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: 023-08/19-01/1
URBROJ: 2186-98/01-19-1

IZVJEŠĆE O RADU JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVI ZA 2018. g.

Varaždin, srpanj 2019. 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).

Javna ustanova Gradski stanovi registrirana za slijedeće djelatnosti: usluge informacijskog društva, savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina, posredovanje u prometu nekretnina, poslovanje nekretninama, davanje vlastitih i tuđih nekretnina u najam i zakup, obavljanje poslova po nalogu Grada Varaždina u postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina, upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Varaždina, tj. njihovo korištenje i održavanje, obavljanje poslova po nalogu Grada Varaždina u postupku davanja u najam nekretnina u vlasništvu Grada Varaždina, računovodstveni poslovi, tajničke djelatnosti, usluge prijepisa, skeniranja i fotokopiranja, prijevoz za vlastite potrebe, računalne djelatnosti, istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja, promidžba (reklama i propaganda), upravljanje trgovačkim društvima u kojima ustanova ili Grad Varaždin imaju udjele /dionice, poslovi koordinatora I. i koordinatora II. prema propisima o zaštiti na radu.

Dana 1. siječnja 2016. godine temeljem mišljenja Ministarstva financija od 29. rujna 2015. godine, Javna ustanova Gradski stanovi stječe status proračunskog korisnika proračuna jedinice lokalne samouprave Grada Varaždina kao jedinog osnivača ustanove, te je kao takav dužan primijeniti proračunsko računovodstvo što je bitno promijenilo rezultat poslovanja ustanove.

SAŽETAK NAJVAŽNIJIH AKTIVNOSTI U 2018. GODINI

Upravno vijeće Javne ustanove Gradski stanovi, u sastavu određenom Rješenjem Gradskog vijeća od 18. srpnja 2017. i 28. studenog 2017. godine, koje sukladno Statutu i Odluci o osnivanju upravlja ustanovom, održalo je u razdoblju od 01. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine ukupno 16 sjednica, na kojima je donijelo slijedeće važne akte za funkcioniranje Ustanove:

11. sjednica (16. siječnja 2018.)
- Sporazum o izvršenju presude Općinskog suda br. 20 P – 184/15
- Sklapanje ugovora s odvjetnicima za naredno razdoblje (za 2018. g.)

12. sjednica (26. siječnja 2018.)
- Plan nabave Javne ustanove Gradski stanovi za 2018. g.
- Financijski plan Javne ustanove Gradski stanovi za 2018. g. (za POS)
- Odluka o roduženju ugovora o najmu za stanove u objektu B1 u Ul. grada Koblenza 6 i 8

13. sjednica (8. veljače 2018.)
- Odluka o izvođenju radova na sanaciji sjevernog djela nogostupa na stropu podzemne garaže, na adresi Varaždin, Ulica hrvatskih branitelja 9,11,13 i 15
- Izmjena odluke o prijenosu vlasništva na nekretninama Javne ustanove Gradski stanovi u vlasništvo Grada Varaždina
- Financijski plan Javne ustanove Gradski stanovi za 2018. g. (za upraviteljstvo)
- Odluka o Izmjeni odluke o prijenosu vlasništva na nekretninama Javne ustanove Gradski stanovi u vlasništvo Grada Varaždina
- Odluka o odabiru zakupnika garažno parkirnog mjesta

14. **sjednica (13. ožujka 2018.)**
- Financijsko izvješće Javne ustanove Gradski stanovi za 2017. g.
- Odluka o prihvaćanju redovnog godišnjeg popisa imovine i obveza za 2017. godinu
- Odluka o naplati zakupnine zakupnicima terasa na prostoru trga u Varaždinu, Ulica hrvatskih branitelja 9, 11, 13 i 15 do 30.04.2018.
- Pojedinačne odluke o odabiru zakupoprimaca

15. **sjednica (22. ožujka 2018.)**
- Izvješće o radu Javne ustanove Gradski stanovi za 2017. g.
- Plan poslovanja Javne ustanove Gradski stanovi za 2018. g.
- Sporazum sa Zagorje Tehnobeton d.d. i Coning d.d.
- Odluka o načinu knjiženja manjka/viška prihoda iz 2017. g.

16. **sjednica (28. svibnja 2018.)**
- Rješavanje odnosa s izvođačima radova na izgradnji POS stanova – sudska nagodba i aneks
- Sporazum s Ministarstvom financija
- Rebalans Proračuna za 2018. g.
- Izmjene i dopune Odluke o davanju stanova građenih po Programu društveno poticane stanogradnje u najam uz mogućnost kupnje
- Pojedinačne odluke o zakupu garažno-parkirnih mjesta, garaža i terasa

17 **sjednica (28. lipnja 2018.)**
- Izvansudska nagodba između Republike Hrvatske (MF i APN), Grada Varaždina i Javne ustanove Gradski stanovi
- Sudska nagodba JUGS - ZTB – CONING
- Nabava pružanja knjigovodstveno-računovodstvenih usluga
- Pojedinačne odluke o zakupu garaža

18. **sjednica (12. srpnja 2018.)**
- Izmjene i dopune Plana javne nabave
- Suglasnost na sklapanje ugovora o obavljanju knjigovodstvenih usluga
- Izvješće o sastanku sa stečajnim upraviteljem Coning-a

19. **sjednica (20. rujna 2018.)**
- Odluka o prodaji izgrađenih, a neprodanih stanova u višestambenoj građevini B1 u Varaždinu, Ulica grada Koblenza 6 i 8
- Rasprava o podnošenju tužbe Ustavnom sudu RH u postupku JUGS vs. Min. financija
- Ugovor o nadzoru nad građenjem – dovršetrak stambenih nizova A i B u Rajčulu
- Pojedinačne odluke o zakupu garažno-parkirnih mjesta i terasa

20. **sjednica (23. listopada 2018..)**
- Odluka o prijenosu vlasništva i traženju suglasnosti za prodaju zemljišta
- Međususjedski odnosi Rajčul – A6
- Odluka o odabiru zakupoprimaca garaže

21. **sjednica (30. listopada 2018.)**
- Prijedlog financijskog plana za 2019. g.
- Odluka o načinu raspolaganja nekretninama
- Raspisivanje natječaja za ravnatelja Javne ustanove Gradski stanovi

22. **sjednica (05. listopada 2018..)**
- Prijedlog sporazuma između Izvodača - Zagorje Tehnobeton i Coning (u stečaju) i Investitora – Javne ustanove Gradski stanovi

23. **sjednica (15. listopada 2018.)**
- Odluka o davanju stanova u najam uz mogućnost kupnje liječnicima OB Varaždin (Rajčul, objekt A7 – Hrašćica, Ul. V. Cerovečkog 13)
- Odluka o odabiru zakupoprimca garaže

24. **sjednica (29. studenog 2018.)**
- Otvaranje prijava pristiglih po Natječaju za imenovanje ravnatelja Javne ustanove Gradski stanovi

25. **sjednica (06. prosinca 2018.)**
- Prihvaćanje zapisnika s 24. sjednice Upravnog vijeća – odabir kandidata za ravnatelja

26. **sjednica (27. prosinca 2018.)**
- Donošnje Izmjena i dopuna Statuta Javne ustanove Gradski stanovi
- Odluka o davanju suglasnosti ravnatelju za sklapanje ugovora o izvođenju građevinskih radova na dovršetku objekta A8 stambenog niza A – Rajčul
- Odluka o davanju suglasnosti ravnatelju za sklapanje ugovora o održavanju poslovnog informacijskog sustava
- Odluka o davanju suglasnosti ravnatelju za sklapanje ugovora o odvjetničkim uslugama za 2019. g.
- Odluka o načinu naplate zakupnine dijela trga u Hrv. branitelja 11, za postavljanje terasa
- Pojedinačne odluke o zakupu garažno-parkirnih mjesta.

