



Revizija, računovodstveno i porezno savjetovanje

***JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVNI  
VARAŽDIN***

***FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI ZA 2015. GODINU  
I  
IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA***

***VARAŽDIN, LIPANJ 2016.***

**SADRŽAJ**

*ODGOVORNOST ZA FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE*

*IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA*

*FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI*

*Izvještaj o prihodima i rashodima za 2015. godinu*

*Bilanca na dan 31. prosinca 2015. godine*

*Bilješke uz financijske izvještaje*

## ODGOVORNOST ZA FINANSIJSKE IZVJEŠTAJE

Sukladno Zakonu o finansijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija zakonski zastupnik neprofitne organizacije - ustanove (dalje: Ravnatelj) je odgovoran da su finansijski izvještaji neprofitne organizacije - JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVNI VARAŽDIN, Varaždin (dalje: JUGS) za finansijsku godinu 2015. sastavljeni u skladu sa Zakonom o finansijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija Republike Hrvatske (Narodne novine broj 121/14). Finansijski izvještaji daju istinit i objektivan prikaz stanja i strukture, te promjena u vrijednosti i obujmu imovne, obveza, vlastitih izvora, prihoda i rashoda Ustanove.

Pri izradi finansijskih izvještaja Ravnatelj je odgovoran:

- odabrati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- priznavati prihode i rashode uz primjenu računovodstvenog načela nastanka događaja;
- priznavati primite i izdatke uz primjenu novčanog računovodstvenog načela;
- iskazivati imovinu i obveze po računovodstvenom načelu nastanka događaja.

Ravnatelj je odgovoran za ispravno vođenje računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati finansijski položaj JUGS-a, kao i njihovu usklađenost s Zakonom o finansijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija. Ravnatelj ima općenitu odgovornost za poduzimanje koraka u cilju očuvanja imovine JUGS-a, te u sprečavanju i ustanovljavanju prijevara i ostalih nezakonitosti.

Priloženi finansijski izvještaji odobreni su i potpisani od strane Ravnatelja 2. ožujka 2016. godine.

Ravnatelj:

Zoran Svetec  
  


JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVNI VARAŽDIN  
Trg Slobode 12/I  
42 000 Varaždin  
Republika Hrvatska

***IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA******RAVNATELJU JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVI (JUGS)***

*Obavili smo reviziju priloženih finansijskih izvještaja neprofitne organizacije – JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVI VARAŽDIN, koji obuhvaćaju Bilancu na 31. prosinca 2015. godine na obrascu: BIL-NPF, Izvještaj o prihodima i rashodima za tada završenu godinu na obrascu: PR-RAS-NPF i Bilješke koje su dopuna podataka iz Bilance i Izvještaja o prihodima i rashodima.*

***Odgovornost neprofitne organizacije za finansijske izvještaje***

*Za sastavljanje finansijskih izvještaja odgovorna je osoba koja rukovodi službom računovodstva, odnosno koja vodi računovodstvene poslove neprofitne organizacije. Zakonski zastupnik potpisuje finansijske izvještaje i odgovoran je za njihovu vjerodostojnost i predaju, kao i za one interne kontrole za koje on odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja finansijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed prijevare ili pogreške.*

***Revizorova odgovornost***

*Naša je odgovornost izraziti mišljenje o tim finansijskim izvještajima temeljeno na našoj reviziji. Reviziju smo obavili u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima i planiramo te obavimo reviziju kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li finansijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikazivanja.*

*Revizija uključuje obavljanje postupaka radi dobivanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u finansijskim izvještajima. Odabrani postupci ovise o revizorovoј prosudbi, kao i o procjeni rizika značajnog pogrešnog prikazivanja finansijskih izvještaja uslijed prijevare ili pogreške. U stvaranju tih procjena rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje finansijskih izvještaja kako bi se oblikovali revizijski postupci koji su primjereni u okolnostima, ali ne i za namjenu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija također uključuje ocjenjivanje primjerenoſti primjenjenih računovodstvenih politika i razumnosti subjektovih računovodstvenih procjena, kao i ocjenjivanje cjelokupne prezentacije finansijskih izvještaja.*

*Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše revizijsko mišljenje.*

## ***Osnova za mišljenje s rezervom***

1. *Zakon o finansijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija, koji je bio primijenjen pri sastavljanju finansijskih izvještaja neprofitne organizacije – JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVNI VARAŽDIN (JUGS) za godinu završenu 31. prosinca 2015. i na koje se odnosi naše izvješće, predstavlja okvir sukladnosti kojim se zahtjeva objavljivanje samo onih informacija koje propisuje taj Zakon.*

*Ustanova nije sukladno tom Zakonu objavila informacije o rokovima dospijeća potraživanja za prihode od prodaje stanova, garaža i garažno parkirnih mjesta, obveza prema APN-u i bankama po dugoročnim kreditima kao ni zasnivanje založnog prava na nekretninama u svrhu osiguranja plaćanja.*

2. *U bilješci Zemljišta u vlasništvu Ustanove, AOP 005 i Obveze prema dobavljačima, AOP 161 navodi se slijedeće:*

*Sukladno Sporazumima o kupoprodaji nekretnina za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka – II faza iz 2011. godine ukupne vrijednosti 47.127.430 kn upisano je gruntovno vlasništvo JUGS-a. Po Sporazumu u knjigovodstvenim evidencijama evidentirana je imovina i stvorena obveza prema prodavatelju u visini 32.710.346 kn. Po drugom Sporazumu u knjigovodstvenim evidencijama nije do datuma 31.12.2015. godine evidentirana imovina te za iste nije stvorena obveza prema prodavatelju u visini 14.417.084 kn. Ova imovina i obveza evidentirani su u knjigovodstvenim evidencijama u 2016. godini. U tijeku su sudski sporovi prodavatelja sa kupcima radi isplate po ovim Sporazumima odnosno utvrđenja ništetnosti Sporazuma između prodavatelja i kupaca.*

*U bilješci Zemljišta u vlasništvu Ustanove, AOP 005 i Izvanbilančni zapisi, AOP 201 i 202 navodi se slijedeće:*

*Sukladno Ugovoru o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Banfica I iz 2008. godine i pripadajućim Ugovorima o kupoprodaji nekretnina ukupne vrijednosti 15.460.897 kn, u knjigovodstvenim evidencijama JUGS-a evidentirana je imovina vrijednosti 5.502.287 kn. Za dio ove imovine u visini 4.002.287 kn upisano je gruntovno vlasništvo JUGS-a dok za preostali iznos nije upisano. Izvanbilančno je evidentirano 9.958.610 kn. U tijeku je sudski spor radi povrata uplaćenih sredstava i utvrđivanja ništetnosti Ugovora između prodavatelja i kupaca.*

*Prema Ugovoru o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Banfica II iz 2008. godine, evidentirana je imovina ukupne vrijednosti 13.869.610 kn u izvanbilančnoj evidenciji budući da za ovu imovinu nije upisano gruntovno vlasništvo JUGS-a. U tijeku je sudski spor radi isplate i utvrđivanja ništetnosti Ugovora između prodavatelja i kupaca.*

*Vrijeme trajanja te konačni ishod sporova kao i potencijalne obveze i rizike za JUGS u ovom trenu nije moguće procijeniti.*

*Uz gore navedene, JUGS sa Ministarstvom financija vodi Upravni spor radi poništenja Rješenja i povrata preplaćenog poreza vrijednosti 1.046.166 kn (bilješka Potraživanja za više plaćene poreze i doprinose, AOP 091).*

3. *U bilješci Ostale obveze, AOP 173, iskazane su obveze prema gradu Varaždinu po različitim osnovama u ukupnom iznosu 22.041.268 kn. Nezavisnim usuglašavanjem salda potraživanja/obveza prema gradu Varaždinu utvrdili smo da obveze nisu usklađene za iznos 14.737.069 kn – više iskazana obveza u JUGS-u u odnosu na evidencije Grada.*

*Nezavisnim usuglašavanjem salda obveza za materijalne rashode utvrđena je neusklađenost salda prema materijalno značajnijim dobavljačima.*

## ***Mišljenje s rezervom***

*Prema našem mišljenju, osim za učinke i moguće učinke pitanja opisanih u odjeljku s osnovom za mišljenje s rezervom, financijski izvještaji neprofitne organizacije – JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVI VARAŽDIN (JUGS) za godinu završenu 31. prosinca 2015. sastavljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu sa Zakonom o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija Republike Hrvatske.*

### ***Isticanje pitanja***

- 1. Kako je navedeno u bilješci Obveze za kredite, AOP 184, JUGS ima na dan 31.12.2015. iskazanu obvezu prema APN-u (zajedno dospjelu i nedospjelu) za glavnici 89.526.508 kn i za kamatu 36.279.258 kn. Dospjela obveza koja se trebala platiti APN-u iznosi 15.410.829 kn. JUGS vodi Upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu radi poništenja Rješenja Ministarstva financija, Uprave za finansijsko upravljanje, unutarnju reviziju i nadzor, Sektora za proračunski nadzor kojim je naložena uplata dospjelih sredstava do trenutka nadzora u iznosu 9.379.660 kn. Naveden iznos sadržan je u gore navedenoj dospjeloj obvezi.*
- 2. U istoj bilješci navodi se da JUGS ima na dan 31.12.2015. iskazanu obvezu prema HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb sukladno Aneksu br.1 Sporazuma o reguliranju naplate potraživanja br 1/2011. u iznosu glavnice 6.382.040 kn i kamate 915.661 kn. U svrhu osiguranja plaćanja Banka je zasnovala založno pravo na nekretninama u Hrašćici Rajčul knjigovodstvene vrijednosti 7.791.141 kn. Rok vraćanja glavnice je 6.4.2016.*

## **Ostala pitanja**

1. *Budući da su financijski izvještaji neprofitne organizacije – JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVI VARAŽDIN za godinu završenu 31. prosinca 2015. prvi financijski izvještaji koji se podvrgavaju reviziji u skladu s člankom 32. Zakona o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine broj 121/14) usporedne informacije za 2014. godinu u tim financijskim izvještajima nisu revidirane jer nije ni postojala zakonska obveza da se revidiraju financijski izvještaji za 2014. godinu.*
2. *JUGS ima evidentiranu Neproizvedenu dugotrajnu imovinu i Nefinancijsku imovinu u pripremi po trošku nabave. Za pojedine stavke ove imovine stručna procjena vrijednosti pokazala je nižu vrijednost od knjigovodstvene. Vrijednost ove imovine nije svedena na procijenjenu, budući da, sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine broj 121/14) JUGS nije bio u obvezi vrijednosno uskladiti predmetnu imovinu.*
3. *JUGS je u 2015. godini imao status neprofitne organizacije upisane u Registar neprofitnih organizacija te vodio poslovne knjige u skladu sa Zakonom o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine broj 121/14). Budući da je jedini osnivač Ustanove grad Varaždin, Ustanova je od 1. siječnja 2016. godine stekla status proračunskog korisnika proračuna jedinice lokalnog i područnog (regionalnog) proračuna.*

Varaždin, 30. lipnja 2016. godine

*HLB Revidicon d.o.o.  
Ankice Opolski 2  
42000 Varaždin  
Republika Hrvatska*

*Ovlašteni revizor:  
Danijela Špoljarić, dipl. inf.*



*Direktor:  
Stjepan Šargač, dipl. oec.  
ovlašteni revizor*

## IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA

za razdoblje 01.01.2015. do 31.12.2015.

Naziv obveznika: JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVNI

Poštanski broj: 42000

Mjesto: VARAŽDIN

Adresa sjedišta: TRG SLOBODE 12/I

Račun (IBAN): HR0523400091110219750

RNO broj: 0070017

Šifra djelatnosti: 7112

Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

Matični broj: 01933540

Šifra grada/općine: 472

Grad/općina: VARAŽDIN

OIB: 73172441120

Oznaka razdoblja: 2015-12

Šifra županije: 5

Iznosi u kunašima bez lipa

Verzija Excel datoteke: 5.0.1.

Račun iz rač. plana	OPIS	AOP	Ostvareno prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju	Indeks (5/4)
1	2	3	4	5	6
<b>PRIHODI</b>					
3	PRIHODI (AOP 002+005+008+011+024+032+041)	001	19.703.404	9.992.932	50,7
31	Prihodi od prodaje roba i pružanja usluga (AOP 003+004)	002	14.877.800	4.493.157	30,2
3111	Prihodi od prodaje roba	003	14.151.933	3.363.509	23,8
3112	Prihodi od pružanja usluga	004	725.867	1.129.648	155,6
32	Prihodi od članarina i članskih doprinosa (AOP 006+007)	005	0	0	-
3211	Članarine	006			-
3212	Članski doprinosi	007			-
33	Prihodi po posebnim propisima (AOP 009+010)	008	0	0	-
3311	Prihodi po posebnim propisima iz proračuna	009			-
3312	Prihodi po posebnim propisima iz ostalih izvora	010			-
34	Prihodi od imovine (AOP 012+021)	011	153.501	86.737	56,5
341	Prihodi od finansijske imovine (AOP 013 do 020)	012	153.501	86.737	56,5
3411	Prihodi od kamata za dane zajmove	013	84.781	70.932	83,7
3412	Prihodi od kamata po vrijednosnim papirima	014			-
3413	Kamate na oročena sredstva i depozite po viđenju	015	6.905	6.287	91,0
3414	Prihodi od zateznih kamata	016			-
3415	Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	017	61.815	9.518	15,4
3416	Prihodi od dividendi	018			-
3417	Prihodi od dobiti trgovачkih društava, banaka i ostalih finansijskih institucija po posebnim propisima	019			-
3418	Ostali prihodi od finansijske imovine	020			-
342	Prihodi od nefinansijske imovine (AOP 022+023)	021	0	0	-
3421	Prihodi od zakupa i iznajmljivanja imovine	022			-
3422	Ostali prihodi od nefinansijske imovine	023			-
35	Prihodi od donacija (AOP 025+028 do 031)	024	4.669.997	4.527.996	97,0
351	Prihodi od donacija iz proračuna (AOP 026+027)	025	4.669.997	4.527.996	97,0
3511	Prihodi od donacija iz državnog proračuna	026			-
3512	Prihodi od donacija iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	027	4.669.997	4.527.996	97,0
352	Prihodi od inozemnih vlada i međunarodnih organizacija	028			-
353	Prihodi od trgovачkih društava i ostalih pravnih osoba	029			-
354	Prihodi od građana i kućanstava	030			-
355	Ostali prihodi od donacija	031			-
36	Ostali prihodi (AOP 033+036+037)	032	2.106	885.042	>>100
361	Prihodi od naknade štete i refundacija (AOP 034+035)	033	0	0	-
3611	Prihodi od naknade štete	034			-
3612	Prihod od refundacija	035			-
362	Prihodi od prodaje dugotrajne imovine	036		21.560	-
363	Ostali nespomenuti prihodi (AOP 038 do 040)	037	2.106	863.482	>>100
3631	Otpis obveza	038			-
3632	Naplaćena otpisana potraživanja	039			-
3633	Ostali nespomenuti prihodi	040	2.106	863.482	>>100
37	Prihodi od povezanih neprofitnih organizacija (AOP 042+043)	041	0	0	-
3711	Tekući prihodi od povezanih neprofitnih organizacija	042			-
3712	Kapitalni prihodi od povezanih neprofitnih organizacija	043			-
<b>RASHODI</b>					
4	RASHODI (AOP 045+057+098+099+110+115+126)	044	19.809.637	13.131.083	66,3
41	Rashodi za radnike (AOP 046+051+052)	045	1.384.984	1.132.762	81,8
411	Plaće (AOP 047 do 050)	046	1.175.543	946.991	80,6
4111	Plaće za redovan rad	047	1.175.543	946.991	80,6
4112	Plaće u naravi	048			-
4113	Plaće za prekovremeni rad	049			-
4114	Plaće za posebne uvjete rada	050			-
412	Ostali rashodi za radnike	051	14.200	20.400	143,7
413	Doprinosi na plaće (AOP 053 do 056)	052	195.241	165.371	84,7

