ustanove:

17. sjednica (02.01.2015.):

- Odluka o izvanrednom otkazu ugovora o radu Vladimiru Kukecu

18. sjednica (27.01.2015.):

- Odluka o korigiranju prosječne prodajne cijene stanova i garaža VNI-objekt B1
- Odluka o visini najamnine za stanove u VNI-objekt B1
- Plan javne nabave za 2015. g.
- Financijski plan (za POS i redovno poslovanje) za 2015. g.
- Financijski plan (za zajedničku pričuvu i održavanje zgrada) za 2015. g.

19. sjednica (03.02.2015.):

- Otvorene su zaprimljene ponude po Natječaju za imenovanje ravnatelja Gradskih stanova

20. sjednica (10.02.2015.):

- Odluka o imenovanju ravnatelja Javne ustanove Gradski stanovi

21. sjednica (24.02.2015.):

- Odluka o produženju najma za stanove u nizu A – Hrašćica, Rajčul
- Odluka o visini zakupnine za garaže u VNI-objekt B1
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u VNI-objekt B1

22. sjednica (26.03.2015.):

- Odluka o dopuni Odluke o visini najamnine za stanove u VNI-objekt B1
- Odluka o prihvaćanju Završnog računa za 2014. g.
- Odluka o načinu knjiženja manjka prihoda iz 2014. g.

- Odluka o prihvaćanju redovnog godišnjeg popisa imovine i obveza za 2014. g.
- Odluka o izmjeni Odluke o korigiranju prosječne prodajne cijene stanova i garaža VN1-objekt B1
- Odluka o korigiranju prosječne prodajne cijene garaže br. 7 u VN1-objekt A1
- Odluka o potpisnicima financijske dokumentacije
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

23. sjednica (23.04.2015.):

- Rasprava oko mogućih načina rješavanja odnosa sa Hypo Alpe-Adria-Bank
- Izveštaj o obavljenom proračunskom nadzoru u Gradskim stanovima
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimaca garaža, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

24. sjednica (17.06.2015.):

- Odluka o načinu reguliranja dugovanja Gradskih stanova prema Hypo Alpe-Adria-Bank
- pojedinačna odluka o odabiru najmoprimca stana, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimca garažno-parkirnog mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G

25. sjednica (29.06.2015.):

- Prijedlog načina rješavanja odnosa sa Hypo Alpe-Adria-Bank po dobivenim zaključcima Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Varaždina
- Razmatrane predložene cesije izvođača radova Coning-a s podizvođačima Euromonsan i Zadruga Međimurje-Završni radovi

26. sjednica (05.08.2015.):

- Izmjena i dopuna Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Javne ustanove Gradski stanovi
- Odluka o izmjeni predmeta kupoprodaje – garažno-parkirna mjesta u garaži objekta G
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimca garažno-parkirnog mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G

27. sjednica (10.09.2015.):

- Izmjena Plana javne nabave za 2015. g.
- Izmjena i dopuna Financijskog plana (za POS i redovno poslovanje) za 2015. g.
- pojedinačna odluka o odabiru zakupoprimaca garaže, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

28. sjednica (06.10.2015.):

- Pravilnik o provedbi postupaka javne nabave bagatelne vrijednosti
- Izmjena i dopuna Financijskog plana (za POS i redovno poslovanje) za 2015. g.
- Dopuna Plana javne nabave za 2015. g.
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimaca garaža, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

29. sjednica (17.11.2015.):

- Odluka o pokretanju sudskog postupka protiv trgovačkog društva TECHTEX d.o.o.
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimaca garažno-parkirnih mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G

30. sjednica (29.12.2015.):

- Financijski plan (za POS i redovno poslovanje) za 2016. g.
- Financijski plan (za zajedničku pričuvu i održavanje zgrada) za 2016. g.
- Plan javne nabave za 2016. g.
- Razmatranje prijedloga Varkom-a d.d. o osnivanju prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Gradskih stanova
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, zakupoprimaca garažno-parkirnih mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G, te zakupoprimca garaže, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1.

AKTIVNOSTI NA POS PROGRAMIMA

Sve aktivnosti na lokacijama na kojima se grade stanovi po POS programu, provode se temeljem ranijih odluka, planova i programa, donesenim od strane osnivača i pojedinačno, ovisno o vrstama, od strane Upravnog vijeća.

POS Jalkovečka – II. A i II. B faza

▪ II A faza uz Jalkovečku ulicu

U IIA fazi izgradnje stanova i garaža po POS programu gdje je investitor bila JU Gradski stanovi uz Jalkovečku ulicu izgrađene su četiri građevine (D1, D2, E2, F) sa 160 stanova i 52 garaže. Radovi su započeli krajem 2006. godine a završeni su u proljeće 2008 godine, kada su stanovi i useljeni.

APN je za navedenu fazu a na temelju dostavljenih Programa JU Gradski stanovi, a u ime Republike Hrvatske, uplatio poticajna sredstva u ukupnom iznosu od 20.974.728,37 kn. Dobiveni su poticaji za građenje u ukupnom iznosu od 15.046.343,00 kn i poticaji za zemljište u ukupnom iznosu od 5.928.385,37 kn.

Ukupna vrijednost radova na infrastrukturi iznosila je 8.475.022,41 kn, od čega je JU Gradski stanovi platila iznos od 5.091.985,31 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

JU Gradski stanovi platila je iznos od 548.236,44 kn (cesija Parkovi d.d., GT ing. dječje igralište).

Gradu Varaždinu prodan je stan u vrijednosti od 389.686,39 kn. Navedeni iznos JU Gradski stanovi vratila je prodajem navedene nekretnine unaprijed Gradu Varaždinu. JU Gradski stanovi prihodovat će navedeni iznos u roku od 31 godinu od prodaje stanova i garaža na navedenoj lokaciji s naslova infrastrukture građene na toj lokaciji za objekte IIA faze, a dio koje je na navedenoj lokaciji gradio Grad Varaždin. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

JU Gradski stanovi zamijenila je stan u građevini F za kuću u Aninoj 22 u Varaždinu. Vrijednost nekretnina koje su zamijenjene je ista i iznosi 436.785,48 kn.

JU Gradski stanovi platila je sljedeće iznose:

- 63.196,00 kn za nadzor na rekonstrukciji dječjeg odmarališta na Rabu,
- 23.593,58 kn za uređenje stana u vlasništvu Grada Varaždina u Ulici Zrinskih i Frankopana u Varaždinu i
- 140.542,78 kn na ime radova u Harambašićevoj ulici 34 i 36 u Varaždinu,

što ukupno iznosi 227.332,36 kn.

Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.

Navedeni iznos uskladit će se Sporazumom o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Varaždinom.

Javna ustanova Gradski stanovi ukupno je na ime izgradnje infrastrukture i vraćanja unaprijed Gradu Varaždinu s naslova infrastrukture građene na toj lokaciji za objekte II faze a dio koje je na navedenoj lokaciji gradio Grad Varaždin platila iznos od 6.677.693,67 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Dospjelo, a ne vraćeno APN-u (predmet upravnog spora): 1.688.405,21 kn, do 31. 12. 2015. godine.

2. i 3. obrok prodajne cijene stanova određeni su po postocima, a ne po stvarnim troškovima, tako da je prihod iz trećeg obroka manji od rashoda za cca 50 kn (ovisi o tečaju) po m² NKP-a što daje ukupni manjak od cca 580.000,00 kn. Taj iznos dobiven je u 2. obroku i utrošen, a manjak će se vidjeti na kraju dospelosti 3. obroka.

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

▪ II B faza uz Jalkovečku ulicu

U IIB fazi izgradnje stanova, garaža, garažno-parkirnih mjesta i poslovnih prostora po POS programu uz Jalkovečku ulicu izgrađeno je u 2 građevine (G i A3) 107 stanova, 7 garaža, 66 garažno parkirnih mjesta i 20 poslovnih prostora. Radovi su započeli u lipnju 2008. godine a završeni su krajem 2009. godine. Zgrada „A3“ završena je i useljena u listopadu 2009. godine, a zgrada „G“ završena je krajem prosinca 2009 godine, dok je useljenje trajalo tijekom 2009. godine i 2010. godine.

APN je za navedenu fazu a na temelju dostavljenih Programa JU Gradski stanovi a u ime Republike Hrvatske uplatio poticajna sredstva u ukupnom iznosu od 15.709.364,47 kn, pri čemu je JU Gradski stanovi platila zemljište APN-u na kojem se vršila gradnja objekata, u iznosu od 4.346.306,47 kn.

APN je za navedenu fazu a na temelju dostavljenih Programa JU Gradski stanovi, a u ime Republike Hrvatske, uplatio poticajna sredstva u ukupnom iznosu od 20.974.728,37 kn. Dobiveni su poticaji za građenje u ukupnom iznosu od 11.790.237,17 kn, poticaji za zemljište u ukupnom iznosu od 3.919.127,30 kn, te rezervni fond u iznosu od 1.199.776,10 kn.

Ukupna vrijednost radova na infrastrukturi iznosila je 10.024.816,25 kn. JU Gradski stanovi platila je ukupan iznos. Grad Varaždin nije investirao u izgradnju infrastrukture u IIB fazi. Navedeni iznos JU Gradski stanovi prihodovali će u maksimalnom roku od 31 godinu od prodaje. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Gradu Varaždinu prodan je stan i garažno parkirno mjesto u ukupnoj vrijednosti od 531.904,13 kn. Navedeni iznos JU Gradski stanovi vratila je prodajem navedenih nekretnina unaprijed Gradu Varaždinu za izgradnju infrastrukture u IIa fazi. JU Gradski stanovi prihodovali će navedeni iznos u roku od 31 godinu od prodaje stanova i garaža na navedenoj lokaciji s naslova infrastrukture građene na toj lokaciji za objekte IIa faze, a dio koje je na navedenoj lokaciji gradio Grad Varaždin. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Dospjelo, a ne vraćeno APN-u (predmet upravnog spora):: 4.268.225,99 kn, do 31.12.2015. godine

Garaža „G“ objekta: zadržano 1.000.000,00 kn na ime garancije za otklanjanje nedostataka. Sredstva su zadržana i utrošena, a nije sanirano prodiranje vode u garažu.

Nije potpisan okončani obračun s izvođačima radova.

Ugovorom o pružanju usluga i izvođenju radova građevine „G“ ugovorena je cijena projektiranja i izgradnje garažno-parkirnih mjesta u ukupnom iznosu od 3.451.659,16 kn, što po m² NKP-a iznosi 7.164,53, a Odlukom o prosječnoj prodajnoj cijeni stanova, garaža i garažno parkirnih mjesta i poslovnih prostora građenih po POS Programu – II B faza u naselju uz Jalkovečku ulicu utvrđen je iznos za projektiranje i izgradnju garaža i garažno parkirnih mjesta u iznosu od 5.046,84 kn/m² NKP-a čime je došlo do negativne razlike u iznosu od 1.020.243,05 kn

Ugovorom o pružanju usluga i izvođenju radova građevine „A3“ ugovorena je cijena projektiranja i izgradnje garaža u ukupnom iznosu od 564.121,35 kn, što po m² NKP-a iznosi 5.731,63, a Odlukom o prosječnoj prodajnoj cijeni stanova, garaža i garažno parkirnih mjesta i poslovnih prostora građenih po POS Programu – II B faza u naselju uz Jalkovečku ulicu utvrđen je iznos za projektiranje i izgradnju garaža i garažno parkirnih mjesta u iznosu od 5.046,84 kn/m² NKP-a čime je došlo do negativne razlike u iznosu od 67.398,74 kn

Plaćeno je projektiranje uređenja poslovnih prostora PP11 i PP12 u „G“ objektu za potrebe JU „Gradski stanovi“ u iznosu 25.750,00 kn (2013. godine).

Na navedenoj lokaciji ostalo je neprodano 21 garažno-parkirno mjesto za automobile, 15 garažno-parkirnih mjesta za motocikle i 2 poslovna prostora. Trenutno je od neprodanih u zakupu 15 garažno-parkirnih mjesta za automobile i 3 za motocikle.

U G objektu POS naselja uz Jalkovečku ulicu, nakon tehničkog pregleda i primopredaje, partneri-izvođači nisu otklonili nedostatke, pa je još uvijek prisutan prodor vode u garažu ispod tog objekta, odnosno ispod trga ispred objekta. "Gradski stanovi" su kao garanciju za otklanjanje nedostatka, zadržali depozit u iznosu od 1.000.000,00 kn.

Upravno vijeće javne ustanove Gradski stanovi donijelo je dana 24.11.2011. godine Odluku o osnivanju rezervnog fonda u visini 1.199.776,10 kn iz kojeg se plaćaju troškovi

izgradnje u sklopu projekta izgradnje stambeno-poslovne građevine G u Varaždinu, Ulica hrvatskih branitelja 9, 11, 13 i 15.

