

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

I	UVOD.....	2
II	RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I OSNOVE SASTAVLJANJA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA.....	5
III	BILJEŠKE UZ IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA ZA 2017. GOD.	6
IV	BILJEŠKE UZ OBRAZAC BILANCA – 2017. GOD.....	8

V PRILOZI:

Godišnji finansijski izvještaj za 2017. godinu

- Bilanca na dan 31.12.2017.
- Izvještaj o prihodima i rashodima za razdoblje 01.01.2017-31.12.2017. g
- Dodatni fin. podatci za razdoblje 01.01.2017-31.12.2017. g.
- Odluka Upravnog vijeća Agencije o usvajanju temeljnog godišnjeg finansijskog izvješća za 2017 .g.
- Odluka Upravnog vijeća Agencije o raspodjeli rezultata poslovanja u 2018. godini.

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

## I. UVOD

### OSNOVNI PODACI

Naziv subjekta:	AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA
Tip subjekta:	Javna ustanova
OIB:	22015176629
Matični broj:	02416875
Broj iz matičnog registra:	090024195
Djelatnost:	8412 -Reguliranje djelatnosti subjekata koji pružaju zdravstvenu zaštitu, usluge u obrazovanju i kulturi i druge društvene usluge, osim obveznoga socijalnog osiguranja
Registrirane djelatnosti:	Investitorski poslovi u vezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području grada Dubrovnika sukladno propisima kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja
Adresa:	Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik
Telefon / faks:	020 639 635
E-mail:	apos@dubrovnik.hr
Ravnatelj:	Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.
Ravnatelj u 2017.g.:	Damir Mihović , dipl.ing.

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

Broj zaposlenih: 1

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Agencija) je javna ustanova osnovana Odlukom Gradskog vijeća Grada Dubrovnika na 21. sjednici održanoj dana 29. siječnja 2008. godine. Agencija ima svojstvo pravne osobe s pravima i obvezama propisanim zakonom i Statutom Agencije.

Djelatnost Agencije obuhvaća:

- praćenje interesa i potreba građana Grada Dubrovnika za kupnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje
- planiranje potreba i utvrđivanje prijedloga godišnjih i srednjoročnih planova i dinamike izgradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje, te utvrđivanje veličine, strukture i broja stanova,
- planiranje lokacija za društveno poticanu stanogradnju u suradnji s nadležnim upravnim tijelima Grada Dubrovnika,
- naručivanje projektne dokumentacije stambenih zgrada,
- ugovaranje gradnje stambenih zgrada po modelu društveno poticane stanogradnje,
- obavljanje nadzora nad gradnjom i primopredajom objekata,
- sklapanje ugovora o kupoprodaji stanova i praćenje obročne otplate,
- realiziranje ostalih programa iz djelatnosti društveno poticane stanogradnje - uređenja pročelja zgrada, obnovi krovova, izgradnji, dogradnji ili rekonstrukciji zgrada kojima se osigurava novi stambeni prostor.

Agencijom upravlja Upravno vijeće.

Upravno vijeće ima predsjednika i 2 (dva) člana.

Agencija ima jednog zaposlenog (ravnatelj).

Ravnatelj u 2017.g. je bio g. Damir Mihović, dipl.ing., koji je tu dužnost obavljao od siječnja 2011.g., a 25.listopada 2017.g potpisao je sporazumni prekid ugovora o radu koji je istekao 31.prosinca 2017.

Od 01.03.2018. g. dužnost ravnatelja obavlja g. Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.

(od 01.01.2018. do 28.02.2018. kao vršitelj dužnosti ravnatelja-volonterski).

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

Grad Dubrovnik i Agencija potpisali su 10. veljače 2012. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih građevina po programu POS-a Mokošica II kojim se Grad obvezao snositi troškove komunalnog doprinosa, vodnog doprinosa, naknade za nedostajuća parkirališna mjesta, građevinskog zemljišta sa PDV-om i ostalih priključaka u iznosu od 10.809.431,42 kuna. Uložena sredstva Grada po Ugovoru iznose 9.315.884,68 kuna. Od toga se 5.404.715,71 kn odnosi na vrijednost zemljišta, a 3.911.168,27 kuna na doznačeni iznos novčanih sredstava.

Izgrađeno je ukupno 64 stana, te jedan dječji vrtić.

Svi stanovi su prodani, 7 ih je potpuno otplaćeno, za sve je plaćen prvi i drugi obrok s kojim se otplatio izvođač radova i nadzor.

Ukupno 51 kupac je na otplati 3. obroka, koji je ugovoren ugovorom o obročnoj otplati, a odnosi se na vrijednosti zemljišta sa PDV-om, komunalne infrastrukture i priključaka na komunalnu infrastrukturu koji se otplaćuju u ratama vremenski do 2047. god..

Na dan 31.12.2017. godine Agencija je dužna vratiti sredstva kao povrat:

6.123.063 kn            Agenciji za Pravni promet i nekretnine

3.166.560 kn            Gradu Dubrovniku

s napomenom da će iznos biti veći za kamate iz otplate 3. obroka.

Ukupni iznos koji je na odgodu je oko 11.800,000 kn sa kamatama, s time da Gradu Dubrovniku ide oko 5.250.000 kn.

Za 6 stanova u vlasništvu HRVI se čeka izglasavanje odluke Gradskog vijeća za umanjene kupoprodajne cijene stana (3.obrok) za kojim će se potraživanja Grada Dubrovnika prema Agenciji za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika umanjiti za sveukupni iznos umanjene cijene svih stanova od 1.128.357,00 kn.

