Gradski stanovi
Varaždin

Varaždin, Trg slobode 12/I
Tel: 042/201-412, 042/201-432
Fax: 042/212-126
e-mail: gradski.stanovi@varazdin.hr
web: www.gradski-stanovi.hr

KLASA: 023-08/16-01/1
URBROJ: 2186-98-16-1

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

Varaždin, kolovoz 2016. godine

UVOD

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

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

SAŽETAK NAJVAŽNIJIH AKTIVNOSTI U 2015. GODINI

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

17. sjednica (02.01.2015.):
   - Odluka o izvanrednom otkazu ugovora o radu Vladimiru Kukecu

18. sjednica (27.01.2015.):
   - Odluka o korigiranju prosječne prodajne cijene stanova i garaža VN1-objekt B1
   - Odluka o visini najamnine za stanove u VN1-objekt B1
   - Plan javne nabave za 2015. g.
   - Financijski plan (za POS i redovno poslovanje) za 2015. g.
   - Financijski plan (za zajedničku pričuvu i održavanje zgrada) za 2015. g.

19. sjednica (03.02.2015.):
   - Otvorene su zaprimljene ponude po Natječaju za imenovanje ravnatelja Gradskih stanova

20. sjednica (10.02.2015.):
   - Odluka o imenovanju ravnatelja Javne ustanove Gradski stanovi

21. sjednica (24.02.2015.):
   - Odluka o produženju najma za stanove u nizu A – Hrašćica, Rajčul
   - Odluka o visini zakupnine za garaže u VN1-objekt B1
   - pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

22. sjednica (26.03.2015.):
   - Odluka o dopuni Odluke o visini najamnine za stanove u VN1-objekt B1
   - Odluka o prihvaćanju Završnog računa za 2014. g.
   - Odluka o načinu knjiženja manjka prihoda iz 2014. g.

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

23. sjednica (23.04.2015.):
- Rasprava oko mogućih načina rješavanja odnosa sa Hypo Alpe-Adria-Bank
- Izvještaj o obavljenom proračunskom nadzoru u Gradskim stanovima
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimaca garaža, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

24. sjednica (17.06.2015.):
- Odluka o načinu reguliranja dugovanja Gradskih stanova prema Hypo Alpe-Adria-Bank
- pojedinačna odluka o odabiru najmoprimca stana, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimca garažno-parkirnog mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G

25. sjednica (29.06.2015.):
- Prijedlog načina rješavanja odnosa sa Hypo Alpe-Adria-Bank po dobivenim zaključcima Gradskog vijeća i Gradonačelnika Grada Varaždina
- Razmatrane predložene cesije izvođača radova Coning-a s podizvođačima Euromonsan i Zadruga Međimurje-Završni radovi

26. sjednica (05.08.2015.):
- Izmjena i dopuna Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada Javne ustanove Gradski stanovi
- Odluka o izmjeni predmeta kupoprodaje – garažno-parkirna mjesta u garaži objekta G
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimca garažno-parkirnog mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G

27. sjednica (10.09.2015.):
- Izmjena Plana javne nabave za 2015. g.
- Izmjena i dopuna Financijskog plana (za POS i redovno poslovanje) za 2015. g.
- pojedinačna odluka o odabiru zakupoprimaca garaže, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

28. sjednica (06.10.2015.):
- Pravilnik o provedbi postupaka javne nabave bagatelne vrijednosti
- Izmjena i dopuna Financijskog plana (za POS i redovno poslovanje) za 2015. g.
- Dopuna Plana javne nabave za 2015. g.
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimaca garaža, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1

29. sjednica (17.11.2015.):
- Odluka o pokretanju sudskog postupka protiv trgovačkog društva TECHTEX d.o.o.
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, te zakupoprimaca garažno-parkirnih mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G

30. sjednica (29.12.2015.):
- Financijski plan (za POS i redovno poslovanje) za 2016. g.
- Financijski plan (za zajedničku pričuvu i održavanje zgrada) za 2016. g.
- Plan javne nabave za 2016. g.
- Razmatranje prijedloga Varkom-a d.d. o osnivanju prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Gradskih stanova
- pojedinačne odluke o odabiru najmoprimaca stanova, uz mogućnost kupnje, u nizu A, Hrašćica, Rajčul, zakupoprimaca garažno-parkirnih mjesta, uz mogućnost kupnje, u garaži objekta G, te zakupoprimca garaže, uz mogućnost kupnje, u VN1-objekt B1.