Račun iz rač. plana	OPIS	AOP	Ostvareno prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju	Indeks (5/4)
1	2	3	4	5	6
4131	Doprinosi za zdravstveno osiguranje	053	169.448	144.219	85,1
4132	Doprinosi za zapošljavanje	054	25.793	21.152	82,0
4133	Doprinosi za mirovinsko osiguranje koje plaća poslodavac	055			-
4134	Posebni doprinos za poticanje zapošljavanja osoba s invaliditetom	056			-
42	Materijalni rashodi (AOP 058+062+067+072+077+087+092)	057	14.931.073	4.402.116	29,5
421	Naknade troškova radnicima (AOP 059 do 061)	058	44.898	38.633	86,0
4211	Službena putovanja	059	2.728	393	14,4
4212	Naknade za prijevoz, za rad na terenu i odvojeni život	060	37.510	34.260	91,3
4213	Stručno usavršavanje radnika	061	4.660	3.980	85,4
422	Naknade članovima u predstavničkim i izvršnim tijelima, povjerenstvima i slično (AOP 063 do 066)	062	0	0	-
4221	Naknade za obavljanje aktivnosti	063			-
4222	Naknade troškova službenih putovanja	064			-
4223	Naknade ostalih troškova	065			-
4224	Ostale naknade	066			-
423	Naknade volonterima (AOP 068 do 071)	067	0	0	-
4231	Naknade za obavljanje djelatnosti	068			-
4232	Naknade troškova službenih putovanja	069			-
4233	Naknade ostalih troškova	070			-
4234	Ostale naknade	071			-
424	Naknade ostalim osobama izvan radnog odnosa (AOP 073 do 076)	072	0	0	-
4241	Naknade za obavljanje aktivnosti	073			-
4242	Naknade troškova službenih putovanja	074			-
4243	Naknade ostalih troškova	075			-
4244	Ostale naknade	076			-
425	Rashodi za usluge (AOP 078 do 086)	077	541.288	733.068	135,4
4251	Usluge telefona, pošte i prijevoza	078	29.319	18.025	61,5
4252	Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	079	8.991	50.674	563,6
4253	Usluge promidžbe i informiranja	080	42.917	19.845	46,2
4254	Komunalne usluge	081	2.253	7.105	315,4
4255	Zakupnine i najamnine	082			-
4256	Zdravstvene i veterinarske usluge	083			-
4257	Intelektualne i osobne usluge	084	439.403	630.329	143,5
4258	Računalne usluge	085	6.795	5.124	75,4
4259	Ostale usluge	086	11.610	1.966	16,9
426	Rashodi za materijal i energiju (AOP 088 do 091)	087	14.213.445	3.428.393	24,1
4261	Uredski materijal i ostali materijalni rashodi	088	20.875	23.206	111,2
4262	Materijal i sirovine	089	14.151.933	3.363.509	23,8
4263	Energija	090	38.990	41.205	105,7
4264	Sitan inventar i auto gume	091	1.647	473	28,7
429	Ostali nespomenuti materijalni rashodi (AOP 093 do 097)	092	131.442	202.022	153,7
4291	Premije osiguranja	093	48.689	48.419	99,4
4292	Reprezentacija	094	4.733	3.731	78,8
4293	Članarine	095	3.600	3.200	88,9
4294	Kotizacije	096			-
4295	Ostali nespomenuti materijalni rashodi	097	74.420	146.672	197,1
43	Rashodi amortizacije	098	9.956	18.864	189,5
44	Financijski rashodi (AOP 100+101+105)	099	3.184.044	7.114.125	223,4
441	Kamate za izdane vrijednosne papire	100			-
442	Kamate za primljene kredite i zajmove (AOP 102 do 104)	101	101.865	857.940	842,2
4421	Kamate za primljene kredite banaka i ostalih kreditora	102	101.865	857.940	842,2
4422	Kamate za primljene robne i ostale zajmove	103			-
4423	Kamate za odobrene, a nerealizirane kredite i zajmove	104			-
443	Ostali financijski rashodi (AOP 106 do 109)	105	3.082.179	6.256.185	203,0
4431	Bankarske usluge i usluge platnog prometa	106	31.009	26.697	86,1
4432	Negativne tečajne razlike i valutna klauzula	107	151.210	584.119	386,3
4433	Zatezne kamate	108	715	2.694.276	>>100
4434	Ostali nespomenuti financijski rashodi	109	2.899.245	2.951.093	101,8
45	Donacije (AOP 111+114)	110	0	0	-
451	Tekuće donacije (AOP 112+113)	111	0	0	-
4511	Tekuće donacije	112			-
4512	Stipendije	113			-
452	Kapitalne donacije	114			-
46	Ostali rashodi (AOP 116+121)	115	299.580	463.216	154,6
461	Kazne, penali i naknade štete (AOP 117 do 120)	116	292.225	201.016	68,8
4611	Naknade štete pravnim i fizičkim osobama	117	14.747		0,0
4612	Penali, ležarine i drugo	118	275.678	201.016	72,9
4613	Naknade šteta radnicima	119			-
4614	Ugovorene kazne i ostale naknade štete	120	1.800		0,0
462	Ostali nespomenuti rashodi (AOP 122 do 125)	121	7.355	262.200	3.564,9
4621	Neotpisana vrijednost i drugi rashodi otuđene i rashedovane dugotrajne imovine	122			-
4622	Optisana potraživanja	123			-
4623	Rashodi za ostala porezna davanja	124	900	900	100,0
4624	Ostali nespomenuti rashodi	125	6.455	261.300	4.048,0
47	Rashodi vezani uz financiranje povezanih neprofitnih organizacija (AOP 127+128)	126	0	0	-

Račun iz rač. plana	OPIS	AOP	Ostvareno prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju	Indeks (5/4)
1	2	3	4	5	6
4711	Tekući rashodi vezani uz financiranje povezanih neprofitnih organizacija	127			-
4712	Kapitalni rashodi vezani uz financiranje povezanih neprofitnih organizacija	128			-
	Stanje zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda na početku razdoblja	129			-
	Stanje zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda na kraju razdoblja	130			-
	Povećanje zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda (AOP 130-129)	131	0	0	-
	Smanjenje zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda (ACP 129-130)	132	0	0	-
	UKUPNI RASHODI (AOP 044-131 ili 044+132)	133	19.809.637	13.131.083	66,3
	VIŠAK PRIHODA (AOP 001-133)	134	0	0	-
	MANJAK PRIHODA (AOP 133-001)	135	106.233	3.138.151	2.954,0
5221	Višak prihoda – preneseni	136		2.749.853	-
5222	Manjak prihoda – preneseni	137			-
	Obvezne poreze na dobit po obračunu	138			-
	Višak prihoda raspoloživ u sljedećem razdoblju (AOP 134+136-135-137-138)	139	0	0	-
	Manjak prihoda za pokriće u sljedećem razdoblju (AOP 135+137-134-136+138)	140	106.233	388.298	365,5
<b>DODATNI PODACI</b>					
11	Stanje novčanih sredstava na početku godine	141	3.514.632	2.882.116	82,0
11-dugovno	Ukupni priljevi na novčane račune i blagajne	142	20.007.388	16.085.126	80,4
11-polaženo	Ukupni odjeljevi s novčanitih računa i blagajni	143	20.639.904	16.610.710	80,5
11	Stanje novčanih sredstava na kraju razdoblja (AOP 141+142-143)	144	2.882.116	2.356.532	81,8
	Prihod ostvaren iz sredstava Europske unije	145			-
	Prosječan broj radnika na osnovi stanja krajem izvještajnog razdoblja (cijeli broj)	146	9	9	100,0
	Prosječan broj radnika na osnovi sati rada (cijeli broj)	147	9	6	66,7
	Broj volontera	148			-
	Broj sati volontiranja	149			-
<b>VRIJEDNOST OSTVARENIH INVESTICIJA U NOVU DUGOTRAJNU IMOVINU</b>					
AOP	Ostvarena vrijednost				Indeks (5/4)
	u istom razdoblju	prethodne godine	u izvještajnom razdoblju		
051	Građevinski objekti u pripremi	150	47.893.197	40.313.791	84,2
052	Postrojenja i oprema u pripremi	151			-
053	Prijevozna sredstva u pripremi	152			-
054	Višegodišnji nasadi i osnovno stado u pripremi	153			-
055	Ostala nematerijalna proizvedena imovina u pripremi	154			-
056	Ostala nefinancijska imovina u pripremi	155			-
<b>Opis stavke</b>					
AOP	Stanje 1. siječnja		Stanje na kraju izvještajnog razdoblja		Indeks (5/4)
Stanje zaliha	156				-
Kontrolni zbroj (AOP 145 do 156)	157	47.893.215	40.313.806	84,2	



Potpis zakonskog zastupnika

Zakonski zastupnik: **ZORAN SVETEC**

Datum: **31.12.2015.**

Osoba za kontakt: **TATJANA SEVER**

Telefon: **042212125**

Telefax: **042212126**

Adresa e-pošte: **tatjana.sever@gradski-stanovi.hr**

## BILANCA

Stanje na dan: 31.12.2015.

Naziv obveznika: JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVNI

Poštanski broj: 42000

Mjesto: VARAŽDIN

Adresa sjedišta: TRG SLOBODE 12/I

Račun (IBAN): HR0523400091110219750

Šifra djelatnosti: 7112 inženjerstvo i s njim povezane tehničke savjetovanje

Šifra grada/općine: 472

Grad/općina: VARAŽDIN

RNO broj: 0070017

Matični broj: 01933540

OIB: 73172441120

Oznaka razdoblja: 2015-12

Šifra županije: 5

Iznosi u kunama bez lipa

Verzija Excel datoteke: 5.0.1.

Račun iz rač. plana	OPIS	AOP	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Index (5/4)
1	2	3	4	5	6
<b>IMOVINA</b>					
0	<b>IMOVINA (AOP 002+074)</b>	001	131.617.607	192.740.918	146,4
01	Nefinancijska imovina (AOP 003+018+047+051+055+064)	002	71.760.913	107.546.981	149,9
011	Neproizvedena dugotrajna imovina (AOP 004+008-017)	003	23.629.974	66.595.321	281,8
0111	Materijalna imovina – prirodna bogatstva (AOP 005 do 007)	004	23.629.974	66.595.321	281,8
01111	Zemljište	005	23.629.974	66.595.321	281,8
01112	Rudna bogatstva	006			-
01113	Ostala prirodna materijalna imovina	007			-
012	Nematerijalna imovina (AOP 009 do 018)	008	0	0	-
0121	Patenti	009			-
0122	Koncesije	010			-
0123	Licence	011			-
0124	Ostala prava	012			-
0125	Goodwill	013			-
0126	Osnivački izdaci	014			-
0127	Izdaci za razvoj	015			-
0128	Ostala nematerijalna imovina	016			-
019	Ispravak vrijednosti neproizvedene dugotrajne imovine	017			-
02	<b>Proizvedena dugotrajna imovina (AOP 019+023+031+034+039+042-046)</b>	018	639.120	637.869	99,8
021	Građevinski objekti (AOP 020 do 022)	019	583.831	583.831	100,0
0211	Stambeni objekti	020			-
0212	Poslovni objekti	021			-
0213	Ostali građevinski objekti	022	583.831	583.831	100,0
022	Postrojenja i oprema (AOP 024 do 030)	023	108.609	119.886	110,4
0221	Uredska oprema i namještaj	024	54.909	66.186	120,5
0222	Komunikacijska oprema	025			-
0223	Oprema za održavanje i zaštitu	026			-
0224	Medicinska i laboratorijska oprema	027			-
0225	Instrumenti, uređaji i strojevi	028			-
0226	Sportska i glazbena oprema	029			-
0227	Uređaji, strojevi i oprema za ostale namjene	030	53.700	53.700	100,0
023	Prijevozna sredstva (AOP 032+033)	031	281.767	168.529	59,8
0231	Prijevozna sredstva u cestovnom prometu	032	281.767	168.529	59,8
0232	Ostala prijevozna sredstva	033			-
024	Knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti (AOP 035 do 038)	034	0	0	-
0241	Knjige u knjižnicama	035			-
0242	Umjethnička djela (izložena u galerijama, muzejima i slično)	036			-
0243	Muzejski izlošci ili predmeti prirodnih rjetkosti	037			-
0244	Ostale nespomenute izložbene vrijednosti	038			-
025	Višegodišnji nasadi i osnovno stado (AOP 040+041)	039	0	0	-
0251	Višegodišnji nasadi	040			-
0252	Osnovno stado	041			-
026	Nematerijalna proizvedena imovina (AOP 043 do 045)	042	112.532	124.238	110,4
0261	Ulaganja u računalne programe	043	112.532	124.238	110,4
0262	Umjethnička, literarna i znanstvena djela	044			-
0263	Ostala nematerijalna proizvedena imovina	045			-
029	Ispravak vrijednosti proizvedene dugotrajne imovine	046	447.619	358.615	80,1
03	<b>Plemeniti metali i ostale pohranjene vrijednosti (AOP 048)</b>	047	0	0	-
031	Plemeniti metali i ostale pohranjene vrijednosti (AOP 049+050)	048	0	0	-
0311	Plemeniti metali i dragi kamenje	049			-

