

Broj RKP-a: **22058**
Matični broj: **1294164**

Oznaka razdoblja: **2024**

Naziv obveznika:	AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA (APN)	Od datuma:	01.01.2024
Pošta i mjesto:	10000 ZAGREB	Do datuma:	31.12.2024
Ulica i kućni broj:	Savska cesta 41/VI	OIB:	69331375926
Razina:	11	proračunski korisnik državnog proračuna i glava unutar nadležnog ministarstva	
Šifra djelatnosti:	70310	Prometovanje nekretninama	
Razdjel:	076	Razdjel: MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE	
Šifra grada/opć.:	133	Županija: GRAD ZAGREB, grad/općina: GRAD ZAGREB	

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE OD 01. SIJEČNJA – 31. PROSINCA 2024. GODINE

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama osnovana je Uredbom Vlade Republike Hrvatske(NN 45/97). Agencija prometuje nekretninama na područjima posebne državne skrbi prema odredbama Zakona o PPDS-u (NN 26/03, 42/05,i 90/05), te na područjima izvan PPDS-a temeljem Odluke Vlade RH o provedbi stambenog zbrinjavanja povratnika bivših nositelja stanarskog prava (NN 63/08).

Donošenjem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/0, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12,07/13, 26/15, 57/18 I 66/19) Agencija je proširila svoju djelatnost jer je postala nositelj Društveno poticane stanogradnje (gradnja, prodaja i davanje neprodanih stanova i garažno parkirnih mjesta u najam).

Djelatnost APN-a dodatno je proširena i donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN broj 65/2017 i 61/2018).

Od 2013. godine APN je od resornog Ministarstva preuzeo i poslove stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata. Krajem 2013. godine APN je počeo obavljati i poslove Energetske obnove javnih zgrada kao i poslove vezane uz Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti (programi SGE I HIO). Od 2014. godine APN obavlja i poslove vezane uz sanaciju šteta od poplave, a od 2023. godine i poslove kupnje i izgradnje stanova za osobe stradale u potresu.

BILJEŠKE UZ BILANCU (OBRAZAC BIL)

Bilješka br. 1 Imovina (šifre B002+1)

Imovina je u odnosu na prethodnu godinu povećana za 3.041.762,97 eura ili za 0,5 %.

Pozicija 0 – nefinancijska imovina povećana je u odnosu na prethodnu godinu za 33.544.347,89 eura ili za 34,3 %. Posljedica je to ulaganja u izgradnju stanova za stradale u potresu.

Pozicija 012 - Nematerijalna imovina povećana je u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje za 15.955,00 eura ili 17,4 % zbog ulaganja u licence (ISG)..

Pozicija 021 i 02921 - Građevinski objekti (stambeni i poslovni) uz ispravak vrijednosti građevinskih objekata povećani su u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje za 264.152,67 eura.

Pozicija 042 – Sitni inventar i auto gume povećana je u odnosu na prethodnu godinu za 1.646,63 eura iz razloga zamjene većeg broja auto guma za službena vozila

Pozicija 11 – Novac u banci i blagajni povećan je za 5.011.113,63 eura iz razloga većeg broja ranije otplaćenih kredita i uplate sredstava na račun za posebne namjene (Izvori 84, 71 i 43).

Pozicija 124 – Potraživanja za više plaćene poreze veća su u odnosu na prethodnu godinu za 112,62 eura iz razloga preplate PDV-a..

Pozicija 17 – Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine veća su za 269.154,76 eura u odnosu na prethodnu godinu iz razloga prodaje novoizgrađenih stanova POS-a.

Pozicija 19 – Rashodi budućih razdoblja manji su za 38.757.481,55 eura u odnosu na prethodnu godinu a odnose se na planirane obveze plaćanja subvencija u narednom razdoblju.

Bilješka br. 2 Obveze i vlastiti izvori (šifre 2+9)

Obveze su veće za 3.041.762,97 eura u odnosu na prethodnu godinu ili za 0,5 %.

Pozicija 23 – Obveze za rashode poslovanja manje su za 37.547.878,49 eura u odnosu na prethodnu godinu a odnose se na smanjene obveze za naknade građanima i kućanstvima (plaćanje subvencija na odobrene kredite za kupnju stanova).

Pozicija 24 – Obveze za nabavu nefinancijske imovine veće su za 69.985,45 eura u odnosu na prethodnu godinu a odnose se na privremene situacije za izgradnju stanova za stradale u potresu koje su knjižene u 12. mjesecu 2024. godine a plaćanje je izvršeno u siječnju 2025. godine..

Bilješka br. 3 IZVANBILANČNI ZAPISI (šifra 996)

Smanjenje na izvanbilančnim pozicijama najvećim dijelom posljedica je smanjenja potencijalnih obveza. Ukupna vrijednost potencijalnih obveza APN-a na dan 31.12.2024. godine iznosi 5.619.147,15 eura. U nastavku se daje tablica popisa sudskih sporova u tijeku.