AKTIVNOSTI NA POS PROGRAMIMA

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

POS Jalkovečka – II. A i II. B faza

- II A faza uz Jalkovečku ulicu

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

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

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

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

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

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

JU Gradski stanovi platila je sljedeće iznose:

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

što ukupno iznosi 227.332,36 kn.

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

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

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

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

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

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

- II B faza uz Jalkovečku ulicu

U IIB fazi izgradnje stanova, garaža, garažno-parkirnih mjesta i poslovnih prostora po POS programu uz Jalkovečku ulicu izgrađeno je u 2 građevine (G i A3) 107 stanova, 7 garaža, 66 garažno parkirnih mjesta i 20 poslovnih prostora. Radovi su započeli u lipnju 2008. godine a završeni su krajem 2009. godine. Zgrada „A3" završena je i useljena u listopadu 2009. godine, a zgrada „G" završena je krajem prosinca 2009 godine, dok je useljenje trajalo tijekom 2009. godine i 2010. godine.
APN je za navedenu fazu a na temelju dostavljenih Programa JU Gradski stanovi a u ime Republike Hrvatske uplatio poticajna sredstva u ukupnom iznosu od 15.709.364,47 kn, pri čemu je JU Gradski stanovi platila zemljište APN-u na kojem se vršila gradnja objekata, u iznosu od 4.346.306,47 kn.

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

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

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

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

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

Nije potpisan okončani obračun s izvođačima radova.

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

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

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

Objekt C/D u Hrašćici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

Stambeni nizovi A i B - Rajčul u Hrašćici

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

POS naselje Vilka Novaka – I. faza

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Povrat kupcima koji su odustali od kupnje zbog kašnjenja:

Glavnica: 1.891.910,26 kn

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi produženog nadzora: 176.421,11 kn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

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

KUPNJA ZEMLJIŠTA

- **Zagrajski Vladimir**

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

- **B. Radića**

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

- **Banfica i Vilka Novaka II faza**

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

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

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

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

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

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

Ukupno: 69.823.752,13 kn
Do sada plaćeno: 5.502.036,53 kn

Kroz dio zemljište na Banfici prolazi kanalizacijski kolektor.
Kroz dio zemljišta u Vilka Novaka II faza prolazi EE podzemni dalekovod.

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

- **Čikovec**

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

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

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

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

- **Vilka Novaka – I faza**

JUGS je dana 21.01.2011. godine kupila 35 m2 zemljišta od Biserke Vuković po cijeni 146,84 EUR-a za m2 u iznosu od 38.004,81 kn. (Zaključak Gradskog vijeća Grada Varaždina za lokaciju Vilka Novaka I faza od 19.11.2010. g.)
Također su kupljene dvije čestice od tvrtke Fima Proprius od 1154 m2 i 242 m2 po istoj cijeni što je iznosilo 1.253.072,86 kn i 262.776,11 kn. (Zaključak Gradskog vijeća Grada Varaždina za lokaciju Vilka Novaka I faza od 19.11.2010. g.)

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

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

Navedeno zemljište nije preneseno na Grad Varaždin.

FACTORING

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

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

Raiffeisen factoring:

Iznos factoringa: 9.991.970,02 kn

Plaćena glavnica: 9.991.970,02 kn

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

HYPO factoring:

Iznos factoringa: 9.660.584,75 kn

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

Preostala obveza:

Glavnica: 6.382.039,82 kn

Kamate: 915.661,28kn

Varaždinska banka factoring:

Iznos factoringa: 2.091.368,88 kn

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

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

Preostala obveza: 90.085,76 kn – Dug prema izvođaču

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

BLOKADA RAČUNA

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

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

SUDSKI SPOROVI

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

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

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

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

STANOVI U VLASNIŠTVU GRADA VARAŽDINA

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

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

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

      U 2015.g. zbog dospjelih, a neplaćenih iznosa po osnovi grijanja i tople vode u ime Grada Varaždina, pripremljeno je i pokrenuto 24 ovršnih postupaka koji su uspješno završeni pravomoćnim rješenjima o ovrsi, te se naplata provodi putem FINA-e,