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

S Gradom Varaždinom provode se aktivnosti na reguliranju međusobnih prava i obveza na izgradnji stambenog naselja uz Jalkovečku ulicu u Varaždinu (IIA i IIB faza POS izgradnje).

S izvođačima radova Coning d.d. i Zagorje –Tehnobeton provode se aktivnosti radi otklanjanja nedostatka (prodor vode) podzemne garaže u objektu G.

Objekt C/D u Hrašćici

U svibnju 2009. godine započeta je gradnja 28 stanova, a predvideni rok završetka radova bio je kraj siječnja 2011. godine. Zbog niza okolnosti nije izvršena do primopredaje višestambenog objekta. Planirani završetak gradnje očekivao se u 2012. godini, a taj je rok ponovo prolongiran za 2013. godinu, kada je zgrada i završena. Uporabna dozvola za objekt C/D izdana je 6. prosinca 2013.g..

Građevina je dana 19. prosinca 2014. godine predana na upotrebu Gradu Varaždinu o čemu je i sastavljen Zapisnik o primopredaji.

Primopredajnim zapisnikom Grad Varaždin obvezao se sa Javnom ustanovom „Gradski stanovi“ regulirati međusobne odnose u vezi troškova projektiranja građevine i infrastrukture, troškove građenja, stručnog nadzora, troškova vodnog doprinosa i ostalih troškova u vrijednosti od 8.740.410,95 kn, koje je snosila Javna ustanova „Gradski stanovi.

Vezano uz plaćanje višestambenog objekta C/D Izjavom o prijeboju Grad Varaždin se obvezao Gradskim stanovima neprebijeni iznos prijeboja u iznosu od 2.037.862,66 kn platiti u ugovorenom roku u tijeku 2015 godine. Navedeni neprebijeni iznos je razlika po izdanom računu za višestambeni objekt C-D u Hrašćici u iznosu od 8.740.410,95 kn Gradu Varaždinu i obveze povrata pozajmica koje je Grad Varaždin dao JU Gradski stanovi u iznosu od 6.444.241,62 kn. Navedene pozajmice Grad Varaždin dao je JU Gradski stanovi za sljedeću namjenu:

- 444.241,62 kn, financiranje dovršenja C-D objekta u Hrašćici (02.05.2013.-31.12.2013.)
- 1.000.000,00 kn, financiranje dovršetka izgradnje građevine B1 (18.04.2014.-31.10.2014.)
- 5.000.000,00 kn, financiranje dovršetka izgradnje građevine B1 (11.06.2014.-30.12.2014.)

Iznos kamata za navedene pozajmice iznosi 258.306,67 kn. Ukupno je prebijeno 6.702.548,29 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

U tijeku 2015 godine sukcesivnim uplatama Grad Varaždin je JU Gradski stanovi doznačio ukupno 1.737.862,66 kn kroz 7 tranši.

Sastavljen je Zapisnik o okončanom obračunu, poslan izvođaču na potpis, ali isti nije vraćen, nego nam se uporno ispostavlja okončana situacija koja nije u skladu sa spomenutim Zapisnikom.

S izvođačima radova Coning d.d. i Zagorje –Tehnobeton d.d. provode se aktivnosti radi sklapanja zajedničkog Sporazuma o reguliranju međusobnih prava i obveza.

Zbog produženog roka izgradnje od predviđenog povećani su troškovi nadzora za 18.960,00 kn.

JU Gradski stanovi zadržala je izvođačima radova financijska sredstva u iznosu od 647.779,01 kn do potpisa okončanog obračuna.

Odmah po primopredaji nastala je i obveza prema APN-u u iznosu od 2.150.101,66 kn, kao i obveza za PDV u iznosu od 1.722.743,38 kn koja je namirena u cijelosti.

Tijekom izgradnje došlo je do povećanja PDV-a. JU Gradski stanovi pokriva razliku nastalu povećanjem PDV-a. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

JU Gradski stanovi platila je na ime izgradnje infrastrukture iznos od 350.137,48 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

Stambeni nizovi A i B - Rajčul u Hrašćici

Na toj POS lokaciji započela je 2009. godine izgradnja 48 stanova, i to u A nizu 36, a u B nizu 12, s time da je odgođena izgradnja 3 objekta B niza sa 12 stanova. Zgrade A1-A3 bile su završene početkom 2012. godine, a A4-A6 krajem 2012. godine. Nisu završeni radovi na zgradi A7-A9, te nije došlo do primopredaje objekata i izrade okončanog obračuna za cijeli niz A, čiji završetak je bio predviđen za 2014. godinu, ali je vjerojatnije za očekivati završetak gradnje u 2017. godini. Za dovršenje objekata A7-A9 sa 12 stanova i garaža planira se u 2017. godine zatražiti sredstva rezervnog fonda u iznosu od 5.066.919,42 kn.

Upravno vijeće javne ustanove Gradski stanovi donijelo je dana 24. studenog 2011. godine Odluku o osnivanju rezervnog fonda u visini 1.349.570,34 kn iz kojeg se financirala izgradnja neprodanih stanova izgrađenih u stambenom nizu A, Rajčul, Hrašćica, u objektu A1. Na spomenutoj lokaciji sklopljena su 2 ugovora o kupoprodaji stana, te 22 ugovora o najmu stana uz mogućnost kupnje.

Na toj POS lokaciji u ožujku 2014.g. Gradski stanovi su izvođačima radova Meteor grupi d.o.o., Coning inženjeringu d.d., Coning Ecogradnji d.d. i Zagorje-Tehnobetonu d.d. izjavili jednostrani raskid Ugovora o građenju i Aneksa Ugovora o građenju.

Pojedine najmoprimce kojima ističe ugovor o najmu s mogućnošću kupnje, a ne žele stan kupiti u promptnom roku zamjenjuju novi zainteresirani najmoprimci, čiji zahtjevi se odobravaju na Upravnom vijeću JU Gradski stanovi.

Za potrebe izgradnje JU Gradski stanovi platila je zemljište u iznosu od 5.512.725,12 kn, od čega su dobivena poticajna sredstva u iznosu od 3.815.491,48 kn, a ostatak u iznosu od 1.697.233,64 kn platila je JU Gradski stanovi. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Ukupna vrijednost radova na infrastrukturi iznosila je 3.715.822,03 kn, od čega je JU Gradski stanovi platila iznos od 949.705,46 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Zbog produženog roka izgradnje od predviđenog povećani su troškovi nadzora za 76.001,63 kn.