POPIS SPOROVA, stanje na dan 31.12.2024.								
Odjel	r.br.	Nadležni sud	Tužitelj	Tuženik	Predmet spora	VPS - EUR	Nadležno DO	napomena
KUPNJA	1	Općinski sud u Sisku	Milena Domljan	RH	priznanje prava vlasništva	6.630,00	Općinsko državno odvjetništvo u Sisku	postupak u tijeku
KUPNJA	2	Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Daruvaru	Ivana Banovski	Ružica Udbinac (RH)	miješanje (priznanje prava vlasništva)	6.630,00	Općinsko državno odvjetništvo u Bjelovaru	postupak u tijeku
KUPNJA	3	Općinski sud u Sisku, Stalna služba u Glini	Adam Lacković i dr.	RH	priznanje prava vlasništva	6.630,00	Općinsko državno odvjetništvo u Sisku	postupak u tijeku
KUPNJA	4	Općinski sud u Virovitici, Stalna služba u Slatini	Slavka Vujašinović i Nada Šišmanović	RH, Marija Perić i Terezija Jaković	ništetnost	6.630,00	Općinsko državno odvjetništvo u Virovitici	postupak u tijeku
KUPNJA	5	Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Daruvaru	Bare Tokalić	RH	pravo služnosti	1.327,23	Općinsko državno odvjetništvo u Bjelovaru, Stalna služba u Daruvaru	postupak u tijeku
KUPNJA	6	Općinski sud u Virovitici	Ljiljana Ostojić	RH	utvrđenje prava vl.	6.630,00	Općinsko državno odvjetništvo u Virovitici	postupak u tijeku
KUPNJA	7	Općinski sud u Virovitici	Milislav Dragojević	RH	predaje u posjed	13.600,00	Općinsko državno odvjetništvo u Virovitici	postupak u tijeku
POS	8	Vrhovni sud RH	DAL-KON ING	APN	isplata	645.075,50	ŽDO Split	pravomoćno dovršeno, odbijen tužbeni zahtjev; u tijeku postupak po reviziji
POS	9	Vrhovni sud RH	KILA ZAPAD, LOCULUS, PROBUS	IMEX BANKA I APN	opravdanje privremene mjere	954.017,52	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	10	Općinski građanski sud u Zagrebu	Marko Ljevar	APN, Industrogradnja d.d. Grad Zagreb	naknada štete	18.790,96	ne zastupa ODO	postupak prekinut
POS	11	Općinski sud u Splitu	Denis Juričić	APN	izdavanja tabularne izjave	7.688,58	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, usvojen tužbeni zahtjev; plaćen iznos od 3.784,18 EUR