0312	Pohranjene knjige, umjetnička djela i slične vrijednosti	050				
04	<b>Sitni inventar (AOP 052+053-054)</b>	051	0		0	-
041	Zalihe sitnog inventara	052				-
042	Sitni inventar u uporabi	053	53.611	54.084	100,9	
049	Ispravak vrijednosti sitnog inventara	054	53.611	54.084	100,9	
05	<b>Nefinancijska imovina u pripremi (AOP 056 do 059+062+063)</b>	055	47.491.819	40.313.791	84,9	
051	Građevinski objekti u pripremi	056	47.491.819	40.313.791	84,9	
052	Postrojenja i oprema u pripremi	057				-
053	Prijevozna sredstva u pripremi	058				-
054	Višegodišnji nasadi i osnovno stado u pripremi (AOP 060+061)	059	0	0	0	-
0541	Višegodišnji nasadi u pripremi	060				-
0542	Osnovno stado u pripremi	061				-
055	Ostala nematerijalna proizvedena imovina u pripremi	062				-
056	Ostala nefinancijska imovina u pripremi	063				-
06	<b>Proizvedena kratkotrajna imovina (AOP 065+070+073)</b>	064	0	0	0	-
061	Zalihe za obavljanje djelatnosti (AOP 066 do 069)	065	0	0	0	-
0611	Zalihe za preraspodjelu drugima	066				-
0612	Zalihe materijala za redovne potrebe	067				-
0613	Zalihe rezervnih dijelova	068				-
0614	Zalihe materijala za posebne potrebe	069				-
062	Proizvodnja i proizvodi (AOP 071+072)	070	0	0	0	-
0621	Proizvodnja u tijeku	071				-
0622	Gotovi proizvodi	072				-
063	Roba za daljnju prodaju	073				-
1	<b>Financijska imovina (AOP 075+083+100+105+125+133+142)</b>	074	59.856.694	85.193.937	142,3	
11	Novac u banci i blagajni (AOP 076+080+081+082)	075	2.882.116	2.356.532	81,8	
111	Novac u banci (AOP 077 do 079)	076	2.882.116	2.356.530	81,8	
1111	Novac na računu kod tuzemnih poslovnih banaka	077	2.882.116	2.356.530	81,8	
1112	Novac na računu kod inozemnih poslovnih banaka	078				-
1113	Prijelazni račun	079				-
112	Izdvojena novčana sredstva	080				-
113	Novac u blagajni	081			2	-
114	Vrijednosnice u blagajni	082				-
12	Depoziti, jamčevni polozi i potraživanja od radnika te za više plaćene poreze i ostalo (AOP 084+087+088+089+095)	083	1.346.402	1.353.551	100,5	
121	Depoziti u bankama i ostalim financijskim institucijama (AOP 085+086)	084	0	0	0	-
1211	Depoziti u tuzemnim bankama i ostalim financijskim institucijama	085				-
1212	Depoziti u inozemnim bankama i ostalim financijskim institucijama	086				-
122	Jamčevni polozi	087				-
123	Potraživanja od radnika	088				-
124	Potraživanja za više plaćene poreze i doprinose (AOP 090 do 094)	089	689.309	575.914	83,5	
1241	Potraživanje za više plaćene poreze	090		2.003		-
1242	Potraživanja za porez na dodanu vrijednost kod obveznika	091	689.309	573.911	83,3	
1243	Potraživanja za više plaćene carine i carinske pristojbe	092				-
1244	Potraživanja za više plaćene ostale poreze	093				-
1245	Potraživanja za više plaćene doprinose	094				-
129	Ostala potraživanja (AOP 096 do 099)	095	657.093	777.637	118,3	
1291	Potraživanja za naknade koje se refundiraju	096	23.232	12.771	55,0	
1292	Potraživanja za naknade štete	097				-
1293	Potraživanja za predujmove	098	31.661		0,0	
1294	Ostala nespomenuta potraživanja	099	602.200	764.866	127,0	
13	Zajmovi (AOP 101+102+103-104)	100	0	0	0	-
131	Zajmovi građanima i kućanstvima	101				-
132	Zajmovi pravnim osobama koji obavljaju poduzetničku djelatnost	102				-
133	Zajmovi ostalim subjektima	103				-
139	Ispravak vrijednosti danih zajmova	104				-
14	<b>Vrijednosni papiri (AOP 106+109+112+115+118+121-124)</b>	105	0	0	0	-
141	Čekovi (AOP 107+108)	106	0	0	0	-
1411	Čekovi-tuzemni	107				-
1412	Čekovi-inozemni	108				-
142	Komercijalni i blagajnički zapisi (AOP 110+111)	109	0	0	0	-
1421	Komercijalni i blagajnički zapisi – tuzemni	110				-
1422	Komercijalni i blagajnički zapisi – inozemni	111				-
143	Mjenice (AOP 113+114)	112	0	0	0	-
1431	Mjenice – tuzemne	113				-
1432	Mjenice – inozemne	114				-
144	Obveznice (AOP 116+117)	115	0	0	0	-
1441	Obveznice – tuzemne	116				-
1442	Obveznice – inozemne	117				-
145	Opcije i drugi finansijski derivati (AOP 119+120)	118	0	0	0	-
1451	Opcije i drugi finansijski derivati – tuzemni	119				-

1452	Opcije i drugi finansijski derivati -- inozemni	120				-
146	Ostali vrijednosni papiri (AOP 122+123)	121	0	0	0	-
1461	Ostali tuzemni vrijednosni papiri	122				-
1462	Ostali inozemni vrijednosni papiri	123				-
149	Ispravak vrijednosti vrijednosnih papira	124				-
15	Dionice i udjeli u glavnici (AOP 126+129-132)	125	0	0	0	-
151	Dionice i udjeli u glavnici banaka i ostalih finansijskih institucija (AOP 127+128)	126	0	0	0	-
1511	Dionice i udjeli u glavnici tuzemnih banaka i ostalih finansijskih institucija	127				-
1512	Dionice i udjeli u glavnici inozemnih banaka i ostalih finansijskih institucija	128				-
152	Dionice i udjeli u glavnici trgovачkih društava (AOP 130+131)	129	0	0	0	-
1521	Dionice i udjeli u glavnici tuzemnih trgovачkih društava	130				-
1522	Dionice i udjeli u glavnici inozemnih trgovачkih društava	131				-
159	Ispravak vrijednosti dionica i udjela u glavnici	132				-
16	Potraživanja za prihode (AOP 134 do 137+140-141)	133	55.624.613	81.452.632	146,4	
161	Potraživanja od kupaca	134	53.295.330	81.418.553	152,8	
162	Potraživanja za članarine i članske doprinose	135				-
163	Potraživanja za prihode po posebnim propisima	136				-
164	Potraživanja za prihode od imovine (AOP 138+139)	137	0	0	0	-
1641	Potraživanja za prihode od finansijske imovine	138				-
1642	Potraživanja za prihode od nefinansijske imovine	139				-
165	Ostala nespomenuta potraživanja	140	2.329.283	34.079	1,5	
169	Ispravak vrijednosti potraživanja	141				-
19	Rashodi budućih razdoblja i nedospjela naplata prihoda (AOP 143+144)	142	3.563	31.222	876,3	
191	Rashodi budućih razdoblja	143	3.563	31.222	876,3	
192	Nedospjela naplata prihoda	144				-

#### OBVEZE I VLASTITI IZVORI

	OBVEZE I VLASTITI IZVORI (AOP 146+195)	145	131.617.607	192.740.918	146,4	
2	Obveze (AOP 147+174+182+190)	146	129.037.966	193.129.216	149,7	
24	Obveze za rashode (AOP 148+156+164+168+169+170)	147	26.233.491	57.667.326	219,8	
241	Obveze za radnike (AOP 149 do 155)	148	121.782	100.210	82,3	
2411	Obveze za plaće – neto	149	67.880	61.207	90,2	
2412	Obveze za naknade plaća – neto	150			-	
2413	Obveze za plaće u naravi – neto	151			-	
2414	Obveze za porez i pritez na dohodak iz plaća	152	15.198	10.210	67,2	
2415	Obveze za doprinose iz plaća	153	18.907	15.382	81,4	
2416	Obveze za doprinose na plaće	154	16.442	13.411	81,6	
2417	Ostale obveze za radnike	155	3.355		0,0	
242	Obveze za materijalne rashode (AOP 157 do 163)	156	2.946.753	32.036.903	1.087,2	
2421	Naknade troškova radnicima	157			-	
2422	Naknade članovima u predstavničkim i izvršnim tijelima, povjerenstavima i slično	158			-	
2423	Naknade volonterima	159			-	
2424	Naknade ostalim osobama izvan radnog odnosa	160			-	
2425	Obveze prema dobavljačima u zemlji	161	2.946.753	32.036.903	1.087,2	
2426	Obveze prema dobavljačima u inozemstvu	162			-	
2429	Ostale obveze za financiranje rashoda poslovanja	163			-	
244	Obveze za finansijske rashode (AOP 165 do 167)	164	5.500	948.039	>>100	
2441	Obveze za kamate za izdane vrijednosne papire	165			-	
2442	Obveze za kamate za primljene kredite i zajmove	166	5.500	87.536	1.591,6	
2443	Obveze za ostale finansijske rashode	167		860.503		-
245	Obveze za prikupljena sredstva pomoći	168			-	
246	Obveze za kazne, penale i naknade šteta	169			-	
249	Ostale obveze (AOP 171 do 173)	170	23.159.456	24.582.174	106,1	
2491	Obveze za poreze	171			-	
2492	Obveze za porez na dodanu vrijednost	172	1.979.338		0,0	
2493	Obveze za predujmove, depozite, primljene jamčevine i ostale nespomenute obveze	173	21.180.118	24.582.174	116,1	
25	Obveze za vrijednosne papire (AOP 175+178-181)	174	0	0	0	-
251	Obveze za čekove (AOP 176+177)	175	0	0	0	-
2511	Obveze za čekove – tuzemne	176			-	
2512	Obveze za čekove – inozemne	177			-	
252	Obveze za mjenice (AOP 179+180)	178	0	0	0	-
2521	Obveze za mjenice – tuzemne	179			-	
2522	Obveze za mjenice – inozemne	180			-	
259	Ispravak vrijednosti obveza za vrijednosne papire	181			-	
26	Obveze za kredite i zajmove (AOP 183+186-189)	182	101.530.765	135.461.890	133,4	
261	Obveze za kredite banaka i ostalih kreditora (AOP 184+185)	183	101.530.765	135.461.890	133,4	
2611	Obveze za kredite u zemlji	184	101.530.765	135.461.890	133,4	
2612	Obveze za kredite iz inozemstva	185			-	
262	Obveze za robne i ostale zajmove (AOP 187+188)	186	0	0	0	-
2621	Obveze za zajmove u zemlji	187			-	
2622	Obveze za zajmove iz inozemstva	188			-	
269	Ispravak vrijednosti obveza za kredite i zajmove	189			-	

29	Odgodeno plaćanje rashoda i prihodi budućih razdoblja (AOP 191+192)	190	1.273.710	0	0,0
291	Odgodeno plaćanje rashoda	191		-	-
292	Naplaćeni prihodi budućih razdoblja (AOP 193+194)	192	1.273.710	0	0,0
2921	Unaprijed plaćeni prihodi	193	1.273.710	0	0,0
2922	Odgodeno priznavanje prihoda	194		-	-
<b>5</b>	<b>Vlastiti izvori (AOP 196+199-200)</b>	<b>195</b>	<b>2.579.641</b>	<b>388.298</b>	<b>-15,1</b>
51	Vlastiti izvori (AOP 197+198)	196	2.685.874	0	0,0
511	Vlastiti izvori	197	2.685.874		0,0
512	Revalorizacijska rezerva	198		-	-
5221	Višak prihoda	199		-	-
5222	Manjak prihoda	200	106.233	388.298	365,5
<b>IZVANBILANČNI ZAPISI</b>					
61	Izvanbilančni zapisi – aktiva	201		186.216.552	-
62	Izvanbilančni zapisi – pasiva	202	0	186.216.552	-

Potpis zakonskog zastupnika

Zakonski zastupnik: **ZORAN SVETEC**

Datum: **31.12.2015.**

Osoba za kontakt: **TATJANA SEVER**

Telefon: **042212125**

Telefax: **042212126**

Adresa e-pošte: **tatjana.sever@gradski-stanovi.hr**



J. U. „GRADSKI STANOV“  
TRG SLOBODE 12/I  
42000 VARAŽDIN  
OIB: 73172441120

**BILJEŠKE UZ FINANSIJSKA IZVJEŠĆA  
I.-XII.2015**

Varaždin, 01.ožujka 2016.

## **OPĆI PODACI O DRUŠTVU**

### **PRAVNI OBLIK**

J.U. „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.

### **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 inžinjering 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

## **RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA 2015. GODINU**

### **PRIHODI**

**AOP 001 – Ukupni prihodi u 2015. godini iznose 9.992.932 kn, a čine ih:**

- Prihodi od prodaje roba i pružanje usluga	4.493.157	(AOP 002)
- Prihodi od imovine	86.737	(AOP 011)
- Prihodi od donacija	4.527.996	(AOP 024)
- Ostali prihodi	885.042	(AOP 032)

**UKUPNO PRIHODI: 9.992.932**

**AOP 002 – Prihodi od prodaje roba i pružanje usluga:**

- Prihodi od prodaje roba	3.363.509	(AOP 003)
- Prihodi od pružanja usluga	1.129.648	(AOP 004)

**UKUPNO PRIHODI OD PROD. ROBA I PRUŽ.USL.4.493.157**

**AOP 003 – Prihodi od prodaje roba:**

- Prihodi od prodaje stanova	3.363.509
<b>UKUPNO PRIHODI OD PRODAJE ROBA:</b>	<b>3.363.509</b>

**AOP 004 – Prihodi od pružanja usluga:**

- Prihodi od pružanja usluga – upravljanje	158.187
- Prihodi od pružanja usluga zakupa	86.069
- Prihodi od pružanja usluga najma	885.392
<b>UKUPNO PRIHODI OD PRUŽANJA USLUGA:</b>	<b>1.129.648</b>

**AOP 011 – Prihodi od imovine:**

- Prihodi od kamata za dane zajmove	70.932 ( AOP 013)
- Kamate na oročena sredstva i depozite po viđ.	6.287 ( AOP 015)
- Prihodi od pozitivnih tečajnih razlika	9.518 ( AOP 017)
<b>UKUPNO PRIHODI OD IMOVINE:</b>	<b>86.737</b>

**AOP 024 – Prihodi od donacija:**

- Prihodi od donacija iz proračuna JLS	4.527.996 ( AOP 027)
<b>UKUPNO PRIHODI OD DONACIJA:</b>	<b>4.527.996</b>

**AOP 032 – Ostali prihodi:**

- Prihodi od prodaje dugotrajne imovine	21.560 ( AOP 036)
- Ostali nespomenuti prihodi	863.482 ( AOP 040)
<b>UKUPNO OSTALI PRIHODI:</b>	<b>885.042</b>

AOP 003 - Prihodi od prodaje stanova odnose se na prodaju na lokaciji Vilka Novaka, objekt B1, gdje je ukupno u 2015. godini prodano pet stanova.