POSLOVANJE U 2018. GODINI

Ukupni prihodi i primici u razdoblju od 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine iznose 27.639.867 kn, a odnose se na:
- prihode od poslovanja - 15.320.134 kn
- prihoda od prodaje nefinancijske imovine - 3.220.728 kn
- primici od financijske imovine i zaduživanja - 9.099.005 kn

Prihodi od poslovanja odnose se na prihode od imovine (prihoda od kamata na depozite po viđenju, prihoda od zakupa i iznajmljivanja imovine, prihoda od upraviteljstva), prihoda iz nadležnog proračuna jedinice lokalne samouprave Grada Varaždina, te ostalih prihoda.
Prihodi od prodaje nefinancijske imovine odnose se na prihode od prodaje stambenih objekata.
Ukupni rashodi i izdaci u razdoblju od 01. siječnja 2018. godine do 31. prosinca 2018. godine iznose 11.175.214 kn, a odnose se na:
- rashode poslovanja - 6.591.618 kn
- rashode za nabavu nefinancijske imovine - 7.544.783 kn
- izdataka za financijsku imovinu - 9.099.005 kn

Rashodi poslovanja odnose se na rashode za zaposlene (plaće, doprinose na plaće, doprinose na mirovinsko i zdravstveno osiguranje), materijalne rashode (naknade troškova zaposlenicima, rashoda za materijal i energiju, rashoda za usluge, ostale nespomenute rashode poslovanja), financijske rashode (kamate za primljene kredite i zajmove, ostale financijske rashode).
Rashodi za nabavu nefinancijske imovine odnose se na građenje stambenih objekata.
Izdaci za financijsku imovinu odnose se na povrat poticajnih sredstava APN-u temeljem izvansudske nagodbe.
Na kraju obračunskog razdoblja ustanova ima iskazani višak prihoda poslovanja u iznosu 8.728.516 kn, manjak prihoda od nefinancijske imovine i izdataka u iznosu 4.324.005 kn, što ukupno iznosi

višak ukupnih prihoda u iznosu 4.404.461 kn. Kako je ustanova na dan 31. prosinca 2017. godine evidentirala manjak prihoda u iznosu 6.681.618 kn (preneseni manjak prihoda) ostvarenim viškom prihoda iz 2018. godine pokriva dio prenesenog manjka prihoda, te time manjak prihoda i primitaka za pokriće u sljedećem razdoblju iznosi 2.277.157 kn.
Kao proračunski korisnik, ustanova je u obvezi voditi poslovne knjige prema načelu proračunskog računovodstva, prema kojem se knjigovodstvene promjene evidentiraju po načelu blagajne, što znači da se rashodi i izdaci evidentiraju u trenutku nastanka, a prihodi u trenutku naplate potraživanja. Ujedno, ustanova u poslovnim knjigama zasebno evidentira proračunske i vlastite prihode i rashode. U proračunskom dijelu rashodi poslovanja podmiruju se prihodima iz nadležnog proračuna lokalne samouprave Grada Varaždina. Javna ustanova Gradski stanovi ostvarila je višak prihoda u proračunskom dijelu u iznosu 695.971 kn koji se odnosi na isplatu u siječnju 2018. godine temeljem sudske presude o naknadi bivšem zaposleniku Javne ustanove Gradski stanovi, temeljem kojeg obračuna je u 2017. godini iskazan metodološki manjak. Time Javna ustanova Gradski stanovi nema iskazani metodološki manjak za 2018. godinu iako zbog rashoda posljednjeg obračunskog razdoblja (prosinac) isti bi bio evidentiran.
U vanproračunskom dijelu se rashodi poslovanja i nefinancijske imovine podmiruju vlastitim prihodima od poslovanja i prihodima od nefinancijske imovine. Vanproračunski ili vlastiti manjak prihoda poslovanja u 2018. godini iznosi 1.471.002 kn, a odnosi se na korekciju pretporeza temeljem članka 64. Zakona o PDV-u, točka 1. i točka 2. Između ostalih, Javna ustanova Gradski stanovi je izgradila stambene objekte na lokaciji Hrašćica–Rajčul i Vilka Novaka - objekt B1. Kako nije bila u mogućnosti prodati sve stanove u tim stambenim objektima, iste je temeljem Odluke Upravnog vijeća iznajmila uz mogućnost kupnje, fizičkim osobama na period od tri godine. Temeljem navedenog članka Zakona o PDV-u, ukoliko se stambeni objekti namijenjeni prodaji iznajme, potrebno je evidentirati korekciju (ispravak) pretporeza na kraju obračunskog razdoblja svake poslovne godine najma u omjeru 1/10 priznatog pretporeza prilikom izgradnje navedene građevine, te je time ustanova bila u obvezi ispraviti pretporez, evidentirati ga kao rashod poslovanja i uplatiti u korist državnog proračuna. Dana 12. prosinca 2018. godine sklopljena je sudska nagodba između Javne ustanove Gradski stanovi i izvođača radova Zagorje Tehnobeton d.d. i Coning d.d. u stečaju temeljem kojeg su se definirala, a time i uskladila međusobna potraživanja i obveze, čime su se iskazali rashodi, ali i prihodi zbog neusklađenosti iz prijašnjih godina.
Vanproračunski ili vlastiti manjak prihoda od nefinancijske imovine u 2018. godini iznosi 3.919.513 kn. Kako je djelatnost ustanove izgradnja i prodaja stanova po programu POS-a temeljem kojeg se plaćanje stana vrši u tri obroka, I. obrok su vlastita sredstva kupca, za II. obrok kupac stana sklapa ugovor s bankom s kojom ustanova ima sklopljen sporazum (kupcima stanova temeljem financiranja po POS programu omogućen je počeк od jedne godine prilikom otplate II. obroka – s tim da ukupan broj godina otplate sva tri obroka ne prelazi 31 godinu), a s otplatom III. obroka koji se sastoji od glavnice uvećane za kamatu u počeku i redovnu kamatu kupac počinje nakon otplate II. obroka banci, time ustanova iskazuje manjak prihoda koji se prilikom svake sljedeće prodaje stanova, garažno parkirnih mjesta ili garaža, poveća (prihodi se priznaju u trenutku plaćanja).
Višak primitaka u iznosu 9.099.005 kn iskazan u vanproračunskom dijelu odnosi se na sklopljenu izvansudsku nagodbu između RH Ministarstvo financija, APN-a, Grada Varaždina i Javne ustanove Gradski stanovi temeljem koje je Grad Varaždin prebio svoju novčanu tražbinu sa Ministarstvom financija, te se time umanjuje ukupna obveza ustanove prema APN-u.
Tokom 2018. godine provedena su četiri rebalansa za 2018. godinu s proračunskim i vlastitim prihodima i rashodima.
Krajem 2018. godine ustanova je izradila prijedlog financijskog plana proračuna za 2019. godinu sa proračunskim i vlastitim prihodima i rashodima, te projekcije za 2020. godinu i 2021. godinu.