POS	12	Općinski građanski sud u Zagrebu	Dubravko Kurtanjek i dr. (suvlasnici stambene zgrade V. Gotovca 1)	APN	otklanjanje nedostataka	132.722,81	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	13	Općinski građanski sud u Zagrebu	Mario Hrgar i dr.	APN	ispunjenje	663.579,59	ne zastupa ODO	postupak u zastoju
POS	14	Općinski građanski sud u Zagrebu	Vanja Zorić i dr. (suvlasnici stambene zgrade D. Domjanića 12 E, Dugo Selo)	APN	otklanjanje nedostataka	13.405,00	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	15	Općinski građanski sud u Zagrebu	Emica Beganović i dr. (Suvlasnici zgrade ŠP 2A-12)	APN i STAN d.o.o.	otklanjanje nedostataka	204.354,72	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	16	Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Malom Lošinj	Ilija Nedić i dr.	CONGAMA d.d. i APN	naknada štete	331.807,02	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, odbačena tužba
POS	17	Općinski sud u Puli-Pola	Danica Vezmar i dr.	APN	otklanjanje nedostataka	20.837,48	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	18	Trgovački sud u Zagrebu	ZAGORJETAHNOBETON d.o.o.	APN	ovrha	33.178,36	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	19	Trgovački sud u Zagrebu	ZAGORJETAHNOBETON d.o.o.	APN	utvrđenja, povrata garancije i trpljenja	1.362.094,82	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	20	Trgovački sud u Zagrebu	EUROGRADNJA, Darko Kovačević vl. Grad-trg. obrta (podizvođitelj JELAČIĆ)	APN	isplata	38.669,35	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, odbijen tužbeni zahtjev
POS	21	Općinski građanski sud u Zagrebu	Dražen Liciburg i dr.	APN	isplata	106.841,86	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	22	Općinski sud u Splitu	Dalibor Cvitković	APN	otklanjanje nedostataka i isplata	19.408,92	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	23	Općinski sud u Metkoviću	Gabriel Stanić	APN	radi skapanja Aneksa Ugovoru o kupoprodaji	3.318,07	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	24	Općinski sud u Crikvenici	Ana Franolić i dr.	APN, GPP Mikić i dr.	isplata	215.588,62	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	25	Visoki trgovački sud RH	Radnik Križevci d.d. Caseno	APN	isplata	46.184,48	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	26	Trgovački sud u Zagrebu	PALACE d.o.o.	APN	isplata	158.933,00	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	27	Općinski građanski sud u Zagrebu	Bajro Alićajić i dr. (Suvlasnici stambene građevine ŠP 1.1)	APN i CONING INŽENJERING d.d.	činidba	566.595,08	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	28	Trgovački sud u Zagrebu	G.P.P.MIKIĆ d.o.o.	APN	isplata	132.385,41	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
POS	29	Općinski sud u Zlataru	Branimir Bradić	APN	isplata	7.649,25	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
OPĆI	30	Općinski radni sud u Zagrebu	Željko Punda	APN	prividan ili ništetan ugovor i isplata	400,00	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
OPĆI	31	Općinski radni sud u Zagrebu	Danilo Kosorić	APN	isplata razlike plaće	989,23	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, usvojen tužbeni zahtjev; isplaćen iznos od 2.110,57 EUR
OPĆI	32	Općinski radni sud u Zagrebu	Ivan Paić	APN	isplata razlike plaće	779,74	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, usvojen tužbeni zahtjev; isplaćen iznos od 1.742,86 EUR
OPĆI	33	Općinski radni sud u Zagrebu	Krešimir Žunić	APN	isplata razlike plaće	1.360,85	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, usvojen tužbeni zahtjev; isplaćen iznos od 3.327,88 EUR
OPĆI	34	Općinski radni sud u Zagrebu	Maja Smolčić Kazić	APN	isplata razlike plaće	938,59	ne zastupa ODO	postupak u tijeku
OPĆI	35	Općinski radni sud u Zagrebu	Ana Saračević	APN	isplata razlike plaće	1.135,37	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, usvojen tužbeni zahtjev; plaćanje početkom 2025.
OPĆI	36	Općinski radni sud u Zagrebu	Ivana Najman	APN	isplata razlike plaće	1.007,78	ne zastupa ODO	pravomoćno dovršeno, usvojen tužbeni zahtjev; isplaćen iznos od 1.940,68 EUR

VPS	5.630.973.33
-----	--------------

Plaćeno 2024. (usvojen tužbeni zahtjev) - za 5 sporova (11., 31.- 33., i 36.) VPS	11.826,18
POTENCIJALNO PREOSTALO ZA PLAĆANJE (VPS)	5.619.147,15

BILJEŠKE UZ PRIHODE I RASHODE (OBRAZAC PR-RAS)

Bilješka br. 1 Prihodi poslovanja (šifre 61+62+63+64+65+66+67+68)

Prihodi poslovanja u 2024. godini iznose 97.470.977,88 eura i veći su za 71,1 % u odnosu na prethodnu godinu.

Bilješka br. 2 Pomoći iz inozemstva i od subjekata općeg proračuna

Pozicija 6323 – veća je u odnosu na prethodno razdoblje za 231.782,19 eura iz razloga povećanja prihoda iz EU fondova planiranim na izvoru 581 namijenjenih za energetske programe.

Bilješka br. 3 Prihodi od imovine (šifre 641+642+643)

Pozicija 641 – Prihodi od financijske imovine veći su u odnosu na proteklu godinu iz razloga povećanja kamatnih stopa na depozite po viđenju, dok su prihodi od zateznih kamata veći nego godinu prije.

Bilješka br. 4 Prihodi od upravnih i administrativnih pristojbi, pristojbi po posebnim propisima i naknada (šifre 651 + 652 + 653)

Pozicija 6526 – ostali nespomenuti prihodi manji su za 39.084,10 euro u odnosu na prethodnu godinu iz razloga što su lokalne agencije POS-a (Varaždin, Rijeka, Dubrovnik i Koprivnica) vratile manje sredstava od povrata kredita nego godinu dana ranije..

Bilješka br. 5 Prihodi od nadležnog proračuna i od HZZO-a temeljem ugovornih obveza (šifre 671+673)

Pozicija 6711 – povećanje u iznosu od 3.416.707,62 eura odnosi se na isplate temeljem povećanih rashoda. Isplaćene su i razlike plaća temeljem sudskih presuda.

Pozicija 6712 – povećanje prihoda u iznosu od 37.048.336,78 eura odnosi se na izgradnju nekretnina za stradale u potresu.

Bilješka br. 6 Rashodi poslovanja (šifre 31+32+34+35+36+37+38)

Povećanje rashoda poslovanja najvećim dijelom posljedica je povećanja rashoda za izgradnju stanova za stradale u potresu na području Sisačke županije.