AOP 004 - J.U. „Gradski stanovi“ pruža uslugu upravljanja drugim stambenim objektima na temelju kojih ostvaruje prihod. Temeljem sklopljenog ugovora između ustanove i svakog stambenog objekta pojedinačno, pružaju se usluge evidentiranja i praćenja uplata za pričuvu iz koje se podmiruju troškovi stambenog objekta kao npr. troškovi električne energije, troškovi čišćenja, održavanja, troškovi predstavnika

svlasnika i dr. Prihod se ostvaruje na temelju postotka u iznosu od 10% ukupnih troškova i prihoda. Ukupan broj stambenih objekata u kojima je ustanova upravitelj je 20.

AOP 004 - Prihodi od zakupa ostvaruju se davanjem garažno parkirnih mjeseta u zakup na lokaciji objekt G – Ulica hrvatskih branitelja 9, 11, 13, 15 gdje je ukupno u zakupu 30 garažno parkirnih mjeseta, te na lokaciji Vilka Novaka – objekt B1, gdje je ukupno u zakupu 8 garaža, te davanjem u zakup površine trga trima ugostiteljskim objektima.

AOP 004 - Prihodi od pružanja usluga najma ostvaruju se najmom stanova na tri godine uz mogućnost kupnje na lokacijama Hrašćica – Rajčul objekti A1 –A6, ukupno 22 stana, te na lokaciji Vilka Novaka – objekt B1 sa ukupno 25 stanova u najmu.

AOP 011 - Prihodi od imovine ostvaruju se na ime prihoda od kamata za dane zajmove – odnosi se na uplatu trećeg obroka kupaca stanova zbog ulaganja vlastitih sredstava ustanove za izgradnju stambenih objekata. Kamata na oročena sredstva odnosi se na pripis pasivne kamate ostvarene pozitivnim saldom na žiro računu, a pozitivne tečajne razlike temeljem najma stanova kojima je cijena izražena u valuti EUR i time vezana uz valutnu klauzulu.

AOP 024 - Prihodima od donacija iz proračuna JLS podmiruju se troškovi plaća zaposlenika, materijalni troškovi te obveze za kredit Zagrebačke banke d.d.

AOP 036 - Prihod od prodaje dugotrajne imovine ostvario se prodajom osobnog motornog vozila zbog smanjenja troškova istog.

AOP 040 - Ostali nespomenuti prihodi odnose se na prefakturirane troškove električne energije izvođačima radova za nepredane stanove, te na umanjenje zatezne kamate po glavnici HYPO Alpe Adria Bank temeljem Sporazuma i Aneksa br. 1. Sporazuma, a sve na ime pravovremenog izvršavanja obveza.

## **RASHODI**

**AOP 044** – Ukupni rashodi u 2015. godini iznose 13.131.083 kn, a čine ih:

- Rashodi za radnike	1.132.762 ( AOP 045)
- Materijalni rashodi	4.402.116 ( AOP 057)
- Rashodi amortizacije	18.864 ( AOP 098)
- Financijski rashodi	7.114.125 ( AOP 099)
- Ostali rashodi	463.216 ( AOP 115)

**UKUPNO RASHODI:** **13.131.083**

**AOP 045** – Rashodi za radnike:

- Plaće	946.991 ( AOP 046)
- Ostali rashodi za radnike	20.400 ( AOP 051)
- Doprinosi na plaće	165.371 ( AOP 052)

**UKUPNO RASHODI ZA RADNIKE:** **1.132.762**

**AOP 057 – Materijalni rashodi:**

- Naknade troškova radnicima	38.633 ( AOP 058)
- Rashodi za usluge	733.068 ( AOP 077)
- Rashodi za materijal i energiju	3.428.393 ( AOP 087)
- Ostali nespomenuti materijalni rashodi	202.022 ( AOP 092)

**UKUPNO MATERIJALNI RASHODI:****4.402.116****AOP 058 – Naknade troškova radnicima:**

- Službena putovanja	393 ( AOP 059)
- Naknada za prijevoz, za rad na terenu	34.260 ( AOP 060)
- Stručno usavršavanje radnika	3.980 ( AOP 061)

**UKUPNO NAKNADE TROŠKOVA RADNICIMA:****38.633****AOP 077 – Rashodi za usluge:**

- Usluge telefona, pošte i prijevoza	18.025 ( AOP 078)
- Usluge tekućeg i investicijskog održavanja	50.674 ( AOP 079)
- Usluge promidžbe i informiranja	19.845 ( AOP 080)
- Komunalne usluge	7.105 ( AOP 081)
- Intelektualne i osobne usluge	630.329 ( AOP 084)
- Računalne usluge	5.124 ( AOP 085)
- Ostale usluge	1.966 ( AOP 086)

**UKUPNO RASHODI ZA USLUGE:****733.068****AOP 087 – Rashodi za materijal i energiju:**

- Uredski materijal	23.206 ( AOP 088)
- Materijal i sirovine	3.363.509 ( AOP 089)
- Energija	41.205 ( AOP 090)
- Sitni inventar	473 ( AOP 091)

**UKUPNO RASHODI ZA MATER. I ENERGIJU:****3.428.393****AOP 092 – Ostali nespomenuti materijalni rashodi:**

- Premije osiguranja	48.419 ( AOP 093)
- Reprezentacija	3.731 ( AOP 094)
- Članarine	3.200 ( AOP 095)
- Ostali nespomenuti materijalni rashodi	146.672 ( AOP 097)

**UKUPNO OSTALI NESPOM. MATER. RASHODI:****202.022**

**AOP 099 – Financijski rashodi:**

- Kamate za primljene kredite banaka	857.940 ( AOP 102)
- Bankarske usluge	26.697 ( AOP 106)
- Negativne tečajne razlike	584.119 ( AOP 107)
- Zatezne kamate	2.694.276 ( AOP 108)
- Ostali nespomenuti financijski rashodi	2.951.093 ( AOP 109)

**UKUPNO FINANCIJSKI RASHODI:** **7.114.125****AOP 115 – Ostali rashodi:**

- Penali ležarine i drugo	201.016 ( AOP 118)
- Rashodi za ostala porezna davanja	900 ( AOP 124)
- Ostali nespomenuti rashodi	261.300 ( AOP 125)

**UKUPNO OSTALI RASHODI:** **463.216**

AOP 045 – Rashodi za radnike odnose se na plaće zaposlenika, zdravstveno osiguranje i doprinose za zapošljavanje. Ukupno je zaposleno 9 djelatnika, te se ostali rashodi za radnike odnose na isplatu darova u naravi (Božićnica), dar djeci, jubilarne nagrade, te naknade za bolest, invalidnost i smrtni slučaj.

AOP 057 – Materijalni rashodi odnose se na naknade troškova zaposlenicima za službena putovanja, naknade za prijevoz i stručno usavršavanje radnika. Rashodi za usluge odnose se na troškove poslovanja kao što su: troškovi telefona, poštarine, tekuće investicijsko održavanje, usluge promidžbe, intelektualne usluge – usluge odvjetnika i javnog bilježnika, usluga analize financijsko knjigovodstvenog poslovanja ustanove, računalne usluge i dr.

Rashodi za materijal odnose se na troškove uredskog materijala, materijala i sirovine – gotovi proizvodi – nabavna vrijednost prodanih stanova, troškovi goriva za motorna vozila i trošak sitnog inventara.

Ostali nespomenuti troškovi su premije osiguranja ugovorene za zaposlenike, osiguranje motornih vozila, osiguranje imovine (neprodani stanovi u Hrašćici – Rajčul – police se vinkuliraju u korist Hypo Alpe Adria Bank), reprezentacije i članarine. Ostali nespomenuti materijalni rashodi su sudske i javnobilježničke pristojbe, te rashodi za pričuve – ustanova ima trošak pričuve za neprodane stanove, garaže, garažno parkirna mjesta, poslovne prostore i trg.

AOP 102 – Kamate za primljene kredite banaka odnosi se na četi partije kredita Zagrebačke banke d.d. Ugovor je sklopljen 22. prosinca 2005. godine u iznosu 3.798.779 €, a sredstva su namijenjena izgradnji stambenih objekata Hrašćica A i B. U 2009. godini sklopljen je Ugovor o factoringu sa Hypo-Alpe-Adria Bank, a zbog neizvršavanja obveza po ugovoru u proteklim godinama u 2015. godini sklopljen je Sporazum i Aneks br. 1 Sporazuma o podmirenju nastalih obveza.

AOP 106 – Bankarske usluge odnose se na vođenje žiro računa u bankama. Ustanova ima ukupno otvoreno 38 žiro računa, otvorenih za redovno poslovanje ustanove i u ime stambenih objekta u kojima je Upravitelj.

AOP 107 - Negativne tečajne razlike odnose se većim dijelom na partije kredita Zagrebačke banke d.d. Zbog neusklađenosti u proteklim godinama negativne tečajne razlike na osnovu glavnice na 31. prosinac 2015. godine iznose 553.764 kn. Razlika negativnih tečajnih razlika odnosi se na najam i zakup nekretnina i tečajne razlike po glavnicama kredita Prve stambene štedionice.

AOP 108 – Zatezne kamate odnose se većim dijelom na Ugovor o factoringu sklopljen sa Hypo-Alpe-Adria Bank. Kako u proteklim godinama nisu poštivane obveze po Ugovoru, obračunate su zatezne kamate u iznosu od 2.663.055 kn. Razlika zateznih kamata odnosi se na zakašnjelo plaćanje obveza prema Zagrebačkoj banci i dobavljačima.

AOP 109 – Ostali nespomenuti finansijski rashodi odnose se na glavnicu kredita Zagrebačke banke i Prve stambene štedionice.

AOP 118 – Penali i ležarine odnose se na isplatu kamata i penala kupcima stanova zbog nepravovremene isporuke prodanih stanova.

AOP 124 – Rashodi za ostala porezna davanja odnosi se na porez za motorna vozila u vlasništvu ustanove.

AOP 125 – Ostali nespomenuti rashodi odnose se na obračunate kamate primljenog zajma Grada Varaždina.

### **RAZLIKA PRIHODA I RASHODA**

- Prihodi	9.992.932
- Rashodi	13.131.083

**MANJAK PRIHODA :** **- 3.138.151**

**VIŠAK PRIHODA PRENESENİ:** **2.749.853**

**MANJAK PRIHODA ZA POKRIĆE U**

**SLJEDEĆEM RAZDOBLJU:** **- 388.298**

## **BILANCA - STANJE NA DAN 31.12.2015.**

### **IMOVINA**

**AOP 001** – Stanje imovine na dan 31. prosinca 2015. godine iznosi 192.740.918 kn, a čini ju:

- Nefinancijska imovina	107.546.981	( AOP 002)
- Financijska imovina	85.193.937	( AOP 074)
<b>UKUPNO IMOVINA:</b>		<b>192.740.918</b>

**AOP 002** – Nefinancijska imovina:

- Neproizvedena dugotrajna imovina	66.595.321	( AOP 003)
- Proizvedena dugotrajna imovina	637.869	( AOP 018)
- Nefinancijska imovina u pripremi	40.313.791	( AOP 055)

**UKUPNO NEFINANCIJSKA IMOVINA:** **107.546.981**

**AOP 003** – Neproizvedena dugotrajna imovina:

- Zemljište	66.595.321	( AOP 005)
-------------	------------	------------

**UKUPNO NEPRIZVEDENA DUGOT. IMOVINA:** **66.595.321**

**AOP 018** – Proizvedena dugotrajna imovina:

- Ostali građevinski objekti	583.831	( AOP 022)
- Uredsko oprema i namještaj	66.186	( AOP 024)
- Uredaji, strojevi i oprema za ostale namjene	53.700	( AOP 030)
- Prijevozna sredstva u cestovnom prometu	168.529	( AOP 032)
- Ulaganja u računalne programe	124.238	( AOP 043)
- Ispravak vrijednosti proizvedene dug.imovine	- 358.615	( AOP 046)

**UKUPNO PROIZVEDENA DUGOT. IMOVINA:** **637.869**

**AOP 055 – Nefinancijska imovina u pripremi:**

- Građevinski objekti u pripremi	40.313.791 ( AOP 056)
----------------------------------	-----------------------

**UKUPNO NEFINANC. IMOVINA U PRIPREMI: 40.313.791****AOP 074 – Financijska imovina:**

- Novac na računu	2.356.530 ( AOP 077)
- Novac u blagajni	2 ( AOP 081)
- Potraživanje za više plaćene poreze	2.003 ( AOP 090)
- Potraživanje za PDV	575.914 ( AOP 091)
- Potraživanja koja se refundiraju	12.771 ( AOP 096)
- Ostala nespomenuta potraživanja	764.866 ( AOP 099)
- Potraživanja od kupaca	81.418.553 ( AOP 134)
- Ostala nespomenuta potraživanja	34.079 ( AOP 140)
- Rashodi budućih razdoblja	31.222 ( AOP 143)

**UKUPNO FINANCIJSKA IMOVINA: 85.193.937****AOP 005 – Zemljišta u vlasništvu ustanove su:**

- Građevinsko zemljište II B faza – G	87.107 KN
- 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	12.466.647 KN
- Zemljište Vilka Novaka II. faza	32.710.346 KN
- Rotor u Ulici Miroslava Krleže	2.952.076 KN

**Građevinsko zemljište II B faza – objekt G** – dana 08. siječnja 2008. godine sklopljen je Ugovor o prijenosu prava vlasništva između Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) i J.U. Gradske stanovi za izgradnju stambenih građevina II. faze stambenog naselja uz Jalkovečku ulicu u Varaždinu u iznosu 499.504,07 € preračunato u kunama 4.346.306 kn, čkbr 2989/53 površine 3554 m<sup>2</sup>. Na navedenoj lokaciji (zemljištu) 2010. godine izgrađen je objekt G, te su prodani stanovi, poslovni prostori i garažno parkirna mjesta. Ukupno je izgrađeno i prodano 87 stanova, od ukupno 20 izgrađenih poslovnih prostora prodano ih je 18, od ukupno 66 izgrađenih garažno parkirnih mjesta prodano ih je 30. Ostatak garažno parkirnih mjesta daje se u zakup fizičkim i pravnim osobama.

**Napomena:** preostalu vrijednost zemljišta potrebno je u 2016. godini isknjižiti iz evidencije zemljišta, pridružiti ga kontu građevinski objekti u pripremi, te evidentirati kao gotov proizvod na zalihi – objekti namijenjeni prodaji (analitički).

**Zemljište Anina 22** – dana 23. travnja 2008. godine sklopljen je Ugovor o zamjeni nekretnina između Zagrajski V. i J.U. Gradski stanovi na iznos 60.091,17 € preračunato u kunama 436.785 kn, predmet ugovora je zamjena nekretnine u vlasništvu Zagrajski V. čkbr. 2045/3 površine 126 m<sup>2</sup> sa stanolom u vlasništvu JU Gradski stanovi izgrađenom po Programu poticane stanogradnje čkbr 2989/51 pod rednim brojem 45 neto korisne površine 44,41 m<sup>2</sup>.