Javna ustanova Gradski stanovi je krajem prosinca 2009. godine dovršila gradnju stambenog objekta G u Varaždinu, Ulica hrvatskih branitelja 9,11,13 i 15. Uočeni su nedostaci (prodiranje vode sa stropa podzemne garaže) u izvedenim radovima na građevini, a koje su izvođači bili u obvezi otkloniti

temeljem Dodatka 1. Ugovora o pružanju usluga i izvođenju radova br.: G-114/2008 sklopljenog dana 16. prosinca 2011. godine.
Navedeni nedostaci nisu otklonjeni do 2017. godine. Tijekom 2017. godine Javna ustanova Gradski stanovi provela je potrebne radnje i započela sanaciju stropa podzemne garaže. Sanacija stropa podzemne garaže u potpunosti je završena polovicom 2018. godine. Sanaciju je izvela tvrtka FORMA d.o.o.
U financijskom planu proračuna za 2018. godinu ustanova je prikazala dovršetak gradnje objekta A7 u stambenom nizu A u Rajčulu, Hrašćica, u iznosu od 400.000 kn, s namjenom najma uz mogućnost kupnje liječnicima. Projekt se provodio kroz proračunski dio financiranjem iz proračuna Grada Varaždina, U tijeku 2018. godine je prema planu i proveden dovršetak gradnje objekta A7. Dovršetak radova je provela tvrtka FORMA d.o.o.. Sukladno tome 4 stana u navedenoj zgradi su iznajmljena uz mogućnost kupnje liječnicima, pri čemu dio najma snosi Grad Varaždin, dio Županija Varaždinska, a dio najmoprimci.

AKTIVNOSTI NA POS PROGRAMIMA

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

Dana 7. studenog 2018. godine potpisana je Izvansudska nagodba između RH, APN-a, Gradskih stanova i Grada Varaždina kojom se rješavaju međusobne tražbine i sudski sporovi, na način da Grad Varaždin prebija svoju novčanu tražbinu koju ima prema RH, RH svoju tražbinu prema Gradskim stanovima, te se povlače sudski sporovi. Iz nagodbe proizlazi da je obveza koju su Gradski stanovi imali prema RH (putem APN-a) namirena od strane Grada Varaždina u iznosu od 9.099.005,11 kn, a preostali iznos od 13.467.864,94 kn će se uplaćivati od strane Gradskih stanova sukladno otplatnom planu koji se nalazi u prilogu nagodbe. U nastavku iznosimo podatak povrata poticaja u 2018. godini zajedno sa rezervnim fondom po POS lokacijama.

POS Jalkovečka – II. A i II. B faza

- II. A faza uz Jalkovečku ulicu

U II. A fazi izgradnje stanova i garaža po POS programu, gdje je investitor bila Javna ustanova Gradski stanovi, uz Jalkovečku ulicu su izgrađene 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.

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.

Prema zahtjevima kupaca, izrađuju se kalkulacije za otplatu preostalog duga III. obroka, ovisno o tome uplati li kupac stana jednokratno veći dio nedospjele obveze čime se smanjuje redovna kamata na preostali dug glavnice. Prema zahtjevima kupaca, izrađuju se kalkulacije za smanjenje ili povećanje iznosa anuiteta ili broja anuiteta. Ujedno, na zahtjev kupca se izvještava o preostalom stanju duga prilikom otplate III. obroka, izrađuju pisma namjere i brisovna očitovanja u svezi brisanja založnog prava Javne ustanove Gradski stanovi na nekretninama u otplati. Također se dostavljaju opomene za nepravovremeno plaćanje ugovornih obveza i vrši provođenje mjera prisilne naplate.
Tablica vrijednosti infrastrukture i zemljišta:

Jalkovečka IIA faza	(kn)	(%)
Ukupno infrastruktura:	8.475.022,41	
Grad platio:	3.383.037,10	
JUGS platio:	5.091.985,31	
JUGS vratio unaprijed:	1.585.708,36	
Trošak Grad:	1.797.328,74	21,21
Trošak JUGS:	6.677.693,67	78,79
Zemljište	5.928.385,36	APN - Poticaj

Navedene iznose potrebno je uskladiti Sporazumom o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Varaždinom.
Tablica poticaja:

Jalkovečka II. A faza	(kn)
Poticaji	
Građenje:	15.046.343,00
Rezervni fond:	0,00
Zemljište:	5.928.385,36
Infrastruktura:	0,00
Ukupno:	20.974.728,36

Lokacija	Sveukupno dospjelo do 31. prosinca 2018. (kn)	Vraćeno do 31. prosinca 2018. (kn)
Jalkovečka II A	11.055.221,24	8.678.618,24

- II. B faza uz Jalkovečku ulicu

U II. B fazi izgradnje stanova, garaža, garažno-parkirnih mjesta i poslovnih prostora po POS programu, uz Jalkovečku ulicu je izgrađeno 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. Objekt A3 je završen i useljen u listopadu 2009. godine, a objekt G je završen krajem prosinca 2009. godine, dok je useljenje trajalo tijekom 2009. i 2010. godine. S izvođačima radova nije potpisan okončani obračun.

Temeljem Protokola o suradnji, redovito se APN-u mjesečno šalju izvještaji o stanju pojedinih radova, a tromjesečno izvještaji o uplatama kupaca III. obroka otplate stana.
Kao i za stanove izgrađene u II. A fazi, prema zahtjevima kupaca se izrađuju kalkulacije za otplatu preostalog duga III. obroka ovisno o tome uplati li kupac stana jednokratno veći dio nedospjele obveze čime se smanjuje redovna kamata na preostali dug glavnice. Također, prema zahtjevima kupaca se izrađuju kalkulacije za smanjenje ili povećanje iznosa anuiteta ili broja anuiteta, te ih se izvještava o preostalom stanju duga prilikom otplate III. obroka, izrađuju pisma namjere i brisovna očitovanja u svezi brisanja založnog prava Javne ustanove Gradski stanovi na nekretninama u otplati. Za nepravovremeno plaćanje ugovornih obveza se dostavljaju opomene i vrši provođenje mjera prisilne naplate.

Na navedenoj lokaciji ostalo je neprodano 21 garažno-parkirno mjesto za automobile i 15 garažno-parkirnih mjesta za motocikle. Trenutno je od neprodanih gpm, u zakupu 20 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. Javna ustanova Gradski stanovi je kao garanciju za otklanjanje nedostatka zadržala depozit u iznosu od 1.000.000,00 kn.

U tijeku 2017. godine se pristupilo sanaciji procurijevanja stropa podzemne garaže. Tijekom izvođenja sanacije kontinuirano je od strane tehničke službe praćen način i kvaliteta predmetne sanacije, a održavane su i tjedne koordinacije na gradilištu. Nastavak sanacije očekuje se u proljeće 2018.g.