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

- u ime Grada, redovno prima stranke – građane ili najmoprimce Grada Varaždina, koji dolaze sa upitima u svezi mogućnosti stambenog zbrinjavanja svojih obitelji u stanovima kojima Grad raspolaže i drugom problematikom stanovanja, izrađuje zapisnike i službene bilješke po potrebi;
- u koordinaciji sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam, sudjeluje u pripremi i izrađuje dopise kojim se odgovora na upite i zahtjeve najmoprimaca, građana u svezi stambene problematike;
- izrađuje dostavlja izvješća po zahtjevu Grada, Upravnih odjela Grada u svezi nekretnina koje spadaju u imovinu Grada;
- u koordinaciji sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, Upravnim odjelom za društvene djelatnosti Grada Varaždina, Centrom za socijalnu skrb Varaždin, sa MUP-om i drugim državnim tijelima, JU Gradski stanovi svojim kontrolorima stanova daje uputu o daljnjem postupanju u određenim situacijama kojima se želi zaštititi imovina grada od nesavjesnih najmoprimaca, prijetećih opasnosti propadanja stvari i sl. (izrada dopisa – zahtjeva i opomena);
- JU Gradski stanovi prikuplja i priprema materijale za sjednice Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, vodi zapisnike sa sjednica Povjerenstva i izrađuje prijedloge zaključaka sa obrazloženjem za potrebe Povjerenstva, odnosno za potrebe Gradonačelnika. U svrhu potrebe davanja stručne pomoći, davanja pravnih mišljenja i sugestija članovima Povjerenstva prije donošenja odluka, te radi vođenja zapisnika, uz ravnatelja kao člana Povjerenstva, na sjednicama Povjerenstva nazočni su i stručni suradnik za pravne poslove JU Gradski stanovi i stručni referent za tehničke poslove JU Gradski stanovi.
  U 2015. g. sazvano je i održano 7 sjednica, od kojih je jedna (zbog opsežnosti problematike) održana u 3 dijela, a ukupno je obrađena 131 točka dnevnog reda, o čemu su izrađeni zapisnici.
- JU Gradski stanovi izrađuje Reviziju korištenja stanova svih najmoprimaca Grada Varaždina za prethodnu godinu i priprema prikupljene podatke za analizu Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

AKTIVNOSTI PO JAVNOJ NABAVI

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

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

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

UPRAVLJANJE STAMBENIM OBJEKTIMA

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

U objektima u Harambašićevoj ulici funkcionira i kotlovnica.

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

OSTALE AKTIVNOSTI

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

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

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

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

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

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

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

Također smo im dostavili sukladno sporazumu iznos od 553.118,01 kn za prodane stanove (S20, S46 i S40) u VN1 B1 .

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

OSTALO

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

Sudski sporovi:

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

Dospjelo, a neplaćeno: 410.677,18 kn .

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

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

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

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

Plaćeno: 512.359,49 kn

Kamata za kašnjenje u plaćanju: 352.792,16 kn

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

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

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

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

Javna ustanova Gradski stanovi
Ravnatelj
Zoran Svetec, dipl.ing.

JAVNA USTANOVA »GRADSKI STANOVI«

Prilog :

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

Fina

Referentna stranica

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI NEPROFITNIH ORGANIZACIJA

za razdoblje od **01.01.15** do **31.12.15**

Naziv obveznika: **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI**

Poštanski broj: **42000** Mjesto: **VARAŽDIN** RNO broj: **0070017**

Adresa sjedišta: **TRG SLOBODE 12/I** Matični broj: **01933540**

Račun (IBAN): **HR0523400091110219750** OIB: **73172441120**

Šifra djelatnosti: **7112** Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje Oznaka razdoblja: **2015-12**