**Napomena:** temeljem odluke Upravnog vijeća, JU Gradski stanovi će za navedenu nekretninu u 2016. godini sklopiti Ugovor o prijenosu vlasništva između Grada Varaždina i JU Gradski stanovi temeljem kojeg će se nekretnina prenijeti na Grad Varaždin. Vrijednost nekretnine iznosi 436.785 kn.

**Zemljište Braće Radić** – dana 21. travnja 2008. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji zemljišta oranice Široke Ledine čkbr. 9543 između Mališe B. i J.U. Gradski stanovi u iznosu 120.390,00 € preračunato u kunama 873.925 kn sa namjerom individualne stambene izgradnje po programu POS-a.

**Napomena:** u 2016. godini namjera JU Gradski stanovi je prodati navedeno zemljište i podmiriti dio obveza prema Hypo-Alpe-Adria Bank.

**Zemljište Banfica Lokacija I** - dana 12. prosinca 2008. godine sklopljen je Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica Lokacija I. između trgovackog društva T7 Grupa d.o.o., trgovackog društva VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi, i Grada Varaždina, a temeljem Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Varaždina. Predmet Ugovora je izgradnja stanova po Programu društveno poticane stanogradnje i određivanje međusobnih obveza na navedenoj lokaciji.

Dana 29. prosinca 2008. godine sklopljena su dva Ugovora o kupoprodaji nekretnine između VIS d.o.o., te JU Gradski stanovi i Grada Varaždina u iznosu od 365.200 € preračunato u kune 2.669.612 kn. Predmet ugovora su Livade Banfica površine 1.826 m<sup>2</sup> čkbr 3468/29, 3468/30, a svrha izgradnja stambenih objekta po Programu društveno poticane stanogradnje.

Dana 15. srpnja 2009. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine između VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi, te Grada Varaždina u iznosu od 182.600 € preračunato u kune 1.332.674 kn. Predmet ugovora je Livada Banfica površine 913 m<sup>2</sup> čkbr 3468/31, a svrha izgradnja stambenih objekta po Programu društveno poticane stanogradnje.

Dana 26. veljače 2010. godine sklopljen je Predugovor o kupoprodaji nekretnine između T7 VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi, te Grada Varaždina u iznosu 1.599.600 €. Predmet predugovora je utvrđivanje uvjeta i načina kupoprodaje nekretnine čkbr. 3468/2 Livada Banfica površine 7.998 m<sup>2</sup>. Predgovorom je navedeno da se kupac zemljišta obvezuje po potpisu Predugovora uplatiti predujam u iznosu 205.968 € preračunato u kunama 1.500.000 kn.

Dana 18. veljače 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 uz Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje - Banfica - Lokacija I. i Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 26. veljače 2010. godine između T7 GRUPA d.o.o., T7 VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi i Grad Varaždin, temeljem kojeg se obveza prema T7 GRUPA d.o.o. i T7 VIS d.o.o. u iznosu od 1.393.632 € za nekretninu čkbr. 3468/2 Livada Banfica površine 7.998 m<sup>2</sup> podijelila na četiri

obroka s tim da prvi obrok dospijeva najkasnije 01. ožujka 2014. godine, a posljednji najkasnije 30. lipnja 2015. godine.

**Napomena:** U bilanci JU Gradski stanovi evidentirana je kupnja nekretnina prema Ugovoru od 29. prosinca 2008. godine u iznosu 4.002.286 kn, te uplata predujma po Predugovoru od 26. veljače 2010. godine, čestice po navedenim Ugovorima uknjižene su kao vlasništvo JU Gradski stanovi. Razlika od 1.393.632 € preračunato u kunama 9.958.610 kn evidentirana je vanbilančno sa danom 31. prosinca 2015. temeljem analize knjigovodstveno financijskog upravljanja ustanove. Nekretnina čkbr 3468/2 Livada Banfica površine 7.998 m<sup>2</sup> nije upisana kao vlasništvo JU Gradski stanovi, te je u tijeku sudski spor. Detaljniji opis Banfica - Lokacija I. nalazi se u opisu vanbilančnih zapisa. Kroz navedeno zemljište prolazi kanalizacija, a prostornim planom predviđena je izgradnja prometnice.

**Zemljište Čikovec** – Dana 09. veljače 2009. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj: U-L1-G-PP1, PP9, PP13, PP14, PP15, PP16/2008 između Mihalinec J. i JU Gradski stanovi. Kako je ustanova imala u vlasništvu zemljišta na čk.br. 2989/52 upisane u zk.ul 15012 ukupne površine 21.324 m<sup>2</sup> koja su nakon dovršetka izgradnje nekretnine povezane s vlasništvom posebnog dijela te nekretnine kao poslovni prostori PP1, PP9, PP13, PP14, PP15, PP16, a g. Mihalinec imao u vlasništvu oranica Grabanica čk.br. 9382 površine 5231 m<sup>2</sup> zk.ul. 4234, te oranica Gornji Čikovec čk.br. 9383/2 površine 2061 m<sup>2</sup> zk.ul. 12339, sklopljen je navedeni ugovor o kupoprodaji poslovnih prostora g. Mihalinecu J., te kupnji zemljišta od g. Mihalince. Vrijednost poslovnih prostora iznosila je 512.993 €, a vrijednost zemljišta 862.570 €, kako je g. Mihalinec JU Gradski stanovi uplatio 10% garantnog pologa u iznosu 75.400 € za kupnju poslovnih prostora, razlika od 424.977 € isplaćena je g. Mihalincu na žiro račun. Namjena kupljenog zemljišta je izgradnja stambenih objekata prema Programu poticane stanogradnje.

**Napomena:** Između navedenih oranica je oranica koja nije u vlasništvu JU Gradski stanovi, te je time ustanova u nemogućnosti izgradnje stambenih objekta po Programu poticane stanogradnje, ujedno u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina, prema GUP-u, kroz navedena zemljišta planiran je prolazak prometnica i kanalizacije, iste bi smanjile površinu izgradnje. Odgovorna osoba JU Gradski stanovi trebala bi predložiti, a Upravno vijeće donijeti odluku što će se učiniti s navedenim zemljištem.

**Zemljište Hrašćica – Rajčul** – dana 09. listopada 2008. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji zemljišta između Golub Ljerke i Zdravka te JU Gradski stanovi u iznosu 717.366,00 €, predmet ugovora su oranice Rajčul čkbr. 7905/1, 7905/2, 7905/3, 7905/4, 7905/5, 7905/6, 7905/7, 7905/8, 7905/9, 7905/10 namijenjene izgradnji stanova po Programu društveno poticane stanogradnje.

Dana 24. travnja 2009. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji zemljišta između Golub Ljerke i Zdravka te JU Gradski stanovi u iznosu 25.428,00 €, predmet ugovora je oranica Rajčul čkbr. 7904/15, sa svrhom izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje.

**Napomena:** U 2016. godini potrebno je isknjižiti iz evidencije zemljišta, pridružiti građevinskim objektima u pripremi i evidentirati kao gotov proizvod na zalihi - objekti namijenjeni prodaji (analitički). S obzirom da na navedenom zemljištu građevinski objekti nisu izgrađeni u cijelosti, potrebno je isknjižiti dio koji je

izgrađen, a dio na kojem nije niti započeta gradnja (B4-B6) namjera je prodati u narednim godinama.

**Zemljište Vilka Novaka I. faza** – dana 20. siječnja 2011. godine sklopljen je 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, između Grada Varaždina i JU Gradski stanovi u iznosu od 129,00 €/m<sup>2</sup>, predmet ugovora su oranice Vilka Novaka površine 15.435 m<sup>2</sup> čkbr.3732/8, 3732/6, 3732/5, 3730/1, 3732/1 za izgradnju stambeno poslovnih građevina A1, A2, B1, B2. Vrijednost zemljišta evidentirana je u 2013. godini samo za objekt A1, te u 2014. godini za objekt B1. Sa danom 31.12.2015. evidentirana je razlika po Ugovoru o prijenosu vlasništva u iznosu 10.535.035 kn kao imovina i obveza prema Gradu Varaždinu.

Dana 21. siječnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji zemljišta u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture u novom stambenom naselju u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između Vuković B. i T. te JU Gradski stanovi u iznosu 5.139,40 €, predmet ugovora je dvorište Adolfa Wisserta od 35 m<sup>2</sup> čkbr. 3732/4 .

Dana 24. siječnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji zemljišta u svrhu izgradnje višestambenih i stambeno poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između FIMA Global Invest d.o.o. i JU Gradski stanovi u iznosu 35.535,28 €, predmet ugovora je gospodarsko dvorište Vilka Novaka čkbr. 3724/3 a služit će budućim izgrađenim objektima na predmetnoj lokaciji.

Dana 24. siječnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji zemljišta u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture u novom stambenom naselju u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između FIMA Global Invest d.o.o. i JU Gradski stanovi u iznosu 169.453,36 €, predmet ugovora je gospodarsko dvorište Vilka Novaka od 1.154m<sup>2</sup> čkbr. 3724/2, a služit će za izgradnju prometnice i druge komunalne infrastrukture na navedenoj lokaciji.

Dana 09. veljače 2011. godine sklopljen je Ugovor o prijenosu vlasništva između Grada Varaždina i JU Gradski stanovi, predmet ugovora je prijenos nekretnina: dvorište Adolfa Wisserta čkbr. 3732/4 i gospodarsko dvorište Vilka Novaka čkbr. 3724/2 u iznosu 174.592 € preračunato u kunama 1.553.853 kn na Grad Varaždin u svrhu izgradnje prometnica i druge komunalne infrastrukture. Time je JU Gradski stanovi smanjila obvezu prema Gradu Varaždinu za plaćanje komunalnog doprinosa.

Dana 11. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o prijenosu vlasništva između Grada Varaždina i JU Gradski stanovi kojim se smanjio iznos prema Gradu Varaždinu zbog pogrešnog izračuna kunske vrijednosti po Ugovoru o prijenosu vlasništva od 09. veljače 2011. godine na ime obveze za komunalni doprinos, te je umjesto iznosa 1.553.853 kn novi iznos 1.291.077 kn.

**Napomena:** U Ugovoru o prijenosu vlasništva od 20. siječnja 2011. godine između Grada Varaždina i JU Gradski stanovi, navedeno je da se Grad obvezuje o svom trošku opremiti zemljište komunalnom infrastrukturom. Potrebno je u 2016. godini sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama kojim će se regulirati svi odnosi s Gradom Varaždinom na navedenoj lokaciji kao i isto evidentirati u poslovnim knjigama.

**Zemljište Vilka Novaka II. faza** – dana 18. veljače 2011. godine sklopljen je Sporazum o kupoprodaji nekretnine za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka – II. faza između T7 Vis d.o.o. Varaždin i JU Gradski stanovi u iznosu 4.421.426,00 € preračunato u kune 32.710.346 kn. Predmet Ugovora je kupnja nekretnine oranica kod sv. Jane površine 8.983 m<sup>2</sup> čkbr. 3735/1, 3736/2, 3737, livada pri Kamenici površine 6.683 m<sup>2</sup> čkbr. 3740, oranica kod sv. Ane površine 6.851 m<sup>2</sup> čkbr. 3733, oranica pri Kamenom pilu površine 3.968 m<sup>2</sup>, oranica kod Pila površine 3.189 m<sup>2</sup>.

Dana 18. veljače 2011. godine sklopljen je Sporazum o kupoprodaji nekretnine za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka – II. faza između Ekos Holding d.o.o. i JU Gradski stanovi u iznosu 1.888.277 €. Predmet ugovora je kupnja nekretnine oranica kod sv. Ane površine 11.847 m<sup>2</sup> čkbr. 3738, 3739/1, oranica za sv. Anom površine 826 m<sup>2</sup> čkbr. 3754/4.

Dana 28. veljače 2011. sklopljen je Aneks br. 1 Sporazumu o kupoprodaji nekretnina za izgradnju projekta društveno poticane stanogradnje na lokaciji V. Novaka - II. faza između T7 VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi te Grada Varaždina. Predmet ugovora je obveza prodavatelja da na dan sklapanja Sporazuma izda JU Gradski stanovi ovjerenu tabularnu ispravu temeljem koje ustanova može izvršiti uknjižbu prava vlasništva u svoju korist nad navedenim česticama predmetnog ugovora.

Navedeno zemljište nije bilo evidentirano u knjigama J.U. Gradski stanovi na dan sklapanja Sporazuma, iako je ustanova upisala gruntovno vlasništvo nad česticama navedenim u Sporazumu. U tijeku je sudski spor sa prodavateljima kojim se traži ništetnost Sporazuma zbog neodgovarajuće cijene zemljišta, ujedno u trenutku sklapanja Sporazuma, prema prostornom planu vidljivo je da kroz navedeno zemljište prolaze podzemni i nadzemni dalekovodi, te time nije moguće građenje stambenih objekta. Temeljem analize knjigovodstveno finansijskog sustava utvrđeno je da se navedeni Sporazum evidentira u knjige sa danom 31. prosinca 2015. godine, kako bi se u bilanci prikazalo kao imovina i obveza prema prodavateljima.

**Napomena:** Na dan 31. prosinca 2015. godine evidentiran je Sporazum između T7 VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi u iznosu 4.421.426 €, potrebno je u 2016. godini evidentirati i Sporazum između Ekos Holding d.o.o. i JU Gradski stanovi u iznosu 1.888.277 €. Iako je u tijeku sudski spor kojim se traži ništetnost Ugovora, odgovorna osoba JU Gradski stanovi trebala bi iznijeti prijedloge što učiniti u slučaju ako se sudskim putem ne doneše rješenje o ništetnosti Ugovora, kako podmiriti obveze prema prodavatelju zemljišta, te da li krenuti s izgradnjom stambenih objekata prema Programu poticane stanogradnji i kako podmiriti dodatne troškove koji bi nastali u slučaju da se traži izmicanje podzemnih i nadzemnih dalekovoda.

**Rotor u Ulici Miroslava Krleže** – dana 30. siječnja 2007. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnina između fizičkih osoba Ranteš V., Ranteš M., Muška G., Matijašić T. i JU Gradski stanovi u iznosu 400.000,00 € preračunato u kunama 2.952.076 kn, parcele potrebne za izgradnju rotora u Ulici Miroslava Krleže. Navedeni iznos platio se temeljem Ugovora o kreditu sa Zagrebačkom bankom d.d. – sredstva dobivena kreditom bila su namijenjena izgradnji objekta na lokaciji Hrašćica A i B. Od ukupnog iznosa kredita Aneksom Ugovora napravljena je prenamjena dijela kredita te su se izdvojila sredstva za izgradnju rotora.