S izvođačima radova, Coningom d.d. i Zagorje-Tehnobetonom d.d., Javna ustanova Gradski stanovi sklopila je dana 12. prosinca 2018.godine Sudsku nagodbu pred Trgovačkim sudom u Varaždinu, Povrv-401/18-5, kojim su regulirana međusobnih prava i obveza po ovoj lokaciji.

Tablica vrijednosti infrastrukture i zemljišta:

Jalkovečka II.B faza	**(kn)**	**(%)**
Ukupno infrastruktura:	10.024.816,25	
Grad platio:	0,00	
JUGS platio:	10.024.816,25	
JUGS vratio unaprijed:	0,00	
Trošak Grad:	0,00	0,00
Trošak JUGS:	10.024.816,25	100,00
Zemljište	3.919.127,30	APN - Poticaj

Navedene iznose potrebno je uskladiti Sporazumom o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Varaždinom.

Tablica poticaja:

Jalkovečka II.B faza	**(kn)**
Poticaji	
Građenje:	11.790.237,17
Rezervni fond.	1.199.776,10
Zemljište.	3.919.127,30
Infrastruktura:	0,00
Ukupno:	16.909.140,57

Lokacija	**Sveukupno dospjelo do 31. prosinca 2018. (kn)**	**Vraćeno do 31. prosinca 2018. (kn)**
Jalkovečka II B	6.807.866,84	4.856.717,84

Objekt C/D u Hrašćici

U svibnju 2009. godine je započela gradnja 28 stanova, a predviđeni rok završetka radova bio je krajem siječnja 2011. godine. Zbog niza okolnosti zgrada nije dovršena do predviđenog roka. 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 19. prosinca 2014. godine predana na upotrebu Gradu Varaždinu, o čemu je sastavljen Zapisnik o primopredaji.

S izvođačima radova, Coningom d.d. i Zagorje-Tehnobetonom d.d., Javna ustanova Gradski stanovi sklopila je dana 12. prosinca 2018. godine Sudsku nagodbu pred Trgovačkim sudom u Varaždinu, Povrv-401/18-5, kojim su regulirana međusobnih prava i obveza po ovoj lokaciji.

Knjigovodstveno stanje je usklađeno s dobavljačima.

Tablica vrijednosti infrastrukture i zemljišta:

Hrašćica C/D	**(kn)**	**(%)**
Ukupno infrastruktura:	970.597,64	
Grad platio:	620.460,16	
JUGS platio:	350.137,48	
JUGS vratio unaprijed:	0,00	
Trošak Grad:	620.460,16	63,93
Trošak JUGS:	350.137,48	36,07
Zemljište	0,00	Gradsko

Tablica poticaja:

Hrašćica C/D	**(kn)**
Poticaji	
Građenje	2.150.101,66
Rezervni fond	0,00
Zemljište	0,00
Infrastruktura	0,00
Ukupno	2.150.101,66

Lokacija	**Sveukupno dospjelo do 31. prosinca 2018. (kn)**	**Vraćeno do 31. prosinca 2018. (kn)**
Hrašćica - C/D	2.150.102,00	0,00

Stambeni nizovi A i B - Rajčul u Hraščici

Na toj POS lokaciji započela je 2009. godine izgradnja 48 stanova, i to u A nizu 36, a u B nizu 12 stanova, s tim da je odgođena izgradnja 3 objekta B niza sa 12 stanova. Objekti A1-A3 bili su završeni početkom 2012. godine, A4-A6 krajem 2012. godine, a A7 u prvom kvartalu 2018.g. U visokom stupnju dovršenosti su objekti A8 i A9, te nije došlo do primopredaje objekata i izrade okončanog obračuna za cijeli niz A, čiji završetak je bio predviđen za 2014. godinu. Završetak gradnje cijelog niza A predviđen je u 2020. godini.

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

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

Temeljem Protokola o suradnji, redovito se mjesečno šalju APN-u izvještaji o stanju pojedinih radova.

U cilju završetka građevine A7 u Rajčulu, Hraščica, izrađen je potrebni troškovnik za završetak radova, temeljem istog potpisan Ugovor s izvođačem, te su radovi na završetku spomenute građevine i izvedeni. Izvođenje radova kontinuirano je praćeno od strane tehničke službe Javne ustanove Gradski stanovi.

Knjigovodstveno stanje potrebno je uskladiti s dobavljačima.

Tablica vrijednosti infrastrukture i zemljišta:

HraščicaRajčul	**(kn)**	**(%)**
Ukupno infrastruktura:	3.715.822,03	
Grad platio:	2.766.116,57	
JUGS platio:	949.705,46	
JUGS vratio unaprijed:	0,00	
Trošak Grad:	2.766.116,57	74,44
Trošak JUGS:	949.705,46	25,56
Zemljište	5.512.725,12	Ukupno
	3.815.491,48	APN - Poticaj
	1.697.233,64	JUGS

Navedene iznose potrebno je uskladiti Sporazumom o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Varaždinom.

Tablica poticaja:

HraščicaRajčul	**(kn)**
Poticaji	
Građenje	9.538.728,69
Rezervni fond	1.349.570,34
Zemljište	3.815.491,48
Infrastruktura	0,00
Ukupno	14.703.790,51

Lokacija	Sveukupno dospjelo do 31. prosinca 2018. (kn)	Vraćeno do 31. prosinca 2018. (kn)
Hrašćica-Rajčul	447.541,69	447.541,69

POS naselje Vilka Novaka – I. faza

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

U izgrađenom objektu A1 se kontinuirano provode radnje vezane uz prodaju 1 neprodanog poslovnog prostora i 1 garaže.

U objektu B1 u kojem je izgrađeno 56 stanova i 30 garaža, do kraja 2017.g. ukupno je prodano 35 stanova i 10 garaža, dok su ostali stanovi i garaže dani u najam/zakup uz mogućnost kupnje.

S izvođačima radova, Coningom d.d. i Zagorje-Tehnobetonom d.d., Javna ustanova Gradski stanovi sklopila je dana 12. prosinca 2018.godine Sudsku nagodbu pred Trgovačkim sudom u Varaždinu, Povrv-401/18-5, kojim su regulirana međusobnih prava i obveza po ovoj lokaciji, te su sklopljeni Aneksi br. 3 Ugovora o građenju objekata A2 i B2 sa novim rokom izvođenja radova.

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.

Kao i za stanove na drugim lokacijama, prema zahtjevima kupaca se izrađuju kalkulacije za otplatu preostalog duga III. obroka ovisno o tome uplati li kupac stana jednokratno veći dio nedospjele obveze čime se smanjuje redovna kamata na preostali dug glavnice. Također, prema zahtjevima kupaca se izrađuju kalkulacije za smanjenje ili povećanje iznosa anuiteta ili broja anuiteta, te ih se izvještava o preostalom stanju duga prilikom otplate III. obroka, izrađuju pisma namjere i brisovna očitovanja u svezi brisanja založnog prava Javne ustanove Gradski stanovi na nekretninama u otplati..

Prilikom izrade novih predugovora i ugovora o kupoprodaji stanova postoji koordinacija pravne i financijske službe, kao i za prije spomenute aktivnosti. Također se dnevno evidentiraju pristigle uplate za stanove i garaže, te se provode dnevna knjiženja, izrada računa i slično.