Šifra grada/općine: **472** Grad/općina: VARAŽDIN Šifra županije: **5**

Broj pogrešaka: **Nema** Obveznik vođenja dvojnog knjigovodstva (DA/NE): **DA**

Neki financijski pokazatelji iz obrasca: **Kontrolni broj: 9.035.927.976,26**

BIL-NPF	AOP	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca
IMOVINA (AOP 002+074)	001	131.617.607	192.740.918
OBVEZE I VLASTITI IZVORI (AOP 146+195)	145	131.617.607	192.740.918
PR-RAS-NPF	**AOP**	**Ostvareno u istom razdoblju prethodne godine**	**Ostvareno u izvještajnom razdoblju**
PRIHODI (AOP 002+005+008+011+024+032+041)	001	19.703.404	9.992.932
UKUPNI RASHODI (AOP 044-131 ili 044+132)	133	19.809.637	13.131.083
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
S-PR-RAS-NPF	**AOP**	**Ostvareno u istom razdoblju prethodne godine**	**Ostvareno u izvještajnom razdoblju**
Prihodi (AOP 002 do 008)	001	0	0
Rashodi (AOP 010 do 016)	009	0	0
G-PR-IZ-NPF	**AOP**	**Ostvareno u prethodnoj poslovnoj godini**	**Ostvareno u tekućoj poslovnoj godini**
PRIMICI UKUPNO (AOP 001 do 004 + 011 do 014)	015	0	0
IZDACI UKUPNO (AOP 016 + 019 do 027)	028	0	0
VIŠAK/MANJAK PRIMITAKA TEKUĆE POSLOVNE GODINE (AOP 015-028)	029	0	0

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

Potpis zakonskog zastupnika

JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVI" M.P.

Evidencijski broj

(popunjava FINA)

Verzija Excel datoteke: 5.0.1.

Vrsta posla: 708

Obrazac
BIL-NPF

BILANCA

Stanje na dan: 31.12.2015.

Naziv obveznika: **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI**

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**

Verzija Excel datoteke: 5.0.1.

Iznosi u kunama bez lipa

Račun iz rač. plana	OPIS	AOP	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Index (5/4)
1	2	3	4	5	6
IMOVINA					
	IMOVINA (AOP 002+074)	001	131.617.607	192.740.918	146,4
0	**Nefinancijska imovina (AOP 003+018+047+051+055+064)**	002	71.760.913	107.546.981	149,9
01	**Neproizvedena dugotrajna imovina (AOP 004+008-017)**	003	23.629.974	66.595.321	281,8
011	Materijalna imovina – prirodna bogatstva (AOP 005 do 007)	004	23.629.974	66.595.321	281,8
0111	Zemljište	005	23.629.974	66.595.321	281,8
0112	Rudna bogatstva	006			-
0113	Ostala prirodna materijalna imovina	007			-
012	Nematerijalna imovina (AOP 009 do 016)	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	**Proizvedena dugotrajna imovina (AOP 019+023+031+034+039+042-046)**	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	Umjetnička djela (izložena u galerijama, muzejima i slično)	036			-
0243	Muzejski izlošci i predmeti prirodnih rijetkosti	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	Umjetnička, 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	**Plemeniti metali i ostale pohranjene vrijednosti (AOP 048)**	047	0	0	-
031	Plemeniti metali i ostale pohranjene vrijednosti (AOP 049+050)	048	0	0	-
0311	Plemeniti metali i drago kamenje	049			-