Tijekom izgradnje došlo je do povećanja PDV-a. JU Gradski stanovi pokriva razliku u iznosu. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

POS naselje Vilka Novaka – I. faza

Temeljem sklopljenih ugovora o građenju započela je u travnju 2011. g. gradnja 4 zgrade sa 168 stanova, 80 garaža i 2 poslovna prostora s planiranim rokom dovršetka 20. prosinca 2012. godine. Rokovi nisu ostvareni.

Gradnja zgrade A1 je završena u studenom 2013. godine, i izdana je uporabna dozvola. Okončani obračun i okončana situacija nisu potpisane. U prosincu 2014. godine dobivena je uporabna dozvola za građevinu B1 stambenog naselja Novakova, Zapisnik o primopredaji cijele građevine, okončani obračun i okončana situacija nisu potpisani. Gradnja zgrade A2 je odgođena, a radovi na izgradnji građevine B2 su obustavljeni.

U izgrađenom objektu A1, tijekom 2015.g. poduzimaju se aktivnosti radi prodaje 1 neprodanog poslovnog prostora i 1 garaže u objektu A1.

U objektu B1 u kojem je izgrađeno 56 stanova i 30 garaža, tijekom 2015.g. ukupno je prodano 5 stanova i 1 garaža, dok su ostali stanovi i garaže dani u najam/zakup uz mogućnost kupnje, tako da su većina stanova i garaža u objektu B1 stavljeni u funkciju. U 2015.g. dano je u najam 25 stanova i 14 garaža u zakup.

Okončani obračun i okončana situacija za B1 građevinu nisu potpisani. Do 2015 godine prodano je 19 stanova u objektu B1.

S izvođačima radova Coning d.d. i Zagorje –Tehnobeton provode se aktivnosti radi sklapanja zajedničkog Sporazuma o reguliranju međusobnih prava i obveza i nastavka građenja.

U periodu 2009.-2011. APN je JUGS-u doznačio poticajna sredstva u ukupnom iznosu od 24.070.228,29 kn.

Dana 24. prosinca 2012. godine APN je doznačio javnoj ustanovi Gradski stanovi iznos od 4.520.547,44 kn iz kojeg su plaćeni troškovi izgradnje u sklopu projekta izgradnje stambeno-poslovnih građevina na lokaciji Novakova I faza. Iznos od 689.170,86 kn je bio pri tome rezerviran za subvenciju za zgradu A2, iznos od 195.311,65 kn za zgradu B1, dok je iznos od 3.636.064,92 kn stavljen na poziciju rezervnog fonda za financiranje izgradnje neprodanih stanova građenih u zgradi B1. Dana 22. svibnja 2013. godine iz rezervnog fonda APN nam je doznačio 4.063.106,44 kn za financiranje izgradnje neprodanih stanova izgrađenih u zgradi A1, 21. lipnja 2013. godine iznos od 5.312.367,13 kn za financiranje izgradnje neprodanih stanova građenih u zgradi B1, dana 24. lipnja 2013. godine iznos od 3.000.000,00 kn za financiranje izgradnje neprodanih stanova građenih u zgradi B1.

Sveukupno je na ime poticaja za građenje, poticaja za infrastrukturu te rezervnog fonda do 24. lipnja 2013. godine JU Gradski stanovi APN doznačio 40.966.249,39 kn.

Građevina A2 s 28 stanova, 10 garaža i 1 poslovnim prostorom planira se dovršiti u 2017. godini, pri čemu bi se za dovršetak koristila sredstva rezervnog fonda u iznosu od 8.168.381,16 kn.

Regulirana je obveza JU Gradski stanovi prema kupcima koji su raskinuli Predugovore o kupoprodaji stanova na lokaciji Vilka Novaka. JU Gradski stanovi pripremila je 9 izvansudskih nagodbi sa kupcima i njihovim kreditorima, te sklopila 3 sudske nagodbe sa kupcima i njihovim

kreditorima. Kupci su u cijelosti obeštećeni, dok obveze sukladno odredbama sudskih i izvansudskih nagodbi prema kreditorima bivših kupaca, JU Gradski stanovi podmiruju mjesečno redovito.

Povrat kupcima koji su odustali od kupnje zbog kašnjenja:

Glavnica: 1.891.910,26 kn

Kamata: 134.141,03 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Odšteta kupcima zbog kašnjenja u primopredaji stanova: 454.630,00 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Zatezne kamate i odvjetnički troškovi kupcima koji su odustali od kupnje: 204.880,11 kn - *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Dan je popust na sve uplaćene iznose do 30. rujna 2014. godine. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Zbog promijene cijene stana kojom je došlo do promijene odnosa u strukturi cijene stana prilikom smanjivanja cijene potrebno je platiti veći PDV - *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Smanjenje cijene stavova odnosi se i na kupce koji su već uselili u stanove.

Smanjena je cijena zemljišta u strukturi cijene stana, a nije promijenjena obveza za cijenu zemljišta prema Gradu Varaždinu.

Prema izvođačima radova, zbog zakašnjenja na objektima u izgradnji na lokaciji Vilka Novaka, sukladno ugovoru i Zakonu o obveznim odnosima pravodobno je iskazano pravo JU Gradski stanovi na ugovorenu kaznu zbog zakašnjenja u izgradnji objekata. Prema jednom izvođaču tražbina po toj osnovi prijavljena je u stečajni postupak.

Troškovi produženog nadzora: 176.421,11 kn.

Troškovi produženog rada koordinatora zaštite na radu: 108.341,00 kn.

Ukupna vrijednost radova na infrastrukturi iznosila je 9.378.304,50 kn, od čega je JU Gradski stanovi platila iznos od 3.819.936,65 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

2. i 3. obrok nisu određeni po stvarnim troškovima, tako da je prihod iz trećeg obroka manji od rashoda što daje manjak. Taj iznos dobiven je u 2. obroku i utrošen.

Dobivena su poticajna sredstva za infrastrukturu u iznosu 7.330.795,16 kn, a infrastrukturu o svom trošku izveo je Grad Varaždin. Zbog toga će se po uplati sredstava iz trećeg obroka stvoriti obveza koja je veća od prihoda.