Tablica vrijednosti infrastrukture i zemljišta:

Vilka Novaka - I. faza	(kn)	(%)
Ukupno infrastruktura:	11.577.831,50	
Grad platio:	427.099,69	
APN platio:	7.330.795,16	
JUGS platio:	3.819.936,65	
JUGS vratio unaprijed:	0,00	
Trošak Grad:	427.099,69	3,69
Trošak APN:	7.330.795,16	63,32
Trošak JUGS:	3.819.936,65	32,99
Zemljište	4.941.515,80	Ukupno
	4.678.739,69	Grad
	262.776,11	JUGS

Navedene iznose potrebno je uskladiti Sporazumom o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Varaždinom.

Tablica poticaja:

Vilka Novaka - I. faza	**(kn)**
Poticaji	
Građenje	17.623.915,74
Rezervni fond	16.011.538,49
Zemljište	0,00
Infrastruktura	7.330.795,16
Ukupno	40.966.249,39

Lokacija	**Sveukupno dospjelo do 31. prosinca 2018. (kn)**	**Vraćeno do 31. prosinca 2018. (kn)**
Vilka Novaka - I. faza	11.758.394,43	5.955.413,43

Infrastruktura, zemljišta i poticaji – ukupno POS

Tablica vrijednosti infrastrukture i zemljišta:

Sve lokacije	**(kn)**	**(%)**
Ukupno infrastruktura:	34.764.089,83	
Grad platio:	7.196.713,52	
APN platio:	7.330.795,16	
JUGS platio:	20.236.581,15	
JUGS vratio unaprijed:	1.585.708,36	
Trošak Grad:	5.611.005,16	16,14
Trošak APN:	7.330.795,16	21,09
Trošak JUGS:	21.822.289,51	62,77
Zemljište	20.301.753,59	Ukupno
	4.678.739,69	Grad
	13.663.004,14	APN - Poticaj
	1.960.009,75	JUGS

Navedene iznose potrebno je uskladiti Sporazumom o međusobnim pravima i obvezama s Gradom Varaždinom.

Tablica poticaja:

Sve lokacije	**(kn)**
Poticaji	
Građenje	56.149.326,26
Rezervni fond	18.560.884,93
Zemljište	13.663.004,14
Infrastruktura	7.330.795,16
Ukupno	95.704.010,49

Lokacija	Sveukupno dospjelo do 31. prosinca 2018. (kn)	Vraćeno do 31. prosinca 2018. (kn)
Ukupno	32.219.123,96	19.938.288,96

ZEMLJIŠTA

U razdoblju od 01. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine, Javna ustanova Gradski stanovi nije kupovala zemljišta namijenjena izgradnji stambenih objekta po POS programu. Zbog nemogućnosti građenja, ali i financijski nepovoljnog razdoblja za ustanovu, razmatrala se prodaja pojedinih zemljišta, te se tražila procjena vrijednosti istih. Ugovorena vrijednost zemljišta kao i procijenjena vrijednost istih na dan 31. prosinca 2018. godine prikazana je u donjoj tablici.

Tablica – nabavna i procijenjena vrijednost zemljišta na dan 31. prosinca 2018. godine

Lokacija	Ugovorena vrijednost zemljišta	Knjigovodstvena vrijednost zemljišta na dan 31.12.2018.	Procijenjena vrijednost zemljišta
Zemljište II. B faze	4.346.306	-1.392	*
Zemljište Anina 22	368.760	368.760	*
Zemljište Braće Radić	873.924	873.924	811.000
Zemljište Vis Banfica I	5.502.286	5.502.286	4.002.286
Zemljište Jakovečka (Čikovec)	6.311.509	6.311.509	1.576.000
Zemljište Hrašćica - Rajčul	5.322.663	5.183.654	*
Zemljište Vilka Novaka	14.977.973	11.733.079	*
Zemljište Vilka Novaka II - Ekos	14.417.083	14.417.083	*
Zemljište Vilka Novaka II - Vis	33.757.795	33.757.795	*
Zemljište VIS Banfica 7.998 m2	11.602.370	11.602.370	*
Zemljište VIS Banfica II 10.150 m2	14.724.188	14.724.188	*
Zemljište Miroslava Krleže - rotor	2.952.076	2.952.076	*
UKUPNO:	**115.156.933**	**107.428.120**	

Napomena: za stavke označene sa * nije rađena procjena vrijednosti zemljišta

SUDSKI SPOROVI

Javna ustanova Gradski stanovi zajedno sa Gradom Varaždinom vodi sporove ili je uključena u određene sporove za raskid i/ili ništetnost Ugovora/Sporazuma u vezi kupnje zemljišta na lokacijama Banfica I. i II. i Vilka Novaka; sudski postupci se vode kod Trgovačkog suda u Varaždinu, te pred Županijskim sudom u Zagrebu kazneni predmet K-Us-53/12.

Sudski sporovi u tijeku:

1. **EKOS HOLDING d.o.o. c/a GRAD VARAŽDIN, JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI,** Trgovački sud u Varaždinu, P-86/14, **VPS** 14.456.223,84 kn, postupak je u tijeku, Parnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu radi isplate temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnina na lokaciji Vilka Novaka – II. faza

2. **GRAD VARAŽDIN, JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI c/a EKOS HOLDING d.o.o.** Trgovački sud u Varaždinu, P-175/14, **VPS** 12.475.640,01 kn, postupak je u tijeku, Parnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu radi utvrđenja ništetnosti Sporazuma o kupoprodaji nekretnina na lokaciji Vilka Novaka – II. faza

3. **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI, GRAD VARAŽDIN c/a T&H invest d.o.o., VADOM ULAGANJA d.o.o.** Trgovački sud u Varaždinu, P-54/2013, **VPS** 31.330.500,00 kn, postupak je u tijeku, Parnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu radi utvrđenja ništetnosti ugovora i isplate, temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnina na lokacijama Banfica I i II

4. **T&H invest d.o.o. c/a JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI, GRAD VARAŽDIN,** Trgovački sud u Varaždinu, P-94/2015, **VPS** 1.045.224,33 EUR i 16.562,50 kn, postupak je u tijeku, društvo T&H invest d.o.o. je podnio tužbu protiv I. tuženika i II. tuženika, Grad Varaždin, radi isplate kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje – Banfica – Lokacija I od dana 12. prosinca 2008. godine, Predugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 26. veljače 2010. godine, i to k.č.br. 3468/2, upisane u zk.ul.br. 13654, k.o. Varaždin (u osnivanju), koja u naravi predstavlja Livada Banfica, površine 7998 m2, i Aneksa br. 1 uz Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica – Lokacija I i Predugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 26. veljače 2010. godine sklopljen dana 18. veljače 2011. godine;

5. **T&H invest d.o.o. c/a JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI, GRAD VARAŽDIN,** Trgovački sud u Varaždinu, P-1021/2011, Pž-6652/2014, **VPS** 33.204.909,00 kn, postupak je prekinut pravomoćnim rješenjem do okončanja kaznenog postupka koji se vodi pred Županijskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem: K-US-53/12, parnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu radi isplate, a po protutužbi radi utvrđenja ništetnosti Sporazum o kupoprodaji nekretnina na lokaciji Vilka Novaka II