0312	Pohranjene knjige, umjetnička djela i slične vrijednosti	050			-
04	**Sitni inventar (AOP 052+053-054)**	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	**Nefinancijska imovina u pripremi (AOP 056 do 059+062+063)**	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	-
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	**Proizvedena kratkotrajna imovina (AOP 065+070+073)**	064	0	0	-
061	Zalihe za obavljanje djelatnosti (AOP 066 do 069)	065	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	-
0621	Proizvodnja u tijeku	071			-
0622	Gotovi proizvodi	072			-
063	Roba za daljnju prodaju	073			-
1	**Financijska imovina (AOP 075+083+100+105+125+133+142)**	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	-
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	-
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	Vrijednosni papiri (AOP 106+109+112+115+118+121-124)	105	0	0	-
141	Čekovi (AOP 107+108)	106	0	0	-
1411	Čekovi-tuzemni	107			-
1412	Čekovi-inozemni	108			-
142	Komercijalni i blagajnički zapisi (AOP 110+111)	109	0	0	-
1421	Komercijalni i blagajnički zapisi – tuzemni	110			-
1422	Komercijalni i blagajnički zapisi – inozemni	111			-
143	Mjenice (AOP 113+114)	112	0	0	-
1431	Mjenice – tuzemne	113			-
1432	Mjenice – inozemne	114			-
144	Obveznice (AOP 116+117)	115	0	0	-
1441	Obveznice – tuzemne	116			-
1442	Obveznice – inozemne	117			-
145	Opcije i drugi financijski derivati (AOP 119+120)	118	0	0	-
1451	Opcije i drugi financijski derivati – tuzemni	119			-

1452	Opcije i drugi financijski derivati – inozemni	120			-
146	Ostali vrijednosni papiri (AOP 122+123)	121	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	-
151	Dionice i udjeli u glavnici banaka i ostalih financijskih institucija (AOP 127+128)	126	0	0	-
1511	Dionice i udjeli u glavnici tuzemnih banaka i ostalih financijskih institucija	127			-
1512	Dionice i udjeli u glavnici inozemnih banaka i ostalih financijskih institucija	128			-
152	Dionice i udjeli u glavnici trgovačkih društava (AOP 130+131)	129	0	0	-
1521	Dionice i udjeli u glavnici tuzemnih trgovačkih društava	130			-
1522	Dionice i udjeli u glavnici inozemnih trgovačkih 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	-
1641	Potraživanja za prihode od financijske imovine	138			-
1642	Potraživanja za prihode od nefinancijske 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 prirez 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 financijske 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 financijske 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	-
251	Obveze za čekove (AOP 176+177)	175	0	0	-
2511	Obveze za čekove – tuzemne	176			-
2512	Obveze za čekove – inozemne	177			-
252	Obveze za mjenice (AOP 179+180)	178	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	-
2621	Obveze za zajmove u zemlji	187			-
2622	Obveze za zajmove iz inozemstva	188			-
269	Ispravak vrijednosti obveza za kredite i zajmove	189			-

29	Odgođeno plaćanje rashoda i prihodi budućih razdoblja (AOP 191+192)	190	1.273.710	0	0,0
291	Odgođeno 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
2922	Odgođeno priznavanje prihoda	194			-
5	**Vlastiti izvori (AOP 196+199-200)**	195	2.579.641	-388.765	-15,1
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
IZVANBILANČNI ZAPISI					
61	Izvanbilančni zapisi – aktiva	201		186.216.552	-
62	Izvanbilančni zapisi – pasiva	202	0	186.216.552	-

Potpis zakonskog zastupnika

JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVI"

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

Vrsta posla 708

Obrazac
PR-RAS-NPF

IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA

za razdoblje 01.01.2015. do 31.12.2015.

Naziv obveznika: **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI**

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**

Verzija Excel datoteke: 5.0.1.

Iznosi u kunama bez lipa

Račun iz rač. plana	OPIS	AOP	Ostvareno prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju	Indeks (5/4)
1	2	3	4	5	6
PRIHODI					
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 financijske 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 trgovačkih društava, banaka i ostalih financijskih institucija po posebnim propisima	019			-
3418	Ostali prihodi od financijske imovine	020			-
342	Prihodi od nefinancijske imovine (AOP 022+023)	021	0	0	-
3421	Prihodi od zakupa i iznajmljivanja imovine	022			-
3422	Ostali prihodi od nefinancijske 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 trgovačkih 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 šteta	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			-
RASHODI					
4	RASHODI (AOP 045+057+098+099+110+115+126)	044	19.809.637	13.131.063	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 šteta 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 šteta	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 rashodovane dugotrajne imovine	122			-
4622	Otpisana 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 (AOP 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			-
	Obveze poreza 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
DODATNI PODACI					
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-potražno	Ukupni odljevi s novčanih 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			-