JU Gradski stanovi zadržala je financijska sredstva za građevinu A1 u iznosu: 1.011.859,72 kn

JU Gradski stanovi zadržala je financijska sredstva za građevinu B1 u iznosu: 1.973.967,61 kn

Dospjelo, a ne vraćeno APN-u (predmet upravnog spora):: 7.304.095,97 kn, do 31.12.2015. godine

Grad Varaždin dostavio je JU Gradski stanovi sredstva za plaćanje priključka na EE mrežu stambeno - poslovne građevina A2 stambenog naselja Novakova iznos od 308.559,37 kn. Priključak nije plaćen, a sredstva su utrošena.

Za građevine A2 i B2 ispostavljene su privremene situacije u ukupnom bruto iznosu od 7.178.048,70 kn, a plaćen je iznos od 4.726.624,35 kn.

Dobiveni su poticaji za plaćanje vodnog doprinosa, a on je plaćen je obročno s kamatom – Kamata u iznosu 20.447,79 kn. *Nije planiran izvor financiranja za kamatu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

Od ostalih aktivnosti po programima POS- a temeljem Protokola o suradnji, redovito se mjesečno šalju APN-u izvještaji o stanju pojedinih radova, a tromjesečno izvještaji o uplatama kupaca III. obroka otplate stana.

KUPNJA ZEMLJIŠTA

▪ **Zagrajski Vladimir**

Dana 08.04.2008. godine JUGS je prodao stan u POS-u gosp. Vladimiru Zagrajski u zamjenu za njegovu nekretninu u Aninoj ulici, pri čemu je vrijednost stana po tržišnoj cijeni iznosila 60.091,17 EUR-a. (Zaključak Grada Varaždina, Gradskog poglavarstva, Klasa:370-01/08-01/8, Urbroj: 2186/01-03-08-2 od 28. veljače 2008. g). JUGS je sada vlasnik nekretnine od 126 m², koja se sastoji od kuće površine 69 m² i dvorišta površine 57 m² u ulici Anina 22 u Varaždinu. Navedena nekretnina Odlukom Upravnog vijeća JU Gradski stanovi od 16. travnja 2009. godine treba se prenijeti u vlasništvo Grada Varaždina. *Nije planiran izvor financiranja za kamatu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

▪ **B. Radića**

Dana 21.04.2008. godine JUGS je kupio zemljišnu česticu od gosp. Branka Mališe u ulici Braće Radića, veličine 4.013 m² po cijeni 30 EUR-a po m², za iznos 873.924,73 kn. (Zaključak Grada Varaždina, Gradskog poglavarstva, Klasa:370-01/08-01/6, Urbroj: 2186/01-03-08-2 od 28. veljače 2008. g). *Nije planiran izvor financiranja za kamatu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

▪ **Banfica i Vilka Novaka II faza**

1. Dana 29.12.2008. godine JUGS je kupio zemljišnu česticu od tvrtke VIS d.o.o. na Banfici, veličine 913 m² po cijeni 200 EUR-a po m². Iznos od 1.331.690,48 kn plaćen je dana 30.12.2008. godine.
2. Dana 29.12.2008. godine JUGS je kupio zemljišnu česticu od tvrtke VIS d.o.o. na Banfici, veličine 913 m² po cijeni 200 EUR-a po m². Iznos od 1.331.690,48 kn plaćen je dana 30.12.2008. godine.

3. Dana 15.07.2009. godine JUGS je kupio zemljišnu česticu od tvrtke VIS d.o.o. na Banfici, veličine 913 m² po cijeni 200 EUR-a po m². Iznos od 1.338.655,57 kn plaćen je dana 16.07.2009. godine.
4. Dana 26.02.2010. godine JUGS je kupio zemljišnu česticu od tvrtke T7 VIS d.o.o. na Banfici, veličine 7998 m² po cijeni 200 EUR-a po m² (plaćen je samo dio u iznosu od 205.967,57 EUR-a). Iznos od 1.500.000,00 kn plaćen je dana 26.02.2010. godine.

Sveukupno je za navedena zemljišta tvrtki VIS d.o.o. i T7 VIS d.o.o. plaćeno 5.502.036,53 kn, od čega je Grad Varaždin iz proračuna doznačio 1.000.000,00 kn dana 19.12.2008. godine. (Zaključak Gradskog poglavarstva Grada Varaždina Klasa: 370-01/08-01/37, Urbroj:2186/01-03-08-2 od 27.11.2008. godine).

Prema mišljenju Porezne uprave, područnog ureda Varaždin od 25.05.2009. godine i 25.03.2010. godine tržišna cijena na predmetnom području iznosi 360 – 880 kn/m².

Ugovoreni iznosi za kupnju zemljišta na Banfici i Vilka Novaka II faza:

Lokacija	Dospijeće (godine)	Iznos (kn) (1€=7,32945 kn)
Sporazum o kupoprodaji nekretnine –V. Novaka II faza	2011.	10.627.702,50
Sporazum o kupoprodaji nekretnine –V. Novaka II faza	2012.	10.407.819,00
Sporazum o kupoprodaji nekretnine –V. Novaka II faza	2013.	10.407.819,00
Ugovor o kupoprodaji nekretnine – Banfica I + V. Novaka II faza	2014.	18.068.738,47
Ugovor o kupoprodaji nekretnine – Banfica I + V. Novaka II faza	2015.	11.307.443,83
Ugovor o kupoprodaji nekretnine – Banfica II	2016.	7.695.922,50
Ugovor o kupoprodaji nekretnine – Banfica II	2017.	1.308.306,83

Ukupno: 69.823.752,13 kn

Do sada plaćeno: 5.502.036,53 kn

Kroz dio zemljište na Banfici prolazi kanalizacijski kolektor.

Kroz dio zemljišta u Vilka Novaka II faza prolazi EE podzemni dalekovod.

JU Gradski stanovi zajedno sa Gradom Varaždinom vodi sporove ili je uključena u određene sporove za raskid i/ili ništetnost Ugovora/Sporazuma vezano za kupnju zemljišta na lokacijama Banfica i Vilka Novaka koja su gore navedena.

▪ **Čikovec**

Dana 09.02.2009. godine JUGS je kupio dvije zemljišne čestice od gosp. Josipa Mihalinec na lokaciji Čikovec, veličine 5231 m² i 2061 m² po cijeni 118 EUR-a po m² (Zaključak Gradskog poglavarstva Grada Varaždina, Klasa:372-01/08-01/7, Urbroj: 2186/01-03-08-11 od 11. 12 2008. g. i Zaključak o ispravku Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Varaždina, Klasa:372-01/08-01/7, Urbroj: 2186/01-03-08-13 od 05. 02 2009. g).