6. **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI c/a T&H invest d.o.o., C.I.O.S. MBO d.o.o.,** Trgovački sud u Varaždinu, R1-23/2015, **VPS** 5.502.036,53 kn, postupak je u tijeku, izvanparnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu radi davanja osiguranja tražbine JUGS, sukladno odredbi članka 550.o Zakona o trgovačkim društvima, na nekretninama i imovini T&H invest d.o.o., C.I.O.S. MBO d.o.o., Predmet je vezan uz Banficu I, odnosno slijedeće ugovore: - Ugovor o kupoprodaji zk.č.br. 3468/29 sklopljenog dana 29.12.2008. između Javne ustanove Gradski stanovi i Grada Varaždina, kao kupaca te društva T&H invest d.o.o., kao prodavatelja; - Ugovor o kupoprodaji zk.č.br. 3468/30 sklopljenog dana 29.12.2008. između Javne ustanove Gradski stanovi i Grada Varaždina, kao kupaca te društva T&H invest d.o.o., kao prodavatelja; - Ugovor o kupoprodaji zk.č.br. 3468/31 sklopljenog dana 15.07.2009. između Javne ustanove Gradski stanovi i Grada Varaždina, kao kupaca te društva T&H invest d.o.o., kao prodavatelja; te Predugovora o kupoprodaji zk.č.br. 3468/2 sklopljenog dana 26.02.2010. između Javne ustanove Gradski stanovi i Grada Varaždina, kao kupaca te društva T&H invest d.o.o., kao prodavatelja.

7. **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI c/a TECHTEX d.o.o. (prije: VIS PT TEXTILE d.o.o.)** Trgovački sud u Varaždinu, P 230-15, VPS 5.502.036,53 kn, Predmet je vezan uz kupoprodaju zemljišta za Banficu I, i **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI c/a T&H invest d.o.o., TECHTEX d.o.o.,** Trgovački sud u Varaždinu, R1-83/2015, **VPS** 5.502.036,53 kn, postupak je prekinut pravomoćnim rješenjem do sklapanja predstečajne nagodbe ili nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe nad I. i II. protivnikom osiguranja, izvanparnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu radi davanja osiguranja JUGS, sukladno odredbi

članka 550.o Zakona o trgovačkim društvima, na imovini T&H invest d.o.o., TECHTEX d.o.o., Predmet je vezan uz kupoprodaju zemljišta za Banficu I.

8. EKOS HOLDING d.o.o. c/a JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI, Općinski sud u Varaždinu, Z-4888/2013, **VPS** 12.475.640,01 kn, postupak je u tijeku, Zemljišnoknjižni postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel radi uknjižbe prava vlasništva (temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnina na lokaciji Vilka Novaka II)

9. JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI c/a TECHTEX d.o.o., Trgovački sud u Varaždinu, Z-4888/2013, **VPS** 12.475.640,01 kn, postupak je u tijeku, zemljišnoknjižni postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel radi uknjižbe prava vlasništva (temeljem Sporazuma o kupoprodaji nekretnina na lokaciji Vilka Novaka II)

10. T&H invest d.o.o. c/a JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI, GRAD VARAŽDIN, Trgovački sud u Varaždinu, P-89/2016, VPS 350.000,00 EUR (2.625.000,00 kn), postupak je u tijeku društvo T&H invest d.o.o. je podnio tužbu protiv I. tuženika i II. tuženika, Grada Varaždina, radi isplate kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje – Banfica – Lokacija II od dana 12. prosinca 2008. godine i Aneksa br. 1 uz Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica – Lokacija II od dana 18. veljače 2011. godine (tužba zaprimljena dana 05. prosinca 2017. godine)

11. T&H invest d.o.o. c/a JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI, GRAD VARAŽDIN Trgovački sud u Varaždinu, P-194/2016, **VPS** 243.038,11 EUR (1.822.785,80 kn), postupak je u tijeku, društvo T&H invest d.o.o. je podnjelo je tužbu protiv I. tuženika JUGS i II. tuženika, Grada Varaždina, radi isplate kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje – Banfica – Lokacija I od dana 12. prosinca 2008. godine, Predugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 26. veljače 2010. godine, i to k.č.br. 3468/2, upisane u zk.ul.br. 13654, k.o. Varaždin (u osnivanju), koja u naravi predstavlja Livada Banfica, površine 7998 m2, i Aneksa br. 1 uz Ugovor o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje Banfica – Lokacija I (tužba zaprimljena dana 07. prosinca 2017. godine)

12. Ostali sudski postupci:

- **ZADRUGA MEĐIMURJE ZAVRŠNI RADOVI c/a CONING, JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI (kao II. tuženik),** P-137/2017 pred Trgovačkim sudom u Varaždinu, radi isplate 1.822.785,80 kn, postupak u prekidu radii stečaja Coning d.d.,
- **A. P. c/a JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI** (tuženik), P-63/18, kod Općinskog suda u Varaždinu radi sklapanja predugovora i ugovora o kupoprodaji i s tim u svezi **JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI** (ovrhovoditelj) **c/a A. P.,** Ovr-765/18, ovrha radi ispražnjenja stana.

Okončani sudski sporovi:

1. Okončan je upravni spor tužitelja Javne ustanove Grdski stanovi 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; okončan je Presudom Visokog upravnog suda u Zagrebu, Usž-2478/17-2, a time je potvrđena presuda Upravnog suda u zagrebu kojim je tužbeni zahtjev odbijen.

2. Okončan je postupak pred Upravnim sudom u Zagrebu pod brojem Usl-1873/15, kojim je Javna ustanova Gradski stanovi vodila 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., sklapanjem

Izvansudske nagodbe broj N-DO-26/18-6, sklopljene dana 05. studenog 2018.g. između Grada Varaždina, Javne ustanove Gradski stanovi, Republike Hrvatske, Ministarstva financija i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, te je regulirana obročna otplata potraživanja Republike Hrvatske, Ministarstvu financija i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u iznosu od 9.099.005,11 kn.

3. Sudski sporovi kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod posl. brojem Povrv 68/16, Povrv 70/16 i Povrv 71/16 (ovrhovoditelj Coning d.d. protiv ovršenika Javna ustanova Gradski stanovi) i Povrv 197/17 (ovrhovoditelj Zagorje Tehnobeton d.d. protiv ovršenika Javne ustanove Gradski stanovi), okončani su Sudskom nagodbom pred Trgovačkim sudom u Varaždinu, Povrv-401/18-5 sklopljenim sa Zagorje Tehnobetonom d.d. i Coningom d.d. dana 12.12. 2018. godine.

4. Kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod posl. brojem Povrv - 578/13 (ovrhovoditelj Meteor graditeljstvo d.d. protiv ovršenika Javna ustanova Gradski stanovi) postupak je nepravomoćno okončan u korist Javne ustanove Gradski stanovi.

Stručno zastupanje pred sudovima u ovim predmetima, tijekom 2018.g. povjereno je Odvjetničkom društvu JELAKOVIĆ & PARTNERI j.t.d.

