



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE**

BROJ: IZ-2026-090-010

Rijeka, 31.3.2026.

ZAPISNIK

sa 2. sjednice Upravnog vijeća Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, održane 31.3.2026. god. u prostorijama Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (dalje: Agencija), Milana Smokvine Tvrdog 2/II kat.

Započeto u 09:30 sati.

Prisutni: Danko Gudelj, Davor Willheim, Marijana Pavelić i Alen Milaković (ravnatelj Agencije).

Sjednicu je otvorio Predsjednik Upravnog vijeća Agencije uz utvrđivanje prisutnosti članova, isti je potvrdio nazočnost članova Upravnog vijeća i utvrdio da Upravno vijeće može pravovaljano odlučivati o nastavku rada te predložio sljedeći

Dnevni red

1. Usvajanje Zapisnika 1. sjednice Upravnog vijeća.
2. Godišnji izvještaj o izvršenju Financijskog plana Agencije za 2025. god.
3. Odluka o isplati prigodne nagrade za uskršnje blagdane (tzv. uskrsnice).
4. Agencija u kontekstu Prijedloga Zakona o priuštivom stanovanju.

Članovi Upravnog vijeća Agencije jednoglasno prihvataju predloženi dnevni red.

Prešlo se na točke dnevnog reda.

AD.1./USVAJANJE ZAPISNIKA 1. SJEDNICE UPRAVNOG VIJEĆA

Upravno vijeće **jednoglasno i bez primjedbi** usvaja sadržaj Zapisnika 1. sjednice održane dana 27.02.2026. god. koji je uz poziv za sjednicu dostavljen u pisanoj formi.

AD.2./ GODIŠNJI IZVJEŠTAJ O IZVRŠENJU FINACIJSKOG PLANA AGENCIJE ZA 2025. GOD.

Ravnatelj Alen Milaković obrazložio je financijsko poslovanje Agencije u 2025. god.

Nakon izlaganja ravnatelja Agencije i kratke rasprave, članovi Upravnog vijeća **jednoglasno i bez primjedbi** prihvaćaju sadržaj Godišnjeg izvještaj o izvršenju Financijskog plana Agencije za 2025. god.

Slijedom navedenog, Upravno vijeće Agencije, u skladu s odredbom članka 14. Statuta Agencije, donosi

O D L U K U

1. Usvaja se Godišnji izvještaj o izvršenju Financijskog plana Agencije, odnosno potvrđuje financijski rezultat Agencije ostvaren za razdoblje siječanj-prosinac 2025. godine zaključno sa 31.12.2025. god.
2. Na 31.12.2025. god. Agencija iskazuje višak prihoda nad rashodima u iznosu od 225.661,73 eura.

Upravno vijeće, **jednoglasno i bez primjedbi**, usvaja prethodno navedenu Odluku.

Isto tako uz točku 2. Dnevnog reda sjednice, dostavljena je i Odluka o raspodjeli financijskog rezultata Agencije za 2025. god. sukladno članku 215. stavku 6. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“ broj 158/23 i 154/24).

Nakon kraće rasprave, Upravno vijeće Agencije, u skladu s člankom 14. Statuta Agencije **jednoglasno i bez primjedbi** prihvaća sadržaj Odluke o raspodjeli financijskog rezultata Agencije za 2025. god. te se predlaže donošenje sljedeće

O D L U K E O RASPODJELI FINACIJSKOG REZULTATA AGENCIJE ZA 2025. GODINU

Članak 1.

Agencija je ostvarila višak prihoda nad rashodima u iznosu od 225.661,73 eura koji je iskazan u Bilanci na dan 31.12.2025. godine.

Članak 2.

Stanja na osnovnim računima podskupine 922 koja su iskazana u financijskim izvještajima Agencije na dan 31.12.2025. godine, utvrđena su kako slijedi:

u eurima		
Oznaka	Opis	Iznos
92211	Višak prihoda poslovanja	220.914,59
92212	Višak prihoda od nefinancijske imovine	4.747,14
92223	Manjak primitaka od financijske imovine	-
922	Višak prihoda	225.661,73

Članak 3.

Navedena stanja na osnovnim računima na dan 31.12.2025. godine iskazana su prema aktivnostima i izvorima financiranja kako slijedi:

u eurima

Oznaka	Opis	Ukupno izvori	Izvor 1- Opći prihodi i primici	Izvor 3 - Vlastiti prihodi	Izvor 7- Prihodi od prodaje nef. imovine i naknada od osiguranja	Izvor 8 - Namjenski primici	Izvor 9 – Višak/ Vlastiti prihodi
92211	Višak prihoda poslovanja	220.914,59	469,87	8.427,81	874,90		211.142,01
	Manjak prihoda poslovanja						
92212	Višak prihoda od nefinancijske imovine	15.906,71			15.906,71		
	Manjak prihoda od nefinancijske imovine	-11.159,57				-11.159,57	
92213	Višak primitaka od financijske imovine						
	Manjak primitaka od financijske imovine						
922	Višak/manjak prihoda	225.661,73	469,87	8.427,81	16.781,61	-11.159,57	211.142,01

Članak 4.