Za kupnju zemljišta (6.322.168,67 kn) plaćen je iznos od 3.652.757,00 kn (500.377,68 €), a ostatak je plaćen kroz kupnju poslovnih prostora. *Nije planiran izvor financiranja za kamatu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Prema GUP-u Grada Varaždina donesenom početkom 2007. godine kroz zemljište će prolaziti prometnica i infrastruktura.

Nova procjena navedenog zemljišta iz 2015. godine iznosi: 1.576.000,00 kn.

▪ **Vilka Novaka – I faza**

JUGS je dana 21.01.2011. godine kupila 35 m² zemljišta od Biserke Vuković po cijeni 146,84 EUR-a za m² u iznosu od 38.004,81 kn. (Zaključak Gradskog vijeća Grada Varaždina za lokaciju Vilka Novaka I faza od 19.11.2010. g.)

Također su kupljene dvije čestice od tvrtke Fima Proprius od 1154 m² i 242 m² po istoj cijeni što je iznosilo 1.253.072,86 kn i 262.776,11 kn. (Zaključak Gradskog vijeća Grada Varaždina za lokaciju Vilka Novaka I faza od 19.11.2010. g.)

Navedeno zemljište kupljeno je na ime podmirenja dijela troškova komunalnog doprinosa u novom stambenom naselju u Varaždinu u ulici Vilka Novaka. S danom ovjere 22.02.2011. godine ukupna površina zemljišta od 1189 m² je prenesena na Grad Varaždin. Navedene će nekretnine Grad koristiti za izgradnju prometnice i druge komunalne infrastrukture na predmetnoj lokaciji.

▪ **Zemljište kod rotora u Zrinskih i Frankopana**

Navedeno zemljište nije preneseno na Grad Varaždin.

FACTORING

Tablica Iznosi factoringa, datumi i lokacije na koji se odnosi:

Lokacija	Factoring RBA (10. lipnja 2010.)	Factoring HYPO (14. lipnja 2010.) (21. ožujka 2011.)	Factoring VABA (14. travnja 2010.)
	Iznos (kn)	Iznos (kn)	Iznos (kn)
	9.991.970,02	4.397.928,44	2.091.368,88
		5.262.656,31	
	II B=59,01 % C/D=26,60 % Rajčul=6,82 % Novakova I=7,57 %	Rajčul=100 %	II B= 2,27 % C/D=11,66 % Rajčul=1,91 % Novakova I=64,16 %
POS II B	5.896.451,32	0,00	465.840,37
Hrašćica C i D	2.657.421,48	0,00	243.785,95
Hrašćica Rajčul	681.324,66	9.660.584,75	40.007,57
Novakova I faza	756.772,56	0,00	1.341.734,99

Raiffeisen factoring:

Iznos factoringa: 9.991.970,02 kn

Plaćena glavnica: 9.991.970,02 kn

Plaćeno kamata: 533.016,64 kn – *Nije planiran izvor financiranja za kamatu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

HYPO factoring:

Iznos factoringa: 9.660.584,75 kn

Plaćeno kamata do 31. prosinca 2105.: 1.528.810,47 kn

Preostala obveza:

Glavnica: 6.382.039,82 kn

Kamate: 915.661,28kn

Varaždinska banka factoring:

Iznos factoringa: 2.091.368,88 kn

Redovne kamate: 132.505,79 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Zatezne kamate: 86.156,67 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Preostala obveza: 90.085,76 kn – Dug prema izvođaču

Zagorje Tehnobetonu d.d. plaćene su kamate (mostno financiranje) u iznosu 628.126,78 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

BLOKADA RAČUNA

Računi (glavni računi i POS računi) JU Gradski stanovi bili su tri puta blokirani:

- 1) 23. veljače 2011. - 8. ožujka 2011. od RBA
- 2) 23. svibnja 2011. - 2. lipnja 2011. od ZTB
- 3) 12. srpnja 2011. - 27. srpnja 2011. od ZTB

SUDSKI SPOROVI

JU Gradski stanovi zajedno sa Gradom Varaždinom vodi sporove ili je uključena u određene sporove za raskid i/ili ništetnost Ugovora/Sporazuma vezano za kupnju zemljišta na lokacijama Banfica i Vilka Novaka. JU Gradske stanove i Grad Varaždin zastupaju zajednički punomoćnici Kallay i partneri iz Zagreba, sve u sudskim postupcima koji se vode kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojevima P-1021/11, P-54/13, P-86/14 i 175/14, Općinskim sudom u Varaždinu P-184/15 i Pr-60/15, te KUS, te pred Županijskim sudom u Zagrebu K-U5-53/12.

Odvjetničko društvo Petrić u ime Gradskih stanova vodi pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru postupak koji se vodi kao prigovor protiv platnog naloga Povrv. 578/13 - Meteor Graditeljstvo.

JU Gradski stanovi vode upravni spor radi poništenja Rješenja Ministarstva financija KLASA: UP/II-471-02/13-01/705, URBROJ: 513-04/14-3 od 28.03.2014.g.) i povrata preplaćenog poreza, sve pred Upravnim sudom u Zagrebu, VPS:1.046.166,86 kn; u 2015.g nisu poduzimane nikakve pravne radnje, sudski postupak u tijeku.

JU Gradski stanovi pred Upravnim sudom u Zagrebu pod brojem Usl-1873/15 vode upravni spor radi poništenja Rješenja Ministarstva financija, Uprave za financijsko upravljanje, unutarnju reviziju i nadzor, Sektora za financijski i proračunski nadzor KLASA: UP/I-041-01/15-01/03, URBROJ: 513-08-04-15-1 od 28.04. 2015.g.; VPS: 9.379.660,08 kuna, u 2015.g nisu poduzimane nikakve pravne radnje, sudski postupak u tijeku.