**Napomena:** rotor u Ulici Miroslava Krleže evidentiran je u imovini JU Gradski stanovi, potrebno je u 2016. godini sklopiti ugovor o prijenosu vlasništva s Gradom Varaždinom i isknjižiti rotor iz vlasništva ustanove – za navedeni kredit Zagrebačke banke ustanova prima sredstva od Grada Varaždina i time podmiruje dug po glavnici i kamati, a s druge strane zatvara potraživanje prema Gradu Varaždinu za predani objekt na lokaciji Hrašćica A i B. Kako je od dijela kredita financirana i izgradnja rotora u Ulici Miroslava Krleže, potrebno ga je prenijeti ugovorom na Grad Varaždin.

**AOP 022** – Ostali građevinski objekti odnosi se na trg u Ulici hrvatskih branitelja 9,11,13,15 koji je u vlasništvu JU Gradski stanovi, a temeljem kojeg ustanova ostvaruje mjesечne prihode od davanja u zakup pravnim osobama koje obavljaju ugostiteljske usluge na lokaciji objekt Jalkovečka G.

**AOP 024** – Uredska oprema i namještaj odnosi se na sistemske jedinice, monitore, printere i kopirne uređaje koje JU Gradski stanovi koriste radi obavljanja djelatnosti.

**AOP 030** – Uređaji, strojevi i oprema za ostale namjene odnosi se na drvene klupice sa metalnom konstrukcijom i drvene žardinjere.

**AOP 032** – 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 Focus Relax 1.6 Duratec – 16V SFI – nabavna vrijednost je 84.000 kn

Ustanova je u 2015. godini imala u vlasništvu osobno vozilo Peugeot 307 D-SIGN 1.6 HDI nabavne vrijednosti 113.238 kn, ali zbog nekorištenja i radi smanjenja troškova osobno vozilo prodano je u svibnju 2015. godine. Kako je vozilo u cijelosti bilo amortizirano i knjižna vrijednost bila je 0,00 kn, prodano je u iznosu od 27.500 kn, te je time ustanova ostvarila prihod. Navedeno osobno vozilo isknjiženo je iz evidencije imovine.

**AOP 043** – Ulaganje u računalne programe odnosi se na računalni program Vepis i Netis koji Ustanova koristi radi evidentiranja knjigovodstvenih stanja i promjena nastalih uslijed obavljanja djelatnosti.

**AOP 046** – Ispravak vrijednosti dugotrajne imovine odnosi se na amortiziranu vrijednost nabavljene imovine. Većina imovine amortizirana je u cijelosti, ali kako se još uvijek koristi, nije rashodovana već je evidentirana u imovini sa knjižnom vrijednošću 0,00 kn

**AOP 056** – Građevinski objekti u pripremi su stambeni objekti 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 – Hrašćica Rajčul	20.563.789 KN
- Građevinski objekti u pripremi – VN - A1, A2, B1, B2	18.580.659 KN
- Građevinski objekti u pripremi – Jalkovečka II B faza	1.635.603 KN

**Građevinski objekti u pripremi – Jalkovečka II. a faza** - sastoji se od 4 stambena objekta oznaka D1, D2, E2, F. Dana 20. prosinca 2006. godine sklopljeni su Ugovori o građenju broj: D1-110/2006, D2-111/2006, E2-112/2006, F-113/2006 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora bio je cijena izvođenja radova, izvođenje, primopredaja i konačni obračun, ugovorna kazna, nadzor, garancije i jamstva te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnih ugovora iznosila je za D1 - 8.052.925 kn, D2 - 8.052.925 kn, E2 - 18.119.750 kn, te F - 15.838.562 kn.

Dana 20. prosinca 2006. godine sklopljeni su Ugovori o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora i konzaltinga za izgradnju stambenih objekata D1, D2, E2, F u stambenom naselju uz Jalkovečku ulicu u Varaždinu, građenom po POS Programu između Ricon d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, zaključne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnih ugovora iznosila je za D1 - 59.000 kn, D2 - 59.000 kn, E2 - 129.000 kn te F - 112.000 kn.

Dana 21. srpnja 2008. godine sklopljeni su Ugovori o pružanju usluga i izvođenju radova komunalne i druge infrastrukture broj D1-174/2008, D2-175/2008, E2-176/2008, F-177/2008 između izvođača Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je vrijednost usluga i radova na komunalnoj i drugoj infrastrukturi na objektima D1, D2, E2 i F. Ugovorena neto cijena predmetnih ugovora iznosila je za objekt D1 - 306.897 kn, D2 - 306.897 kn, E2 - 839.888 kn, te F - 653.106 kn.

**Napomena:** na lokaciji Jalkovečka II. A faza ukupno je izgrađeno i prodano 160 stanova i 52 garaže. Na dan 31. prosinca 2015. saldo po kontu građevinski objekti u pripremi iznosi 9.835 kn i odnosi se na objekt F. Potrebno je u 2016. godini utvrditi na što se odnosi navedeni saldo i sukladno knjigovodstvenim propisima, s obzirom da su svi stanovi i garažno parkirna mjesta prodana, postupati po istima.

**Građevinski objekti u pripremi – Hrašćica C i D** - dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni Ugovor broj: CD-269/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje višestambene građevine, dilatacija "C" i "D" u Hrašćici Varaždin između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, rokovi projektiranja i izgradnje građevine, projektiranje građevine i komunalne infrastrukture, građenje građevine, jamstva, te ostale odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 9.845.107 kn.

Dana 06. studenog 2008. godine sklopljen je Ugovor CD-p-359/2008 o obavljanju poslova projektiranja višestambene građevine, dilatacija "C" i "D" u Hrašćici Varaždin između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je izrada projektne dokumentacije za građevinu "C" i "D". Ugovorena neto cijena izrade iznosila je 407.289 kn.

Dana 20. prosinca 2010. godine sklopljen je Aneks br. 1. Ugovora o projektiranju broj: CD-p-359/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje višestambene građevine, dilatacija "C" i "D" u

Hrašćici u Varaždinu. Predmet ugovora je smanjenje cijene izrade projektne dokumentacije na neto iznos 342.347 kn

Dana 11. svibnja 2009. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj: CD-g-118/2009 višestambene građevine, dilatacija "C" i "D" u Hrašćici Varaždin po programu subvencionirane stanogradnje između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je cijena, izvođenje, primopredajni i konačni obračun, ugovorna kazna, garancija i jamstva, te završne odredbe. Cijena radova utvrđuje se po sistemu "ključ u ruke" u neto iznosu 6.581.133 kn. Dana 03. srpnja 2013. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: CD-g-118/2009 višestambene građevine, dilatacija "C" i "D" u Hrašćici Varaždin po programu subvencionirane stanogradnje između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning d.d. i JU Gradske stanovi. Predmet Aneksa br. 1 ugovora je promjena cijene izvođenja radova u neto iznos 6.477.798 kn, te definiranje dodatnih promjena nastalih tokom i nakon građenja.

Dana 12. svibnja 2009. godine sklopljen je Ugovor broj: CD-n-120/2009 o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora nad gradnjom višestambene građevine dilatacija "C" i "D" u Hrašćici građene po POS programu između Infrakom d.o.o. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je definiranje opsega poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, raskid ugovora, rješavanje sporova i završne odredbe. Neto iznos radova je 47.400 kn. Dana 03. srpnja 2013. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora broj: CD-n-120/2009 o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora nad gradnjom višestambene građevine dilatacija "C" i "D" u Hrašćici građene po POS programu između Infrakom d.o.o. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je produženi nadzor Izvršitelja i dodatni troškovi u iznosu 18.960 kn.

**Napomena:** na dan 31. prosinca 2014. godine ukupni troškovi građevinskog objekta u pripremi iznosili su neto 6.541.104 kn. Navedeni objekt prodan je Gradu Varaždinu u neto iznosu 7.017.667 kn. Razlika u neto vrijednosti od -476.563 kn odnosi se na okončanu situaciju izvođača radova, koja nije priznata od strane ustanove zbog neslaganja u vrijednosti radova okončane situacije. Potrebno je u 2016. godini dogоворити и usuglasiti vrijednost okončane situacije s izvođačima radova te istu evidentirati u knjigama ustanove kako bi se negativni saldo sveo na nulu.

**Građevinski objekti u pripremi – Hrašćica Rajčul** - dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni Ugovor broj: R-270/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin između izvođača radova Meteor Grupa d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, rokovi projektiranja i izgradnje građevine, projektiranje građevine i komunalne infrastrukture, građenje građevine, jamstva, ostale odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 24.685.620 kn.

Dana 06. studenog 2008. godine sklopljen je ugovor R-p-360/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin između izvođača radova Meteor Grupe d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnje d.d. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je izrada projektne dokumentacije, opseg izrade dokumentacije, obveze naručitelja, rokovi, cijena, plaćanje, obveze izvođača,

opseg isporuke, autorska prava, završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 1.251.682 kn. Dana 25. listopada 2010. godine sklopljen je Aneks br. 1 ugovora br. R-p-360/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin između izvođača radova Meteor Grupe d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet Ugovora je povećanje neto cijene projektiranja u iznosu od 1.436.431 kn.

Dana 11. svibnja 2009. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj: R-g-119/2009 stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin, po programu subvencionirane stanogradnje između izvođača radova Meteor Grupa d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet Ugovora su osnove ugovaranja, cijena građenja, izvođenje, primopredaja i konačni obračun, ugovorna kazna, nadzor, garancije i jamstva, završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora iznosi 23.761.219 kn. Dana 14. siječnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: R-g-119/2009 stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin po programu subvencionirane stanogradnje između izvođača radova Meteor Grupa d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je povećanje neto cijene izvođenja radova na 22.499.811 kn, te produljenje datuma završetka radova. Dana 15. prosinca 2011. godine sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: R-g-119/2009 stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin po programu subvencionirane stanogradnje između izvođača radova Meteor Grupa d.o.o., Meteor Graditeljstvo d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je definiranje cijene po stambenom nizu, te rokovi završetka radova. Neto cijena stambenog niza A1-A3 iznosi 5.624.919 kn. Neto cijena stambenog niza A4-A9 iznosi 11.249.972 kn. Neto cijena stambenog niza B1-B3 iznosi 5.624.919 kn. Dana 29. ožujka 2012. godine sklopljen je Aneks br. 3 Ugovora o građenju broj: R-g-119/2009 stambenih građevina u Rajčulu u Hrašćici, Varaždin po programu subvencionirane stanogradnje između izvođača radova Meteor Grupa d.o.o., Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je prijenos sa Meteor Grupe d.o.o. na Meteor Graditeljstvo rekonstruirani dio gospodarske cjeline sposobne za obavljanje građevinske djelatnosti, te time Meteor Graditeljstvo preuzima prava i obveze iz Generalnog ugovora, Osnovnog ugovora , Aneksa br. 1 i Aneksa br. 2.

Dana 12. svibnja 2009. godine sklopljen je Ugovor broj: RA-n-121/2009 o obavljanju stručnog nadzora nad gradnjom stambenog niza "A" - Rajčul u Hrašćici građenog po POS programu između Infrakom d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja,obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 103.800 kn.

Dana 15. lipnja 2009. godine sklopljen je Ugovor broj: RB-n-122/2009 o obavljanju stručnog nadzora nad gradnjom stambenog niza "B" - Rajčul u Hrašćici građenog po POS programu između Infrakom d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja,obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 79.800 kn.

**Napomena:** stambeni objekti u pripremi Hrašćica Rajčul sastoje se od stambenog niza A1-A9, te B1-B6. Stambeni niz A1-A6 izgrađen je u cijelosti, ali zbog slabe

potražnje na lokaciji Hrašćica od ukupno 24 stana prodana su 2, a ostali stanovi dani su najam po principu najam na tri godine uz mogućnost kupnje, te ustanova na mjesечноj razini ostvaruje prihode od najma. Potrebno je u 2016. godini izgrađene stanove isknjižiti iz evidencije građevinski objekti u pripremi, te zajedno sa zemljištem evidentirati kao gotov proizvod na zalihi - objekti namijenjeni prodaji (analitički).

Stambeni niz A7-A9 nije dovršen, te je 20. ožujka 2014. godine izvođačima radova dana Izjava o raskidu Generalnog ugovora broj R-270/2008 te Ugovor o građenju R-g-119/2009 i pripadajućih Aneksa zbog nepoštivanja roka završetka građenja. S obzirom da je stambeni niz A7-A9 u visokom stupnju izgrađenosti, planovi u narednim godinama, kada se steknu financijski uvjeti, JU Gradski stanovi vezano uz stambeni niz A7-A9 su prodati ih u fazi u kojoj se trenutno nalazi ili raspisati natječaj za dovršetak radova na navedenom stambenom nizu, te iste prodati ili iznajmiti na tri godine uz mogućnost kupnje.

Stambeni niz B1-B3 također nije u cijelosti izgrađen, te su temeljem Izjave o raskidu Generalnog ugovora broj R-270/2008 te Ugovora o građenju R-g-119/2009 i pripadajućih Aneksa zbog nepoštivanja roka završetka građenja, obustavljeni radovi i raskinuti ugovori o građenju.

Na stambenom nizu B4-B6 nisu započeti radovi građenja zbog nemogućnosti prodaje.

Odgovorna osoba JU Gradski stanovi trebala bi predložiti, a Upravno vijeće donijeti odluku što će se učiniti s navedenim nekretninama (B1-B6).

**Građevinski objekti u pripremi – Vilka Novaka A1** - dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni Ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, rokovi projektiranja i izgradnje građevine, projektiranje građevine i komunalne infrastrukture, građenje građevine, jamstva, ostale odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 65.291.270 kn.

Dana 06. studenog 2008. godine sklopljen je Ugovor VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je izrada projektnе dokumentacije, opseg izrade dokumentacije, obveze naručitelja, rokovi, cijena, plaćanje, obveze izvođača, opseg isporuke, autorska prava i završne odredbe za objekte A1, A2, B1, B2. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 3.308.296 kn. Dana 08. studenog 2010. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet Aneks ugovora je konačna cijena projektiranja u neto iznosu 3.162.550 kn.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj: VN1-G-A1/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, izvođenje radova, primopredaja i konačni obračun, ugovorna kazna, nadzor, garancija i jamstva, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 10.118.597 kn. Dana 22. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: VN1-G-A1/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je dinamika plaćanja prema izvedenim fazama. Dana 05. listopada 2011. godina sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: VN1-G-A1/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je sporazumno utvrđivanje rokova plaćanja prve privremene situacije. Dana 01. kolovoza 2013. godine sklopljen je Aneks br. 3 Ugovora o građenju broj: VN1-G-A1/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je pripajanje Coning Inženjering d.d. i Coning Ecogradnje d.d. u Coning d.d., te su ugovorne strane suglasne da Coning d.d. preuzme prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa 1. i Aneksa 2., datum završetka građenja građevine.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora stambeno-poslovne građevine po programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A1 broj: VN1-N-A1/2011 između SO-RA ING d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 37.484 kn. Dana 01. kolovoza 2013. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora stambeno-poslovne građevine po programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A1 broj: VN1-N-A1/2011 između SO-RA ING d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je da zbog produljenja roka izvođenja radova za ukupno obavljene i buduće poslove stalnog stručnog nadzora do dana završetka radova izvršitelju pripada mjesecna naknada u iznosu od 4.500 kn neto.