	VRIJEDNOST OSTVARENIH INVESTICIJA U NOVU DUGOTRAJNU IMOVINU	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			-

	Opis stavke	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

JAVNA USTANOVA "GRADSKI STANOVI"

J. U. „GRADSKI STANOVI"
TRG SLOBODE 12/I
42000 VARAŽDIN
OIB: 73172441120

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKA 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	
UKUPNO PRIHODI OD PRODAJE ROBA:	**3.363.509**	

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	
UKUPNO PRIHODI OD PRUŽANJA USLUGA:	**1.129.648**	

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)
UKUPNO PRIHODI OD IMOVINE:	**86.737**	

AOP 024 – Prihodi od donacija:

- Prihodi od donacija iz proračuna JLS	4.527.996	(AOP 027)
UKUPNO PRIHODI OD DONACIJA:	**4.527.996**	

AOP 032 – Ostali prihodi:

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

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

suvlasnika 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 mjesta u zakup na lokaciji objekt G – Ulica hrvatskih branitelja 9, 11, 13, 15 gdje je ukupno u zakupu 30 garažno parkirnih mjesta, 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 financijski 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 PRENESENI:	**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)
UKUPNO IMOVINA:	**192.740.918**	

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)
- Uredska oprema i namještaj	66.186	(AOP 024)
- Uređaji, 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. Gradski 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 m2. 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 m2 sa stanom u vlasništvu JU Gradski stanovi izgrađenom po Programu poticane stanogradnje čkbr 2989/51 pod rednim brojem 45 neto korisne površine 44,41 m2.

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 trgovačkog društva T7 Grupa d.o.o., trgovačkog društva VIS d.o.o. i JU Gradski stanovi, i Grada Varaždina, a temeljim 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 m2 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 m2 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 m2. 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 m2 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 m2 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 m2 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 oranicu Grabanica čk.br. 9382 površine 5231 m2 zk.ul. 4234, te oranicu Gornji Čikovec čk.br. 9383/2 površine 2061 m2 zk.ul. 12339, sklopljen je navedeni ugovor o kupoprodaji poslovnih prostora g. Mihalinecu J., te kupnji zemljišta od g. Mihalinca. 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 €/m2, predmet ugovora su oranice Vilka Novaka površine 15.435 m2 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 m2 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 1.154m2 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 m2 čkbr. 3735/1, 3736/2, 3737, livada pri Kamenici površine 6.683 m2 čkbr. 3740, oranica kod sv. Ane površine 6.851 m2 čkbr. 3733, oranica pri Kamenom pilu površine 3.968 m2, oranica kod Pila površine 3.189 m2.

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 m2 čkbr. 3738, 3739/1, oranica za sv. Anom površine 826 m2 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 financijskog 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 donese 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 mjesečne 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 Gradski 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 Gradski 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 Gradski 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 Gradski 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 dogovoriti i 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 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 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 Gradski 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 mjesečnoj 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 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 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 mjesečna 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 mjesečnoj 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 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 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 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 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 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 mjesečna 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 Gradski stanovi. Predmet ugovora je obveza koordinirati primjenu načela zaštite na radu u mjesečnoj 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: 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 mjesečne 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 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-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 mjesečnoj 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 mjesečnoj 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 - sastoji 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 mjesečne 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. Gradski 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. Gradski 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. Gradski 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 Gradski 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 Gradski 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 Gradski 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 otplatu 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 otplati - 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)
- Obveze za kredite u zemlji	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 prireze 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 kamate evidentirana, a u skladu s Aneksom i djelomično podmirena. U slijedećim 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	2.473517 kn
- Vilka Novaka B2	4.884.196 kn

Navedene obveze su dugoročne, te će ih J.U. Gradski 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 usklađeni sa danom 31. prosinca 2015. godine. U 2016. godini uskladit će se međusobni odnosi jer je potrebno iste regulrati 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 poticanoj 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 mjesečnog 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 financijsko 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 mjesečnim 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 financijskog 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 mjesečne prihode na temelju sklopljenih Ugovora o upravljanju

Javna ustanova
„ Gradski stanovi" Varaždin
ravnatelj
Zoran Svetec

JAVNA USTANOVA „GRADSKI STANOVI"