Bilješka br. 7 Rashodi za zaposlene (šifre 311+312+313)

Pozicija 311- Plaće (bruto)- Povećanje rashoda za zaposlene od 31,3 % odnosi se na povećanje rashoda temeljem potpisanog novog kolektivnog ugovora (dar za dijete, božićnica, povećanje osnovice plaće i koeficijenata na plaću).

Bilješka br. 8 Materijalni rashodi (šifre 321+322+323+324+329)

Do promjena na materijalnim rashodima došlo je u na sljedećim pozicijama:

Pozicija 321 – naknada troškova zaposlenima veća je za 21,3 % zbog povećanja troškova stručnog usavršavanja djelatnika kao i troškova prijevoza.

Pozicija 322 – Rashodi za materijal i energiju manji su za 23,9 % zbog uštede na energentima kao i manjih troškova za nabavu uredskog materijala.

Pozicija 323 – Rashodi za usluge veći su u odnosu na prethodnu godinu za 17,3 %. Veći su izdaci za usluge pošte (15,9 %), usluge tekućeg održavanja (za 49,7 %), intelektualne usluge (usluge odvjetnika) i računalne usluge.

Pozicija 329 – ostali nespomenuti rashodi poslovanja veći su za 29.875,83 eura a odnose se na troškove odjela za energetske učinkovitost (radionice, ugradnja opreme i slično) i troškove osiguranja djelatnika od posljedica nesretnog slučaja..

Bilješka br. 9 Financijski rashodi (šifre 341+342+343)

Pozicija 343- ostali financijski rashodi veći su nego prethodne godine za 3,7 % zbog povećanih bankarskih usluga i usluga platnog prometa.

Bilješka br. 10 Naknade građanima i kućanstvima na temelju osiguranja i druge naknade (šifra 371+372)

Pozicija 372- naknade građanima i kućanstvima veća je u odnosu na prethodnu godinu za 6 % jer su se povećala plaćanja temeljem odobrenih subvencija za stambene kredite (subvencije odobrene u periodu od 2017. do 2023. godine).

Bilješka br. 11 Prihodi od prodaje nefinancijske imovine

Pozicija 721 -prihodi od prodaje stambenih objekata manji su za 51,7 % ili 10.509.875,89 eura. Razlog je manja prodaja stanova izgrađenih po modelu POS-a.

Bilješka br. 12 Rashodi za nabavu nefinancijske imovine (šifre 41+42+43+44+45)

Pozicija 4123 – Licence – trošak je manji za 30,2 % iz razloga što tijekom 2024. godine nisu kupovane nove licence za ISG (plaćene su godinu ranije).

Pozicija 4211 – Stambeni objekti- veći su u odnosu na prethodnu godinu za 31.731.392,94 eura jer se gradilo više stanova za potrebe stradalih u potresu.

Pozicija 4221 – Uredska oprema i namještaj – manji su 1,1 % iz razloga nabave manje informatičke opreme.

Bilješka br. 13 Primici od financijske imovine i zaduživanja

Pozicija 8121- Povrat zajmova- veći su 15,2 % eura. Radi se o povratu ranije danih kredita POS-a kojih je bilo više nego u istom razdoblju prošle godine..

Bilješka br. 14 Izdaci za dane zajmove (šifra 512)

Pozicija 5121- Dani zajmovi manji su za 2.286.148,24 eura u odnosu na proteklu godinu iz razloga što smo prodali manji broj završenih stanova POS-a i s tog osnova kupcima stanova dali zajam.

Bilješka br. 15 Usluge agencija, studentskog servisa (prijepisi, prijevodi i drugo)

Pozicija 32377- usluge student servisa veće su za 18,3 % u odnosu na prethodnu godinu.

BILJEŠKE UZ PROMJENE U VRIJEDNOSTI I OBUJMU IMOVINE I OBVEZA (OBRAZAC P-VRIO)

U tijeku 2024. godine došlo je do smanjenja vrijednosti imovine za 1.893.410,19 eura uslijed prodaje stanova izgrađenih po programu POS-a.

BILJEŠKE UZ OBVEZE (OBRAZAC IZVJEŠTAJ O OBVEZAMA)

Stanje obveza na kraju izvještajnog razdoblja iznosi 157.634.320,94 eura i manje je u odnosu na početno stanje za 37.477.893,04 eura. Na smanjenje obveza najviše su utjecale subvencije za kupnju stanova (u 2024. godini nisu odobravane nove subvencije). Radi se o nedospjelim obvezama. APN sve svoje obveze izvršava u rokovima i nema dospjelih a neplaćenih obveza.

U Zagrebu, 30. siječnja 2025.

Voditelj Odjela za financije

Ravnatelj APN-a

(Miroslav Šklebar)

(Dragan Hristov)