Dana 04. listopada 2011. godine sklopljen je Ugovor br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je obveza koordinirati primjenu načela zaštite na radu u mjesечноj neto cijeni u iznosu 4.500,00 kn na određeno vrijeme, te se odnosi na objekte A1, B1, A2 i B2. Dana 28. prosinca 2012. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je vrijeme trajanja osnovnog ugovora do dobivanja Uporabne dozvole za građevine na gradilištu.

**Napomena:** na lokaciji Vilka Novaka, objekt A1 ukupno je izgrađeno 28 stanova, 10 garaža i 1 poslovni prostor, a ukupno prodano 28 stanova i 9 garaža. Na dan 31. prosinca 2015. godine u knjigama ustanove nije evidentirana okončana situacija

zbog neslaganja u neto vrijednosti sa izvođačima. Potrebno je u 2016. godini definirati međusobne odnose s izvođačima, a preostalu neprodanu garažu i poslovni prostor isknjižiti iz evidencije građevinski objekti u pripremi, evidentirati kao gotov proizvod na zalihi - objekti namijenjeni prodaji (analitički). Ujedno, potrebno je uskladiti međusobne odnose s Gradom Varaždinom i sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama, temeljem kojeg će se definirati odluka o prosječnoj cijeni stanova, garaža i poslovnog prostora kako bi se pravilno isknjižila razlika i preostali saldo na kontu građevinski objekti u pripremi.

**Građevinski objekti u pripremi – Vilka Novaka B1** - dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni Ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, rokovi projektiranja i izgradnje građevine, projektiranje građevine i komunalne infrastrukture, građenje građevine, jamstva, ostale odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 65.291.270 kn.

Dana 06. studenog 2008. godine sklopljen je Ugovor VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je izrada projektne dokumentacije, opseg izrade dokumentacije, obveze naručitelja, rokovi, cijena, plaćanje, obveze izvođača, opseg isporuke, autorska prava i završne odredbe za objekte A1, A2, B1, B2. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 3.308.296 kn. Dana 08. studenog 2010. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet Aneksa ugovora je konačna cijena projektiranja u neto iznosu 3.162.550 kn.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj: VN1-G-B1/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, izvođenje radova, primopredaja i konačni obračun, ugovorna kazna, nadzor, garancija i jamstva, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 19.739.676 kn. Dana 22. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B1/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je dinamika plaćanja prema izvedenim fazama. Dana 05. listopada 2011. godina sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B1/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B1 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je sporazumno utvrđivanje rokova plaćanja prve privremene situacije. Dana 11. prosinca 2013. godine sklopljen je Aneks br. 3 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B1/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B1 između

izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning d.d. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je pripajanje Coning Inženjeringu d.d. i Coning Ecogradnju d.d. u Coning d.d., te su ugovorne strane suglasne da Coning d.d. preuzme prava i obveze iz Generalnog ugovora, Ugovora, Aneksa 1 i Anekса 2., datum završetka građenja građevine.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora višestambene građevine po programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B1 broj: VN1-N-B1/2011 između SO-RA ING d.o.o. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 56.129 kn. Dana 11. prosinca 2013. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora višestambene građevine po programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B1 broj: VN1-N-B1/2011 između SO-RA ING d.o.o. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je da zbog produljenja roka izvođenja radova za ukupno obavljene i buduće poslove stalnog stručnog nadzora do dana završetka radova izvršitelju pripada mjesecna naknada u iznosu od 6.700 kn neto.

Dana 04. listopada 2011. godine sklopljen je Ugovor br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je obveza koordinirati primjenu načela zaštite na radu u mjesечноj neto cijeni u iznosu 4.500,00 kn na određeno vrijeme, te se odnosi na objekte A1, A2, B1 i B2. Dana 28. prosinca 2012. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je vrijeme trajanja osnovnog ugovora do dobivanja Uporabne dozvole za građevine na gradilištu.

**Napomena:** na lokaciji Vilka Novaka, objekt B1 ukupno je izgrađeno 56 stanova i 30 garaža, a ukupno prodano 22 stana. 25 stanova dano je najam na tri godine uz mogućnost kupnje, temeljem kojeg ustanova ostvaruje mjesечne prihode. Na dan 31. prosinca 2015. godine u knjigama ustanove nije evidentirana okončana situacija zbog neslaganja u neto vrijednosti s izvođačima. Potrebno je u 2016. godini definirati međusobne odnose s izvođačima, a preostale neprodane stanove i garaže isknjižiti iz evidencije građevinski objekti u pripremi, evidentirati kao gotov proizvod na zalihi - objekti namijenjeni prodaji (analitički). Ujedno, potrebno je uskladiti međusobne odnose s Gradom Varaždinom i sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama, temeljem kojeg će se definirati odluka o prosječnoj cijeni stanova i garažno parkirnih mjesta kako bi se pravilno isknjižilo preostali saldo na kontu građevinski objekti u pripremi.

**Građevinski objekti u pripremi – Vilka Novaka A2** dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni Ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjeringu d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradske stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, rokovi projektiranja i izgradnje građevine, projektiranje građevine i komunalne infrastrukture, građenje građevine, jamstva, ostale odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 65.291.270 kn.

Dana 06. studenog 2008. godine sklopljen je Ugovor VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je izrada projektne dokumentacije, opseg izrade dokumentacije, obveze naručitelja, rokovi, cijena, plaćanje, obveze izvođača, opseg isporuke, autorska prava i završne odredbe za objekte A1, A2, B1, B2. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 3.308.296 kn. Dana 08. studenog 2010. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet Aneksa ugovora je konačna cijena projektiranja u neto iznosu 3.162.550 kn.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj: VN1-G-A2/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A2 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, izvođenje radova, primopredaja i konačni obračun, ugovorna kazna, nadzor, garancija i jamstva, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 10.118.597 kn. Dana 22. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: VN1-G-A2/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A2 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je dinamika plaćanja prema izvedenim fazama. Dana 05. listopada 2011. godina sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: VN1-G-A2/2011 stambeno-poslovne građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A2 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je sporazumno utvrđivanje rokova plaćanja prve privremene situacije.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora stambeno-poslovne građevine po programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt A2 broj: VN1-N-A2/2011 između SO-RA ING d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 37.484 kn.

Dana 04. listopada 2011. godine sklopljen je Ugovor br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je obveza koordinirati primjenu načela zaštite na radu u mjesечноj neto cijeni u iznosu 4.500,00 kn na određeno vrijeme, te se odnosi na objekte A1, A2, B1 i B2. Dana 28. prosinca 2012. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je vrijeme trajanja osnovnog ugovora do dobivanja Uporabne dozvole za građevine na gradilištu.

**Napomena:** do dana 31. prosinca 2015. godine objekt A2 na lokaciji Vilka Novaka nije izgrađen u cijelosti. Radovi su prekinuti. Zbog neslaganja s izvođačima o

stupnju izvedenih radova i podmirenih privremenih situacija u 2015. godini, tražena je stručna procjena vrijednosti izvedenih radova. Utvrđena je manja vrijednost te je za toliko umanjena knjigovodstvena vrijednost radova građevinskih objekata u pripremi kao i obveza prema izvođačima radova. JU Gradski stanovi ima u planu u narednom razdoblju definirati odnose s izvođačima radova, ovisno o ishodu nastaviti poslovnu suradnju ili završiti objekt A2 s drugim izvođačem.

**Građevinski objekti u pripremi – Vilka Novaka B2** dana 29. listopada 2008. godine sklopljen je Generalni Ugovor broj: VN-268/2008 za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, rokovi projektiranja i izgradnje građevine, projektiranje građevine i komunalne infrastrukture, građenje građevine, jamstva, ostale odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 65.291.270 kn.

Dana 06. studenog 2008. godine sklopljen je Ugovor VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je izrada projektne dokumentacije, opseg izrade dokumentacije, obveze naručitelja, rokovi, cijena, plaćanje, obveze izvođača, opseg isporuke, autorska prava i završne odredbe za objekte A1, A2, B1, B2. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 3.308.296 kn. Dana 08. studenog 2010. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora VN-p-358/2008 o obavljanju poslova projektiranja po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u Ulici Vilka Novaka između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet Aneksa ugovora je konačna cijena projektiranja u neto iznosu 3.162.550 kn.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je cijena izvođenja radova, izvođenje radova, primopredaja i konačni obračun, ugovorna kazna, nadzor, garancija i jamstva, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 19.739.676 kn. Dana 22. travnja 2011. godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je dinamika plaćanja prema izvedenim fazama. Dana 05. listopada 2011. godina sklopljen je Aneks br. 2 Ugovora o građenju broj: VN1-G-B2/2011 višestambene građevine po programu subvencionirane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d., Coning Ecogradnja d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je sporazumno utvrđivanje rokova plaćanja prve privremene situacije.

Dana 18. travnja 2011. godine sklopljen je Ugovor o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora višestambene građevine po programu društveno poticane stanogradnje u Varaždinu, Vilka Novaka, objekt B2 broj: VN1-N-B2/2011 između

SO-RA ING d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova, te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora je 56.129 kn.

Dana 04. listopada 2011. godine sklopljen je Ugovor br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je obveza koordinirati primjenu načela zaštite na radu u mjesecnoj neto cijeni u iznosu 4.500,00 kn na određeno vrijeme, te se odnosi na objekte A1, A2, B1 i B2. Dana 28. prosinca 2012 godine sklopljen je Aneks br. 1 Ugovora br. 361-ET/2011 o uslugama koordinatora II za zaštitu na radu u fazi izvođenja radova na gradilištu između VD Projekt d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je vrijeme trajanja osnovnog ugovora do dobivanja Uporabne dozvole za građevine na gradilištu.

**Napomena:** do dana 31. prosinca 2015. godine objekt B2 na lokaciji Vilka Novaka nije izgrađen u cijelosti. Radovi su prekinuti. Zbog neslaganja s izvođačima o stupnju izvedenih radova i podmirenih privremenih situacija u 2015. godini, tražena je stručna procjena vrijednosti izvedenih radova. Utvrđena je manja vrijednost te je za toliko umanjena knjigovodstvena vrijednost radova građevinskih objekata u pripremi kao i obveza prema izvođačima radova. JU Gradski stanovi ima u planu u narednom razdoblju definirati odnose s izvođačima radova, ovisno o ishodu nastaviti poslovnu suradnju, završiti objekt B2 s drugim izvođačem ili konzervirati objekt.

**Građevinski objekti u pripremi – Jalkovečka II. B faza** - sastoje se od 2 stambena objekta G i A3. Dana 02. lipnja 2008. godine sklopljeni su Ugovori o pružanju usluga i izvođenju radova broj: G-114/2008 i A3-113/2008 između izvođača radova Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora su osnove ugovaranja, cijena, izvođenje, primopredaja i konačni obračun, nadzor, garancije i jamstva, završne odredbe, ugovorena kazna. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora za A3-113/2008 iznosila je 7.574.640 kn, a za G-114/2008 42.555.836 kn. Dana 16. prosinca 2011. godine sklopljen je Dodatak 1. Ugovoru o pružanju usluga i izvođenju radova broj: G-114/2008 između izvođača Zagorje-Tehnobeton d.d., Coning Inženjering d.d. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora je uređenje međusobnih odnosa u svrhu uspješnog dovršetka objekta.

Dana 02. lipnja 2008. godine sklopljeni su Ugovori o obavljanju poslova stalnog stručnog nadzora i konzaltinga za izgradnju stambenih građevina A3 i G u stambenom naselju uz Jalkovečku ulicu u Varaždinu, građenom po POS Programu broj: A3-134/2008 i broj: G-135/2008 između izvršitelja Ricon d.o.o. i JU Gradski stanovi. Predmet ugovora su osnove ugovaranja, opseg poslova, cijena, rokovi, način plaćanja, obveze izvršitelja, obveze naručitelja, jamstva, sastavni dijelovi ugovora, raskid ugovora, rješavanje sporova te završne odredbe. Ugovorena neto cijena predmetnog ugovora za A3-113/2008 iznosila je 49.000 kn, a za G-114/2008 249.000 kn.

**Napomena:** na lokaciji Jalkovečka II. B faza ukupno je izgrađeno i prodano 107 stanova, 7 garaža, izgrađeno je 66 garažno parkirnih mjesta za automobile i motocikle od koji je ukupno 30 prodanih, a 36 garažno parkirnih mjesta dano u zakup, te ustanova ostvaruje mjesecne prihode od zakupa istih. Izgrađeno je 20 poslovnih prostora od koji je ukupno prodano 18. Na dan 31. prosinca 2015.

Preostale poslovne prostore kao i garažno parkirna mjesta potrebno je u 2016. godini isknjižiti iz evidencije građevinski objekti u pripremi i evidentirati kao gotov proizvod - namijenjen prodaji (analitički). Ujedno potrebno je s Gradom Varaždinom potpisati Ugovor o međusobnim pravima o obvezama i utvrditi stvarno stanje preostale vrijednosti građevinskih objekta u pripremi.

AOP 077 – Novac na žiro računu – J.U. Gradske stanovi ima otvoreno ukupno 38 žiro račun u pet banaka: PBZ d.d., Zagrebačka banka d.d., Splitska banka d.d., Hrvatska poštanska banka d.d., Hypo-Alpe-Adria Bank. Stanje žiro računa na dan 31.12.2015. sastoji se od sredstava redovnog poslovanja ustanove (634.438 kn) i sredstava suvlasnika stambenih objekta kojima je J.U. Gradske stanovi Upravitelj (pričuva u iznosu 1.722.091 kn).

AOP 091 – Potraživanje za porez na dodanu vrijednost – u 2013. godini izvršen je porezni nadzor nad J.U. Gradske stanovi. Utvrđeno je da ustanova nije obračunavala porez na dodanu vrijednost u punom iznosu za prodane poslovne prostore u objektu – G u obračunskom razdoblju kada je obaveza nastala (2010. godine). JU Gradske stanovi platila je razliku i nakon toga Porezna uprava izdala je rješenje kojim tereti ustanovu da obračuna porez na dodanu vrijednost i podmiri obvezu kao i zateznu kamatu. JU Gradske stanovi obračunala je PDV i platila isti u razdoblju od 2010. – 2012. godine, te time podnijela žalbu na rješenje zbog duplo plaćenog PDV-a. Trenutno se vodi upravni spor povodom tužbe JUGS-a radi povrata preplaćenog PDV-a.