STANOVI U VLASNIŠTVU GRADA VARAŽDINA

- U ime Grada kao vlasnika stanova/nositelja prava raspolaganja, vođenje evidencije o stanovima i stambenim prostorima u vlasništvu Grada ili na kojima Grad ima pravo raspolaganja,
- U ime Grada kao vlasnika stanova/nositelja prava raspolaganja, vođenje evidencije o najmoprimcima stanova - kronologija korištenja stanova (putem zaposlenika JU Gradski stanovi - kontrolora stanova)
- U ime Grada kao vlasnika stanova/nositelja prava raspolaganja, redovna i izvanredna kontrola stanova, utvrđivanje činjeničnog stanja u svezi korištenja stanova, rješavanje tekuće problematike stanovanja, održavanja kućnog reda, održavanja stanova kao gradske imovine, sve putem zaposlenika JU Gradski stanovi - kontrolora gradskih stanova,
- U ime Grada, prikupljanje preslika ugovora o najmu stanova, zakupa i ugovora o kupoprodaji nekretnina i dr., na području Grada Varaždina, koje javni bilježnik temeljem

članka 70. st. 2. Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), u svrhu prikupljanja podataka za zbirku kupoprodajnih cijena, dostavlja Gradu,

- U ime Grada, prikupljanje preslika ugovora o najmu stanova koje najmodavci na području Grada Varaždina dostavljaju jedinici lokalne samouprave temeljem članka 26. Zakona o najmu stanova,
- U ime Grada kao suvlasnika zgrada i obveznika plaćanja zajedničke pričuve kao vlasnika posebnih djelova zgrade (stanova) provjerava i ovjerava račune koje dostavlja Upravitelj nekretnine, a Grad kao vlasnik treba podmiriti,
- Priprema Pravilnika, odluka u svezi kupnje stanova u vlasništvu Grada Varaždina, i izrada natječajne dokumentacije; u koordinaciji sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, priprema nacрта Zaključaka, priprema Ugovora i izrada otplatnog plana, kontrola otplaćenog i davanje potvrde Upravnom odjelu za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina radi konstatiranja podmirenja otplate.
- U okviru Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i sukladno Pravilniku o najmu stanova („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 11/13), iznajmljivanje stanova u vlasništvu Grada Varaždina ili na kojima Grad ima pravo raspolaganja,
 - JU Gradski stanovi sudjeluje u izradi nacрта akata vezano za problematiku stanovanja;
 - JU Gradski stanovi priprema nacрте/prijedloge Zaključaka Gradonačelnika grada Varaždina, te prijedloge ugovora o najmu stanova, koordinira potpisivanje Ugovora o najmu i pratećih dokumenata sa najmoprincipima putem telefona ili dopisa;
 - JU Gradski stanovi priprema nacрте/prijedloge Zaključaka Gradonačelnika grada Varaždina - u 2015.g. preuzeta su 4 stana nakon smrti najmoprincipa, preuzeto 7 stanova po iseljenju najmoprincipa, pripremljeno je 13 prijedloga zaključaka za dodjelu stanova u najam, te na temelju njih 13 prijedloga Ugovora o najmu stanova sa najmoprincipima Grada Varaždina, koordinira potpisivanje Ugovora o najmu i pratećih dokumenata sa najmoprincipima putem telefona ili dopisa;
 - uz koordinaciju sa Upravnim odjelom za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina, te Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, JU Gradski stanovi izrađuje prijedloge za ovrhu za potrebe Grada Varaždina, sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada koordinira potpisivanje svih dokumenata vezanih za ovršni postupak pred javnim bilježnikom i postupkom pred FINA-om radi naplate neplaćenih, a dospjelih potraživanja Grada s osnove grijanja i tople vode i najamnine. U 2014.g. zbog dospjelih, a neplaćenih iznosa po osnovi grijanja i tople vode u ime Grada, pripremljeno je i pokrenuto 19 ovršnih postupaka koji su uspješno završeni pravomoćnim rješenjima o ovrsi, te se naplata provodi putem FINA-e, dok je najmoprincipima (njih 9) upućen poziv za žurno podmirenje dugovanja po navedenoj osnovi.
 - uz koordinaciju sa Upravnim odjelom za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina, te Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, JU Gradski stanovi izrađuje prijedloge za ovrhu za potrebe Grada Varaždina, sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada koordinira potpisivanje svih dokumenata vezanih za ovršni postupak pred javnim bilježnikom i postupkom pred FINA-om radi naplate neplaćenih, a dospjelih potraživanja Grada s osnove grijanja i tople vode i najamnine. U 2015.g. zbog dospjelih, a neplaćenih iznosa po osnovi grijanja i tople vode u ime Grada Varaždina, pripremljeno je i pokrenuto 24 ovršnih postupaka koji su uspješno završeni pravomoćnim rješenjima o ovrsi, te se naplata provodi putem FINA-e,

U 2015.g. zbog dospjelih, a neplaćenih iznosa po osnovi najamnine, u ime Grada varaždina, pripremljeno je i pokrenuto 60 ovršnih postupaka koji su uspješno završeni pravomoćnim rješenjima o ovrsi, te se naplata provodi putem FINA-e,

- u ime Grada, redovno prima stranke – građane ili najmoprimce Grada Varaždina, koji dolaze sa upitima u svezi mogućnosti stambenog zbrinjavanja svojih obitelji u stanovima kojima Grad raspolaže i drugom problematikom stanovanja, izrađuje zapisnike i službene bilješke po potrebi;
- u koordinaciji sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam, sudjeluje u pripremi i izrađuje dopise kojim se odgovora na upite i zahtjeve najmoprimaca, građana u svezi stambene problematike;
- izrađuje dostavlja izvješća po zahtjevu Grada, Upravnih odjela Grada u svezi nekretnina koje spadaju u imovinu Grada;
- u koordinaciji sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, Upravnim odjelom za društvene djelatnosti Grada Varaždina, Centrom za socijalnu skrb Varaždin, sa MUP-om i drugim državnim tijelima, JU Gradski stanovi svojim kontrolorima stanova daje uputu o daljnjem postupanju u određenim situacijama kojima se želi zaštititi imovina grada od nesavjesnih najmoprimaca, prijetećih opasnosti propadanja stvari i sl. (izrada dopisa – zahtjeva i opomena);
- JU Gradski stanovi prikuplja i priprema materijale za sjednice Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, vodi zapisnike sa sjednica Povjerenstva i izrađuje prijedloge zaključaka sa obrazloženjem za potrebe Povjerenstva, odnosno za potrebe Gradonačelnika. U svrhu potrebe davanja stručne pomoći, davanja pravnih mišljenja i sugestija članovima Povjerenstva prije donošenja odluka, te radi vođenja zapisnika, uz ravnatelja kao člana Povjerenstva, na sjednicama Povjerenstva nazočni su i stručni suradnik za pravne poslove JU Gradski stanovi i stručni referent za tehničke poslove JU Gradski stanovi.

U 2015. g. sazvano je i održano 7 sjednica, od kojih je jedna (zbog opsežnosti problematike) održana u 3 dijela, a ukupno je obrađena 131 točka dnevnog reda, o čemu su izrađeni zapisnici.