STANOVI U VLASNIŠTVU GRADA VARAŽDINA

- U ime Grada kao vlasnika stanova/nositelja prava raspolaganja, Javna ustanova Gradski stanovi vodi evidenciju o stanovima i stambenim prostorima u vlasništvu Grada ili na onima na kojima Grad ima pravo raspolaganja,
- U ime Grada kao vlasnika stanova/nositelja prava raspolaganja, Javna ustanova Gradski stanovi vodi evidencije o najmoprimcima stanova - kronologiju korištenja stanova (putem svojih zaposlenika i kontrolora stanova)
- U ime Grada kao vlasnika stanova/nositelja prava raspolaganja, Javna ustanova Gradski stanovi obavlja redovnu i izvanrednu kontrolu stanova, utvrđuje činjenično stanje u vezi korištenja stanova, rješava tekuće probleme u vezi korištenja stanova, održavanja kućnog reda, održavanja stanova kao gradske imovine,
- Javna ustanova Gradski stanovi za potrebe Povjerenstva provodi Reviziju korištenja stanova svih najmoprimaca Grada Varaždina za prethodnu godinu i priprema prikupljene podatke za analizu Povjerenstva za dodjelu stanova u najam
- U ime Grada, Javna ustanova Gradski stanovi prikuplja preslike 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 pojedinih zgrada u Varaždinu, a kao obveznika plaćanja zajedničke pričuve u svojstvu vlasnika posebnih dijelova zgrade (stanova), Javna ustanova Gradski stanovi provjerava i ovjerava račune koje upravitelj zgrade dostavlja radi naplate pričuve vlasniku stanova, Gradu,
- Javna ustanova Gradski stanovi prikupljala je zahtjeve u vezi kupnje stanova u vlasništvu Grada Varaždina u koordinaciji sa Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, pripremala nacrte Zaključaka, obavljala kontrolu otplaćenih kupoprodajnih cijena i izdavala potvrde Upravnom odjelu za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina radi konstatiranja podmirenja otplate.
- U okviru rješavanja stanovanja i stambenog pitanja građana Grada Varaždina,
    - U vezi navedenih poslova, Javna ustanova Gradski stanovi prikupljala je i pripremala materijale za sjednice Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, vodila zapisnike sa sjednica Povjerenstva i izradivala prijedloge zaključaka s obrazloženjem za potrebe Povjerenstva, odnosno za potrebe Gradonačelnika. U svrhu potrebe davanja stručne pomoći i davanja pravnih mišljenja članovima Povjerenstva prije donošenja odluka,

te radi vodenja zapisnika, uz ravnatelja kao člana Povjerenstva, na sjednicama Povjerenstva redovno nazoče dva zaposlenika Javne ustanove Gradski stanovi (stručni suradnik za pravne poslove i stručni referent za tehničke poslove).

- Javna ustanova Gradski pripremala je nacrte/prijedloge Zaključaka Gradonačelnika grada Varaždina, te prijedloge ugovora o najmu stanova, koordinirala potpisivanje Ugovora o najmu stanova i pratećih dokumenata između Gradonačelnika i najmoprimaca;
- Javna ustanova Gradski stanovi pripremala je za potrebe Grada nacrte/prijedloge Zaključaka Gradonačelnika grada Varaždina
- uz koordinaciju s Upravnim odjelom za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina, te Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, Javna ustanova Gradski stanovi utvrdila je popis najmoprimaca dužnika po osnovi neplaćene najamnine i grijanja i tople vode.
- u ime Grada, Javna ustanova Gradski stanovi redovito je komunicirala s građanima u vezi rješavanja njihovih stambenih pitanja, u svojim prostorijama primala stranke – građane ili najmoprimce Grada Varaždina, te u koordinaciji s Povjerenstvom za najam upućivala građane u svrhu rješavanja njihova stambenog pitanja (dostave dokumentacije za natječaj), rješavanja zahtjeva građana putem Povjerenstva za najam, u vezi ostale problematike stanovanja, u vezi kojih su zaposlenici Javne ustanove Gradski stanovi vodili zapisnike, službene bilješke i izrađivali dopise u ime Grada Varaždina;
- u koordinaciji s Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam, Javna ustanova Gradski stanovi izrađivala je i upućivala dopise kojim je odgovarala na upite i zahtjeve najmoprimaca;
- Javna ustanova izradila je i dostavila redovna izvješća, te po zahtjevu izvanredna izvješća i tražene podatke Gradu Varaždinu ili Upravnim odjelima Grada u vezi nekretnina koje spadaju u imovinu Grada;
- u koordinaciji s Upravnim odjelom za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, Upravnim odjelom za društvene djelatnosti Grada Varaždina, Centrom za socijalnu skrb Varaždin, MUP-om i drugim državnim tijelima, Javna ustanova Gradski stanovi upućuje kontrolora stanova na nužna žurna postupanja u situacijama u kojima se želi zaštititi imovina Grada od nesavjesnih najmoprimaca, prijetećih opasnosti propadanja stvari i sl.;
- Javna ustanova Gradski stanovi svake godine provodi redovni postupak revizije korištenja svih stanova i najmoprimaca Grada Varaždina za prethodnu godinu (za ukupno 305 stanova) i priprema prikupljene podatke za analizu Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

AKTIVNOSTI PO JAVNOJ NABAVI

Sukladno Planu nabave i Pravilniku o jednostavnim nabavama roba, radova i usluga Javne ustanove Gradski stanovi u 2018.g. provedeno je više postupaka jednostavnih nabave radova i usluga evidentiranih u Registru ugovora.

U 2018.g. javnih nabava velikih i malih vrijednosti nije bilo, a sukladno usvojenom Planu nabave za 2018.g., proveden je postupak svih planiranih jednostavnih nabava radova.

AKTIVNOSTI PO DJELATNOSTI ZAKUPA I NAJMA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU JAVNE USTANOVE GRADSKI STANOVI

Sukladno Odlukama Upravnog vijeća i ravnatelja Javne usluge Gradski stanovi tijekom 2018.g., redovno se u najam i zakup uz mogućnost kupnje daju na uporabu/korištenje stanovi, garaže, garažno-parkirna mjesta i terase u vlasništvu Javne ustanove Gradski stanovi.

U vezi dospjelih, a nenaplaćenih potraživanja Javne ustanove Gradski stanovi s osnove najamnina i zakupnina u 2018.g. pokrenuta je putem Općinskog suda u Varaždinu, ovrha radi naplate dospjele, a neplaćene zakupnine (ovršni postupak Ovrv-1124/19).

Pred Općinskim sudom u Varaždinu u tijeku je jedan postupak ovrhe radi ispražnjenja stana najmoprimca iz stana u vlasništvu Javne ustanove Gradski stanovi (ovršni postupak Ovr-765/18).

Zaposlenici Javne ustanove Gradski stanovi redovito šalju račune za najam i zakup, te vode računa da se isti naplate. U slučaju neplaćanja šalju se opomene. Vodi se računa da se stanovi u najmu održavaju od strane najmoprimaca i da su podmireni svi dugovi vezani za troškove stanovanja.

Tijekom 2018. godine, po potrebi su vršene primopredaje stanova vlasnicima i najmoprimcima, te o istome sastavljani pripadajući zapisnici. Kontinuirano je praćeno i potrebno plaćanje energenata najmoprimaca, a prema potpisanim Ugovorima.