AOP 096 – Potraživanja koja se refundiraju odnose se na zaposlenika koji je na bolovanju preko 90 dana (početak bolovanja srpanj 2014.) JU Gradske stanovi zaposleniku isplaćuje 90 % plaće, te isti iznos potražuje od HZZO-a.

AOP 099 – Ostala nespomenuta potraživanja odnose se na donacije Grada Varaždina za plaće radnika, materijalne troškove i otpлатu kredita.

AOP 134 – Potraživanja od kupaca:

- Potraživanja od kupaca stanova i poslovnih prostora	46.821.764 KN
- Potraživanja od kupaca – pričuva	530.126 KN
- Potraživanja od kupaca – pravne osobe	58.546 KN
- Potraživanja od kupaca – najam stanova i posl.prost.	148.155 KN
- Potraživanja od kupaca – zakup garažno park.mjesta	8.603 KN
- Potraž. od kupaca za kta u počeku - dugoročno	14.437.554 KN
- Potraž. od kupaca za kta u otpati - dugoročno	19.413.805 KN

**Napomena:** potrebno je 2016. godini uskladiti potraživanja.

AOP 140 – Ostala nespomenuta potraživanja odnose se na potraživanja od pričuva za troškove upravljanja.

AOP 143 – Rashodi budućih razdoblja odnose se na troškove osiguranja i troškove kamata po kreditu Prve stambene štedionice.

## **OBVEZE I VLASTITI IZVORI**

**AOP 145 – Stanje obveza i vlastitih izvora na dan 31.12.2015. godine iznose 192.740.918 kn, a čine ih:**

- Obveze	193.129.216	( AOP 146)
- Vlastiti izvori	- 388.298	( AOP 195)

**UKUPNO OBVEZE I VLASTITI IZVORI** **192.740.918**

**AOP 146 – Obveze :**

- Obveze za radnike	100.210	( AOP 148)
- Obveze prema dobavljačima u zemlji	32.036.903	( AOP 161)
- Obveze za kamate za primljene kredite	87.536	( AOP 166)
- Obveze za ostale financijske rashode	860.503	( AOP 167)
- Obveze za predujmove depozite, jamč. i ostl.	24.582.174	( AOP 173)
- <u>Obveze za kredite u zemlji</u>	135.461.890	( AOP 184)

**UKUPNO OBVEZE:** **193.129.216**

**AOP 195 – Vlastiti izvori:**

- Manjak prihoda	- 388.298	( AOP 200)
------------------	-----------	------------

**UKUPNO VLASTITI IZVORI:** **- 388.298**

**AOP 148 – Obveze za radnike** odnose se na neto plaće zaposlenika, obveze za poreze i prikeze na dohodak iz plaća, obveze za doprinose iz plaća, obveze za doprinose na plaće, obračunato za plaću u prosincu 2015. godine, a isplaćene u siječnju 2016. godine.

**AOP 161 – Obveze prema dobavljačima u zemlji** – s danom 31.12.2014. stanje bilance iznosilo je 2.946.753 kn. Do razlike u iznosu 29.090.150 kn došlo je zbog evidentiranja Sporazuma o kupoprodaji nekretnina za zemljište Vilka Novaka II. faza u iznosu 32.710.346 kn.

**Napomena:** Na dan 31. prosinca 2015. godine nisu usklađeni međusobni odnosi sa pojedinim dobavljačima, te je saldo iskazan kao preplata i time nije iskazano pravo stanje obveza prema dobavljačima. U 2016. godini provest će se detaljno usklađenje sa svim dobavljačima, a naročito sa ZTB d.d., CONING d.d., HEP – Elektra Varaždin kod kojih je iskazan potražni saldo umjesto dugovnog.

**AOP 166 – Obveze za kamate za primljene kredite** odnose se na kamate po kreditima Zagrebačke banke d.d., Hypo Alpe – Adria Bank, te Prve stambene štedionice.

AOP 167 – Obveze za ostale financijske rashode odnose se na zatezne kamate Hypo-Alpe-Adria Bank. Dana 14. lipnja 2010. godine sklopljen je Ugovor o factoringu br. 138-8110 sa 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 Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. u iznosu 5.269.656 kn. Kako obveze po Ugovoru nisu bile pravovremeno i u cijelosti podmirene, nastale su zatezne kamate u iznosu od 2.663.056 kn. Obveza za zateznu kamatu nije bila evidentirana u prijašnjim godinama, te je temeljem Aneksa br. 1 uz Sporazum o reguliranju naplate potraživanja broj 1/2011 od 26. lipnja 2015. godine, navedena zatezna kamata evidentirana, a u skladu s Aneksom i djelomično podmirena. U sljedećim razdobljima podmirivat će se i razlika zatezne kamate kao i glavnica sukladno dinamici plaćanja po budućim aneksima Ugovora.

AOP 173 – Obveze za predujmove, depozite, jamčevine i ostalo odnose se na obveze prema Gradu Varaždinu za komunalnu infrastrukturu, komunalni doprinos i zemljište, a sve temeljem izgradnje višestambenih i stambeno-poslovnih građevina po Programu društveno poticane stanogradnje. Obveze prema Gradu su sljedeće:

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

Navedene obveze su dugoročne, te će ih J.U. Gradske stanovi vratiti u trenutku kad kupci stanova krenu u otplatu trećeg obroka uvećanog za kamatu u počeku (2% odnosno 1%) i redovnu kamatu (5% odnosno 3%) sukladno anuitetu pojedinog otplatnog plana kupca.

Obveze za predujmove, depozite, jamčevine i ostalo ujedno se odnose na primljene predujmove Grada Varaždina u iznosu 588.619,00 kn temeljem Ugovora o međusobnim odnosima od dana 2005. godine, temeljem kojeg je određena dinamika plaćanja prema Zagrebačkoj banci d.d. a u svrhu izgradnje višestambenog objekta A i B, te rotora u Ulici Miroslava Krleže (za isti je potrebno u 2016. godini sklopiti Ugovor o prijenosu sa Gradom Varaždinom, te prenijeti na Grad Varaždin)

Prilikom kupnje stana, kupac potpisuje Predugovor o kupoprodaji stana, temeljem kojeg vrši plaćanje prvog i drugog obroka. Kako bi se pravilno evidentirala uplata i izvršilo evidentiranje i plaćanje obveze poreza na dodanu vrijednost, ispostavlja se račun za predujam. Na dan 31. prosinca 2015. ispostavljen je račun za predujam u iznosu 363.319,00 kn – za isti će se provesti storno predujma i ispostaviti račun u cijelom iznosu prema Ugovoru o kupoprodaji stana, prilikom predaje stana kupcu (stan je predan u siječnju 2016. godine). Razliku u cijeni stana kupac će otplaćivati u trećem obroku, uvećano za kamatu u počeku (2% do 31. prosinca 2014., odnosno 1% od 01. siječnja 2015.) i redovnu kamatu (5 % do 31. prosinca 2014., odnosno 3 % od 01. siječnja 2015.)

Osim navedenih obveza za predujmove i komunalnu infrastrukturu, komunalni doprinos i zemljište, pod posebnim kontima evidentirani su troškovi pričuve i uplate stanara za pričuvu (stambene zgrade u kojima je ustanova Upravitelj). S obzirom da navedene obveze nisu stvarne obveze J.U. Gradski stanovi, iste će se u 2016. godini isknjižiti iz evidencije bilance i prenijeti u izvanbilančnu evidenciju i nastaviti voditi kao ostali izvanbilančni zapisi.

**Napomena:** Međusobni odnosi Grada Varaždina i J.U. Gradski stanovi nisu uskladjeni sa danom 31. prosinca 2015. godine. U 2016. godini uskladit će se međusobni odnosi jer je potrebno iste regulirati i odrediti putem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama.

**AOP 184** – Obveze za kredite u zemlji odnose se na primljene kredite od Zagrebačke banke d.d., Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. i APN-a (Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama).

Zagrebačka banka d.d. – dana 22. prosinca 2005. godine sklopljen je Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom između Zagrebačke banke d.d. i JU 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. Krleže – rotor.

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

Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. – dana 14. lipnja 2010. godine sklopljen je Ugovor o factoringu broj 138-8110 sa 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 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 JU 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 Hypo-Alpe-Adria Bank d.d., JU 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 Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. i JU 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 JU Gradski stanovi obvezuje se podmirivati obveze iz primitka od prodaje stanova po određenim lokacijama i definiranim postocima.

Stanje duga prema Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. na dan 31. prosinca 2015. godine iznosi 7.297.700 kn. Namjera JU Gradski stanovi je da se u 2016. godini sklopi Aneks br. 2 uz Sporazum o reguliranju naplate potraživanja broj 1/2011 uz smanjenu stopu kamate.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama - APN - sukladno djelatnosti koju obavlja JU Gradski stanovi, ustanova je dužna pridržavati se Zakona o društveno poticanju stanogradnji (Zakon o POS-u), temeljem kojeg je ustanova nositelj investitorskih poslova u vezi sa gradnjom, najmom i prodajom stanova. Kada se steknu preduvjeti za izgradnju 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 graditeljstava. Nakon odobrenja zahtjeva, APN doznačuje poticana sredstva ustanovi na žiro račun. Po završetku građenja i prodaje stanova, kupci sklapaju ugovor sa ustanovom, po kojem je kupnja stana podijeljena na III. obroka. I. i II. obrok koriste se za podmirenje obveza prema izvođačima radova i djelomično (35 %) prema JLS-u u slučajevima kad je JLS osigurala ili zemljište ili infrastrukturu, a III. obrokom koji kupci uplaćuju temeljem oplatnog plana u anuitetima uvećanim za 2% (1%) kamate u počeku i 5% (3%) redovne kamate, podmiruju se obveze prema APN-u i JLS-u, sukladno postotku udjela poticajnih sredstava. Kako APN doznačuje sredstva na početku izgradnje, a po POS programu, kupac može tražiti otplatu stana i do 30 godina (plus godinu dana počeka), doznačeni iznos sredstava počinje dospijevati u trenutku kad se krene sa otplatom III. obroka u iznosu mjesecnog anuiteta, koji se sastoji od glavnice, kamate u počeku i redovne kamate. Na dan 31. prosinca 2015. godine u knjigama ustanove evidentirana je obveza glavnice prema APN-u u iznosu od 89.526.508 kn, obveza dospjele kamate III. obroka u iznosu 1.395.111 kn, obveza nedospjele kamate u počeku od 2% (1%) u iznosu 14.458.647 kn, obveza nedospjele redovne kamate od 5% (3%) u iznosu 19.254.677 kn. S obzirom da je ustanova, prema Zakonu o POS-u, dužna voditi evidenciju primljenih poticanih sredstava kao i primljene uplate po anuitetima, potrebno je u 2016. godini definirati i razdvojiti iznos evidentirane obveze glavnice, dospjele od nedospjele. Na dan 31. prosinca 2015. godine, iznos dospjelih sredstava koja ustanova nije uplaćivala u državni proračun iznose 15.410.829 kn. Rješenjem Uprave za finansijsko upravljanje, unutarnju reviziju i razvoj naloženo je JU Gradski stanovi da dospjele a neuplaćene poticaje uplati na račun državnog proračuna Republike Hrvatske, protiv kojeg rješenja je ustanova pokrenula upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu, čime je odgođeno izvršenje rješenja te postupak dalje traje.

Prva stambena štedionica - na dan 31. prosinca 2015. godine evidentirana je obveza glavnice koju je JU Gradski stanovi dužna u mjesecnim anuitetima, uvećano za kamatu, uplaćivati Prvoj stambenoj štedionici. Obveza je nastala temeljem vansudskih nagodbi pojedinih kupaca koji su odustali od kupnje stana zbog nepravovremene predaje stanova.

AOP 200 – Manjak prihoda - na dan 31. prosinca 2015. manjak prihoda ustanove iznosi -388.298 kn. Kako je u 2015. godini zatražena analiza knjigovodstveno finansijskog sustava upravljanja JU Gradski stanovi Varaždin za razdoblje od 01. siječnja 2010. do 31. prosinca 2014. godine, sa danom 31. prosinca 2015. godine evidentirane su promjene uočene analizom, ali zbog povećeg opsega ispravka, potrebno je u 2016. godini uskladiti i ispraviti stanje bilance u cijelosti, što bi također moglo rezultirati manjkom prihoda u 2016. godini.

## IZVANBILANČNA EVIDENCIJA

AOP 201,202 – Izvanbilančni zapisi – aktiva i pasiva – na dan 31.12.2015. iznosi 186.216.552 kn, a odnosi 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 isknjižavaju iz evidencije (aktiva i pasiva), te zemljište na lokaciji Banfica I. i Banfica II.

Banfica I. - temeljem analize knjigovodstveno financijskog sustava upravljanja JU Gradski stanovi i prijedloga revizorske kuće, dana 31. prosinca 2015. evidentirana je razlika Ugovora o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica lokacija I, sklopljenog 12. prosinca 2008. godine u iznosu 9.958.715 kn. 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. Temeljem izvješća odvjetničkog društva Kallay & Partneri d.o.o. na dan 31. listopada 2015. godine nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora, kao što nije moguće procijeniti rizik sudskog spora zbog otvorenog postupka predstečajne nagodbe nad T7 Vis d.o.o. i T7 Grupe d.o.o.

Banfica II. - Na dan 31. prosinca 2015. godine u vanbilančnoj evidenciji evidentirana je obveza temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnine za izgradnju Projekta društveno poticane stanogradnje između T7 VIS d.o.o. i JU 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 JU Gradski stanovi nije upisana kao vlasnik nekretnina. Temeljem izvješća odvjetničkog društva Kallay & Partneri d.o.o. na dan 31. listopada 2015. godine nemoguće je procijeniti trajanje sudskog spora, kao što nije moguće procijeniti rizik sudskog spora zbog otvorenog postupka predstečajne nagodbe nad T7 Vis d.o.o. i T7 Grupe d.o.o.

## PRIČUVA

JU Gradski stanovi upravlja stanovima u Hrašćici i Harambašićevoj ulici, stanovima POS-a II. A faze, II. B faze, zatim stanovima u Preradovićevoj 9, Viktora cara Emina 2, Koprivnička 4 abc, Zagrebačka 13/II, Zagrebačka 74, Zagrebačka 57/59, Zrinskih i Frankopana 17, Ulica grada Koblenza 6 i 8, te zgradama u ulici V. Cerovečkog u Hrašćici. U 2015. godini ukupno se vodi 29 žiro računa za pričuve. Ustanova daje stručno mišljenje, moguće primjedbe, sugestije, upute pravne naravi suvlasnicima stambenih objekta, vodi račune suvlasnika, a ujedno ostvaruje mjesecne prihode na temelju sklopljenih Ugovora o upravljanju

Javna ustanova  
„Gradski stanovi“ Varaždin  
ravnatelj  
Zoran Svetec