Nakon toga će Agencija zaključiti dodatak Ugovora o međusobnim pravima sa Gradom.

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

**II.**

**RAČUNOVODSTVENE POLITIKE I OSNOVE SASTAVLJANJA  
FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Financijski izvještaji sastavljeni su sukladno odredbama Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvješćivanja objavljenim u NN br. 30/08 i 12/09, propisanim kao okvirom financijskog izvješćivanja.

Financijski izvještaji pripremljeni su primjenom načela povijesnog događaja. Detaljna objašnjenja pojedinačnih pozicija dana su u sklopu pojedinačne pozicije. Ovi financijski izvještaji pripremljeni su uz računovodstvenu pretpostavku neograničenosti poslovanja.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvješćivanja zahtjeva od Uprave da daje procjene i izvodi pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine i obveza, te objavu nepredviđenih obveza na datum financijskih izvještaja.

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama (kn) s obzirom da je to valuta su kojima je iskazana većina poslovnih događaja Društva.

Agencija je prilikom osnivanja upisana u Registar proračunskih korisnika (iako je po prirodi poslovanja neprofitna ustanova), te vodi poslovne knjige prema odredbama proračunskog knjigovodstva. Takav način knjiženja i vođenja poslovnih knjiga je tek tijekom 2017.g. uz naputke i preporuke Službe unutarnje revizije Grada Dubrovnika u većem dijelu usklađen i u praksi primjenjen na koliko je moguće smislen način te je tek sad ispunjen preduvjet jasnog i transparentnog podnošenja izvješća Gradskom vijeću.

Agencija ima dva računa za poslovanje otvorene kod PBZ d.d., Zagreb. glavni račun za poslovanje Agencije, aktivan od 10.12.2008. g., te drugi račun za poslovanje, isključivo vezan sa projektom POS Mokošica II, aktivan od 28.05.2013. g.

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

**III.**

**BILJEŠKE UZ IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA ZA 2017.  
GOD**

**BILJEŠKA BR. 1 - AOP 001-281**

U izvještaju prihoda i rashoda iskazuje se ostvarenje prihoda u iznosu od 12.664.560 kuna, a iznos se sastoji od prihoda iz:

IZVORI	IZNOS U KN	% UČEŠĆA U UKUPNOM PRIHODU
Grad Dubrovnik	1.818.092	14,36
Prihodi od prodaje stanova	10.805.553	85,32
Kamate	40.915	0,32
<b>UKUPNO</b>	<b>12.664.560</b>	<b>100,00</b>

**BILJEŠKA BR. 2 - AOP 147**

Ukupni rashodi poslovanja iznose 14.225.085 kn. U rashodima poslovanja najveću stavku zauzimaju izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova u iznosu od 13.789.165 kn.

Struktura rashoda je slijedeća:

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

RASHODI POSLOVANJA	IZNOS U KN	% UČEŠĆA U UKUPNOM RASHODU
Rashodi za zaposlene (AOP 149)	325.589	1,91
Materijalni rashodi (AOP 160)	103.300	0,61
Financijski rashodi (AOP 193)	1.932	0,01
Izdaci za finan. imovinu i otplate kredita (AOP 518)	16.580.857	97,44
Rashodi za nabavu dugotrajne imovine (AOP 354)	5.099	0,03
<b>UKUPNO</b>	<b>17.016.777</b>	<b>100,00</b>

### **BILJEŠKA BR. 3 - AOP 634**

Manjak prihoda i primitaka u 2017. godini iznosi 4.352.217 kn.

Prosječan broj zaposlenih na kraju izvještajnog razdoblja je 1 zaposleni, a prosječan broj zaposlenih na osnovi sati rada je 1 zaposleni.

### **BILJEŠKA BR. 4 - AOP 641**

Stanje novčanih sredstava na dan 31.12.2017. godine iznosi 1.741.755 kn.

AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

**IV.**

**BILJEŠKE UZ OBRAZAC BILANCA – 2017. GODINA**

**BILJEŠKA BR. 1 - AOP 002**

Nefinancijska imovina iznosi 5.289.491 kn, a sastoji se od:

- Građevinskih objekata u pripremi 5.289.491 kn

**BILJEŠKA BR. 2 - AOP 063**

Financijska imovina iznosi 11.765.108 kn, a sastoji se od novca na žiro – računu Privredne banke u iznosu od 1.741.755 kn, potraživanja za zajmove u iznosu od 10.023.302 kn i ostala potraživanja u iznosu od 51,00 kn.

**BILJEŠKA BR. 3 - AOP 164**

Obveze za rashode poslovanja iznose 340.672 kn, a odnose se na obveze za zaposlene u iznosu 82.783 kn, obveze za materijalne rashode u iznosu 3.637 kn, te ostale tekuće obveze 254.252 kn.

**BILJEŠKA BR. 4 - AOP 193**

Obveze za kredite i zajmove iznose 9.289.623 kn, a odnose se na zajam Grada Dubrovnika u iznosu od 3.166.560 kn. i Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama u iznosu od 6.123.063 kn.



AGENCIJA ZA DRUŠTEVNO POTICANU  
STANOGRADNJU GRADA DUBROVNIKA  
IZVJEŠĆE O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA 2017. GODINU

---

Dubrovnik, 07.lipanj 2018. godine.

Izvješće sastavio:

Ravnatelj Agencije

Dubravko Pasqualicchio, dipl.oec.