Vršena je i kontrola korištenja stanova u najmu u vlasništvu Javne ustanove Gradski stanovi.

Na izgrađenim i useljenim građevinama vršile su se aktivnosti na organiziranju otklanjanja uočenih nedostataka, koje su prijavljivali suvlasnici i najmoprimci.

AKTIVNOSI PO DJELATNOSTI UPRAVLJANJA STAMBENIM OBJEKTIMA

U 2018.g. je Javna ustanova Gradski stanovi upravljala sa 26 stambenih objekata, od kojih su 5 u vlasništvu Grada. Upravljanje se provodi sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i sklopljenim ugovorima o upravljanju zgradama.

U objektima u Varaždinu, Augusta Harambašića 34 i 36, nalazi se funkcionalna kotlovnica koju nadzire tehnička služba Javne ustanove Gradski stanovi.

U poslovima upraviteljstva, Javna ustanova Gradski stanovi, koristeći kapacitete svojih zaposlenika, provodi slijedeće aktivnosti:

- brine se da se zajednički dijelovi i uređaji zgrade održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje,
- po pojedinim zgradama vodi evidencije suvlasnika,
- obavlja povremeni i godišnji pregled zgrada i o tome sastavlja zapisnik,
- temeljem procjene godišnjih troškova utvrđuje visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- otvara poseban žiro-račun za sredstva zajedničke pričuve pojedine zgrade,
- raspolaže sredstvima zajedničke pričuve koja suvlasnici izdvajaju za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, uključujući i troškove upravljanja, a u skladu s godišnjim Programom održavanja zgrade,
- vodi evidenciju dospjelih, a neplaćenih potraživanja suvlasnika,
- vodi računa o redovnom podmirivanju troškova zgrade prema trećima, a sve iz sredstava pričuve zgrade,
- izraduje prijedloge programa radova koji sadržavaju popis planiranih poslova i planove potrebnih sredstava za iduću godinu, najkasnije do 30. studenog tekuće godine,
- za svaki planirani veći posao koji obavlja u tijeku godine, izraduje troškovnik i prikuplja potrebne ponude,
- obavještava suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,
- posreduje između suvlasnika i banke kod uzimanja kredita i zajmova radi osiguranja sredstava za pokriće izvanrednih troškova održavanja zgrade, a na osnovi odluke suvlasnika,
- suvlasnicima polaže uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini najkasnije do 30. lipnja svake godine,

- izrađuje pregled predvidivih poslova za održavanje i poboljšicu, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objavljuje najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,
- prikuplja ponude za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice kojima se povećava njezina vrijednost,
- u ime suvlasnika osigurava zajedničke dijelove i uređaje od rizika, sve prema godišnjem programu,
- određuje i po potrebi obavlja promjene kućnog reda,
- zastupa suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja (gruntovnica, katastar i dr.).

- prema svojim mogućnostima povremeno sudjeluje na godišnjim savjetovanjima Udruge upravitelja kojih je i punopravni član

Tijekom 2018.g. Javna ustanova Gradski stanovi sudjelovala je u svim postupcima izlaganja podataka o nekretninama kojima upravlja Javna ustanova Gradski stanovi, pred katastrom i zemljišno-knjižnim odjelom Općinskog suda u Varaždinu, te povezivanja nekretnina u zemljišnjim knjigama, sukladno Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog djela nekretnine (etažnog vlasništva) (NN 121/2013).

AKTIVNOSI PO PRAVU GRAĐANA NA PRISTUP INFORMACIJAMA

Službenik za informiranje Javne ustanove Gradski stanovi, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, redovito i pravodobno informira građane po njihovim upitima. O svojim aktivnostima predano je redovno izvješće Agenciji za zaštitu osobnih podataka.

AKTIVNOSI PO ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA

Tijekom 2018.g. Javna ustanova Gradski stanovi poduzela je radnje po pitanju usklađivanja propisa u svezi zaštite osobnih podataka građana, te je izradila potrebite interne akte, sukladno Uredbi (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA i VIJEĆA od 27. travnja 2016. g. o zaštiti pojedinaca u svezi obrade osobnih podataka i slobodnog kretanja takvih podataka, te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ.

Javna ustanova Gradski stanovi ima određenu osobu u svojstvu službenika za zaštitu osobnih podataka.

OSTALE AKTIVNOSTI

Zaposlenici Javne ustanove Gradski stanovi se redovito educiraju s područja svojih radnih obveza, a prije svega s područja javne nabave, zaštite osobnih podataka, zaštite na radu, upraviteljstva, poreza, energetske učinkovitosti i drugog.

Uz već prije spomenute tromjesečne obračune povrata APN-u i JLS (po lokacijama gdje se već vrši otplata trećeg obroka), Javna ustanova Gradski stanovi dostavlja APN-u i analitičko izvješće o izvršenju provedbenog programa POS-a za prethodnu godinu, kao i rebalans operativno financijskog plana POS-a za tekuću godinu i operativni plan za slijedeću godinu (ujedno se dostavlja i Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja).

Javna ustanova Gradski stanovi je pokrenula postupak prijelaza na objedinjeni knjigovodstveni program za potrebe praćenja POS programa i pričuve (do sada su postojala 2 knjiženja pojedinih poslovnih događaja, knjiženje u sam program za vođenje POS-a i pričuve i u knjigovodstveni program). U svrhu objedinjavanja knjiženja uvodi se novi program kojim će se knjiženje pojednostaviti.

Na zahtjev Upravnog odjela za financije i javnu nabavu Grada Varaždina Javna ustanova Gradski stanovi vrši obračun za prijevremenu otplatu stanova (kupcima stanova koji plaćaju anuitete Gradu Varaždinu), te na zahtjev izračun zateznih kamata.

Treba spomenuti i sudjelovanje na sastancima s izvodačima radova (ZTB, CONING) i Grada Varaždina za POS izgradnju na kojima se dogovara daljnji nastavak gradnje stanova po POS-u, zatim sudjelovanje na sastancima koje organiziraju predstavnici suvlasnika vezano uz djelatnost upraviteljstva, kao i komunikaciju sa predstavnicima APN-a vezano uz izvršavanje Protokola.

OSTALO

Tijekom 2018. godine poduzete su radnje radi izmjena i dopuna Statuta Javne ustanove Gradski stanovi i Odluke o osnivanju Javne ustanove Gradski stanovi, radi upisa novih djelatnosti ustanove.

Tijekom 2018. godine radilo se na usklađenju međusobnih prava i obveza između ustanove i Grada Varaždina. Kako su stanja neusklađena i revizijom iz 2014. godine utvrđena je nužnost međusobnog usklađenja, ustanova je izradila prijedlog Sporazuma o međusobnim pravima i obvezama kojim bi se regulirali i uskladili odnosi. Na dan 31. prosinca 2018. godine stanje između ustanove i Grada Varaždina ostaje neusklađeno, te se provode naknadne provjere i pregovori oko istog.

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

JAVNA USTANOVA GRADSKI STANOVI

Prilog:
1. Godišnje financijsko izvješće za 2018. godinu
2. Odluka Upravnog vijeća Javne ustanove Gradski stanovi o prihvaćanju Godišnjeg financijskog izvješća za 2018. godinu