Utvrđuje se namjena i vrši raspodjela utvrđenog rezultata kako slijedi.

Dio viška prihoda poslovanja iz izvora 9-Višak/Vlastiti prihodi u iznosu od **50.245,00 eura** sukladno usvojenom Višegodišnjem planu uravnoteženja Financijskog plana Agencije za razdoblje od 2026. do 2028. godine, raspoređuje se u Financijskom planu Agencije za 2026. godinu za sljedeće namjene:

1. Program: Redovna djelatnost ustanove (P1365)

1.1. Aktivnost: Materijalni rashodi (A136502):

- podskupina 321 Naknade troškova zaposlenima u iznosu od 330,00 eura, pozicije: VR06514 i VR06549,
- podskupina 322 Rashodi za materijal i energiju u iznosu od 50,00 eura, pozicija VR06515,

- podskupina 323 Rashodi za usluge u iznosu od 20.860,00 eura, pozicije: VR06516, VR06517, VR06518 i VR06564,
- podskupina 329 Ostali nespomenuti rashodi poslovanja u iznosu od 3.000,00 eura, pozicija VR07177,
- podskupina 412 Nematerijalna imovina u iznosu od 5.000,00 eura, pozicija VR08439,
- podskupina 422 Postrojenja i oprema u iznosu od 1.000,00 eura, pozicija VR06520.

1.2. Aktivnost: Financijski rashodi (A136503):

- podskupina 343 Ostali financijski rashodi u iznosu od 5,00 eura, pozicija VR07560.

2. Program: Izgradnja stanova za najam (P1366)

2.1. Aktivnost: Priprema novih lokacija (A136603):

- podskupina 323 Rashodi za usluge u iznosu od 20.000,00 eura, pozicija VR06522.

Preostala sredstva rasporedit će se izmjenama i dopunama Financijskog plan Agencije sukladno potrebama.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Upravno vijeće, **jednoglasno i bez primjedbi**, usvaja Odluku o raspodjeli financijskog rezultata Agencije za 2025. god.

AD.3./ODLUKA O ISPLATI PRIGODNE NAGRADE ZA USKRŠNJE BLAGDANE (TZV. USKRSNICE)

Navedenom točkom predlaže se isplata prigodne nagrade za uskršnje blagdane (tzv. uskrsnice) u iznosu od 100,00 eura neto zaposlenicima Agencije.

Upravno vijeće **jednoglasno i bez primjedbi** prihvaća sadržaj ove točke.

Upravno vijeće Agencije, u skladu s člankom 14. Statuta Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke i člankom 75.a Pravilnika o radu Agencije s kasnijim izmjenama i dopunama, donosi

ODLUKU

1. Odobrava se isplata prigodne nagrade za uskršnje blagdane (tzv. uskrsnice) u iznosu od 100,00 eura neto zaposlenicima Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke.
2. Upravno vijeće Agencije zadužuje ravnatelja Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za provedbu točke 1. ove Odluke.

Upravno vijeće, **jednoglasno i bez primjedbi**, usvaja prethodno navedenu Odluku.

AD.4./AGENCIJA O KONTEKSTU PRIJEDLOGA ZAKONA O PRIUŠTIVOM STANOVANJU

Na 1. sjednici Upravnog vijeća Agencije koja je održana 27.2.2026. god. predloženo je da se pripremi informativni sažetak o važnim novinama u predloženom Zakonu o priuštivom stanovanju s obzirom da isto ima direktni utjecaj na daljnje poslovanje Agencije.

Slijedom navedenog, ravnatelj Agencije izvijestio je kako je Vlada RH usvojila Prijedlog Zakona o priuštivom stanovanju i uputila ga u Sabor RH u veljači 2026. god. na donošenje.

Nadalje, u vidu prezentacije ravnatelj Agencije je obrazložio ključne detalje Prijedloga Zakona o priuštivom stanovanju, posebice rokove vezane za dokumentaciju te obveze Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave JLP(RS) odnosno Grada Rijeke i Agencije u cilju provođenja Programa priuštivog stanovanja (Program PS) u gradu Rijeci.

Program PS donosi predstavničko tijelo JLS na prijedlog gradonačelnice, a njemu prethodi sociodemografska analiza, analiza prostornih mogućnosti, analiza broja stanova za koje su izdane građevinske i uporabne dozvole prethodne godine i u prvoj polovici tekuće godine, analiza stambenog jaza, odnosno potreba za stambenim nekretninama, analiza praznih stambenih jedinica te procjena raspoloživih zemljišnih i financijskih resursa, odnosno sredstava za realizaciju priuštivog stanovanja u Rijeci.