- JU Gradski stanovi izrađuje Reviziju korištenja stanova svih najmoprimaca Grada Varaždina za prethodnu godinu i priprema prikupljene podatke za analizu Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

AKTIVNOSTI PO JAVNOJ NABAVI

Sukladno usvojenom Planu javne nabave za 2015.g., proveden je postupak javne nabave za usluge odvjetnika. Postupak uspješno okončan, te je sa Odvjetničkim društvom KALLAY & PARTNERI, d.o.o. iz Zagreba sklopljen ugovor o usluzi odvjetnika za sporove koje Gradski stanovi sa Gradom Varaždinom vode za raskid i/ili ništetnost Ugovora/Sporazuma vezano za kupnju zemljišta na lokacijama Banfica i Vilka Novaka, a koji se vode kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojevima P-1021/11, P-54/13, P-86/14 i 175/14, Općinskim sudom u Varaždinu P-184/15 i Pr-60/15, te KUS, te pred Županijskim sudom u Zagrebu K-Us-53/12.

Sukladno usvojenom Planu javne nabave za 2015.g., proveden je postupak javne nabave za usluge odvjetnika. Postupak uspješno okončan, te je sa Odvjetničkim društvom Petrić iz Varaždina sklopljen ugovor o usluzi odvjetnika za spor koji Gradski stanovi vode sa tvrtkom Meteor graditeljstvo d.o.o. (lokacija POS Rajčul, Hrašćica)

Sukladno Pravilniku o bagatelnoj nabavi Javne ustanove Gradski stanovi, redovito se provode postupci bagatelne nabave radova, roba i usluga.

UPRAVLJANJE STAMBENIM OBJEKTIMA

"Gradski stanovi" upravljaju sa 27 stambenih objekata, od kojih su 5 u 100%-tnom vlasništvu Grada (2 u Harambašićevoj ulici, 3 u Hrašćici). Upravljanje se provodi sukladno propisima.

U objektima u Harambašićevoj ulici funkcionira i kotlovnica.

JU Gradski stanovi provode redovite kontrole pridržavanja kućnog reda u objektima gdje su upravitelji i u objektima u kojima je Grad vlasnik dijela stanova koji su u najmu temeljem posebnih ugovora.

OSTALE AKTIVNOSTI

Za objekte A i B u Hrašćici otplaćuju se krediti u ime Grada Varaždina.

Službenik za informiranje JU Gradski stanovi, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, redovito i pravodobno informira građane po njihovim upitima. Predano je redovno izvješće AZOP-u.

Zaposlenici JUGS-a se redovito educiraju s područja svojih radnih obveza, a prije svega s područja javne nabave, zaštite osobnih podataka, zaštite na radu, poreza, energetske učinkovitosti i drugog.

Dana 29.01.2015. godine započeli smo preko Privredne banke Zagreb d.d. aktivnosti oko internet bankarstva, te smo od FINE zaprimili certifikat putem kojeg se spomenute aktivnosti mogu odvijati.

Dana 29.09.2015. godine Ministarstvo financija RH obavijestilo nas je da će Gradski stanovi od 01.01.2016. godine postati proračunski korisnik.

Sukladno dogovorenoj analizi knjigovodstveno financijskog sustava upravljanja u javnoj ustanovi, Gradski stanovi dana 27.10.2015. godine započeli su s dostavom dokumentacije prema revizorskoj kući HLB Revidicon d.o.o., od osnovne dokumentacije pa do ostale zatražene dokumentacije koju smo im sukcesivno dostavljali. Revizija je završena u prosincu 2015 godine, te je dostavljen nalaz.

U prosincu 2015 godine otplatili smo obvezu prema Hypo Alpe Adria Bank d.d. sukladno sporazumu koja je inače dospijevala u travnju 2016 godine i to u iznosu od 225.144,17 kn.

Također smo im dostavili sukladno sporazumu iznos od 553.118,01 kn za prodane stanove (S20, S46 i S40) u VNI B1 .

U svezi dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja JU Gradski stanovi s osnove najamnina i zakupnina pokrenuta su tri prijedloga za ovrhu putem ovlaštenog javnog bilježnika i suda, te su ishoda 3 pravomoćna Rješenja o ovrsi. Rješenje Ovr-477/15 je pravomoćno, naplata 20.803,31 kuna putem FINA-e je u tijeku; Rješenje Ovr-476/15 je pravomoćno, naplata 21.269,64 kuna putem FINA-e je u tijeku; Rješenje Općinskog suda u Varaždinu Ovr-908/15 je pravomoćno, naplata 1.608,20 kuna putem FINA-e je u tijeku.

OSTALO

Do 31. prosinca 2014. godine plaćeno je ili je dospjelo sljedeće:

Sudski sporovi:

Plaćeno: 688.678,45 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Dospjelo, a neplaćeno: 410.677,18 kn .

Odmaralište na Rabu – nadzor prilikom rekonstrukcije, plaćeno: 63.196,00 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Uređenje stana u Stan u Zrinskih i Frankopana: 23.593,58 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Harambašićeva34 i 36 - plaćanje: 140.542,78 kn – *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Plaćeno dva puta za poreznu obvezu: (vodi se upravni spor na Upravnom sudu u Zagrebu)

Plaćeno: 512.359,49 kn

Kamata za kašnjenje u plaćanju: 352.792,16 kn

Kamata za kašnjenje u plaćanju PDV-a: 4.545,14 kn

U siječnju 2015. godine bilo je otvoreno oko 2500 predmeta u radu.

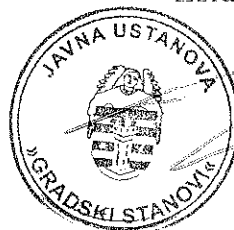
U siječnju 2015. godine bilo je neovjerenih računa za pričuvu stanova u vlasništvu Grada Varaždina i iz prosinca 2012. godine.

JU Gradski stanovi donirala je do 2014. godine Varaždinskoj bolnici sljedeće iznose: 12.000,00 kn, 15.000,00 kn, 12.000,00 kn i 7.000,00 kn. Ukupno 46.000,00 kn. *Nije planiran izvor financiranja za tu namjenu – plaćanje je vršeno iz tekuće likvidnosti.*

Javna ustanova Gradski stanovi

Ravnatelj

Zoran Svetec, dipl.ing.



Prilog :

1. Godišnje financijsko izvješće za 2015. godinu
2. Odluka Upravnog vijeća JU Gradski stanovi o prihvaćanju Godišnjeg financijskog izvješća za 2015. godinu