Program PS obvezno sadržava podatke iz navedenih analiza, podatke o broju stanovnika na području grada, podatke o migracijama stanovnika u zadnjih pet godina, iskaz dugoročnih i kratkoročnih potreba za gradnjom stambenih jedinica za priuštivo stanovanje, prijedloge lokacija s prostorno-planskim i vlasničkim podacima o svakoj lokaciji na kojoj bi se gradile stambene jedinice za priuštivo stanovanje te iskaz potreba za provedbu mjera iz ovoga Zakona.

JLS (Grad Rijeka) je za gradnju zgrada iz Programa PS-a dužan prenijeti na javnu ustanovu (Agenciju) **bez naknade** vlasništvo nekretnine ako se zgrada za priuštivo stanovanje gradi ili rekonstruira na nekretnini u vlasništvu JLS zatim izgraditi, rekonstruirati i urediti komunalnu i drugu infrastrukturu potrebnu za gradnju i uporabu zgrade za priuštivo stanovanje te izvesti potrebne priključke i osigurati priključenje zgrade za priuštivo stanovanje na komunalnu i drugu infrastrukturu.

Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji Agencija je dužna izraditi kalkulaciju predvidivih troškova gradnje pažnjom dobrog gospodarstvenika s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu priuštivu prodajnu cijenu stana i priuštivu najamninu te predvidivu prodajnu cijenu posebnih dijelova koji se ne prodaju po priuštivoj cijeni i izraditi kalkulacije obročne otplate kao i iznose povratnog priljeva sredstava od prodaje, najma i zakupa.

Priuštiva cijena stana određuje se prema stvarnim troškovima za gradnju na pojedinoj lokaciji uz primjenu koeficijenta umanjenja prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupnju stana po priuštivoj cijeni koja ne može biti veća od tržišne medijalne cijene stana na istom području koju godišnje objavljuje Ministarstvo u Pregledu tržišta nekretnina.

JLP(RS) dužne su do 15. lipnja tekuće godine izvijestiti Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) hoće li izraditi odnosno revidirati Program priuštivog stanovanja za sljedeću godinu te izvijestiti APN o stambenim potrebama na svom području, a uvjet za korištenje sredstava APN-a je da JLS (Grad Rijeka) do 31. srpnja tekuće godine dostavi Program priuštivog stanovanja temeljem kojeg APN periodički doznaju sredstva.

Ravnatelj Agencije informirao je članove Upravnog vijeća kako postoje dva Programa PS koja bi Agencija mogla realizirati, a to su: program prodaje stanova i program najma stanova.

Program prodaje stanova:

- Formiranje cijene: cijena se temelji na stvarnim troškovima gradnje i regionalnom indeksu razvijenosti, a u nju ne ulaze troškovi zemljišta, komunalne infrastrukture ni doprinosa.
- Strogo ograničenje (zabrana otuđenja): za kupce se uvodi zabrana prodaje, iznajmljivanja ili prenamjene stana na rok od 35 godina.
- Izbor kupaca: provodi se putem javnih poziva i lista prvenstva.

Program najama stanova:

- Fokus je na povećanju fonda stanova za dugoročni, siguran najam po kontroliranim cijenama.
- Priuštiva najamnina: iznos najma određuje se prema ukupnim prihodima obitelji, prosječnim režijskim troškovima i troškovima održavanja. Glavno je pravilo da priuštiva najamnina ne smije prelaziti 30% neto mjesečnih prihoda cijelog kućanstva s time da priuštiva najamnina ne može biti manja od 2 €/m².
- Izbor najmoprimaca: provodi se putem javnog poziva i lista prvenstva.

Glavni cilj Zakona je da trošak stanovanja (rata kredita ili najamnina s režijama) ne prelazi **30 % neto prihoda** obitelji.

I na kraju izlaganja ravnatelj Agencije izvijestio je nazočne da su javne ustanove koje su već osnovale JLS-e za potrebe stanovanja po programu društveno poticane stanogradnje dužne u roku od godine dana od dana stupanja na snagu Zakona o priuštivom stanovanju uskladiti svoje poslovanje s odredbama novog Zakona s obzirom da danom stupanja na snagu Zakona o priuštivom stanovanju prestaje važiti Zakon o društveno poticanoj stanogradnji po kojem je Agencija do sada djelovala.

Nastavno na navedeno, članovi Upravnog vijeća zahvalili su ravnatelju Agencije na detaljnom izlaganju te su jednoglasno primili na znanje informaciju o Prijedlogu Zakona o priuštivom stanovanju koji se nalazi u saborskoj proceduri o čemu će se više razgovarati u narednom periodu.

Sjednica je zaključena u 11:15 sati.

Zapisnik pripremila: Marijana Pavelić

M. Pavelić

Predsjednik
Upravnog vijeća Agencije
Danko Gudelj



Dostavljeno:

1. Predsjednik Upravnog vijeća, Danko Gudelj,
2. Članovi Upravnog vijeća; Davor Willheim i Marijana Pavelić,
3. Evidencija Agencije, ovdje.