



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

FINANCIRANJE IZGRADNJE I UPRAVLJANJE
GRADSKOM SPORTSKOM DVORANOM U VARAŽDINU

Varaždin, svibanj 2015.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	2
FINANCIRANJE IZGRADNJE DVORANE I UGOVOR O JAVNO-PRIVATNOM PARTNERSTVU	3
- Opravdanost primjene modela javno-privatnog partnerstva	5
- Konzalting usluge tijekom izgradnje Dvorane	5
- Projektna dokumentacija	10
- Izbor privatnog partnera	10
- Suglasnosti za provedbu projekta javno-privatnog partnerstva	11
- Prava i obveze ugovornih strana	12
- Preuzimanje odgovornosti u slučaju neizvršavanja obveza iz ugovora	17
- Struktura ukupnih životnih troškova Dvorane	18
- Sufinanciranje zakupnine za Dvoranu	20
- Izvršavanje obveza u skladu sa zaključenim ugovorom	21
UPRAVLJANJE I KORIŠTENJE DVORANE	23
OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA DVORANOM	30
OČITOVANJE SUBJEKATA REVIZIJE	33



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

KLASA: 041-01/14-10/63

URBROJ: 613-07-15-12

Varaždin, 6. svibnja 2015.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA
GRADSKOM SPORTSKOM DVORANOM U VARAŽDINU

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Gradskom sportskom dvoranom u Varaždinu (dalje u tekstu: Dvorana).

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije provedeni su od 10. studenoga 2014. do 6. svibnja 2015.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanje Dvoranom su aktivnosti nadležnih tijela pri izboru načina financiranja i upravljanja Dvoranom. Revizija je obavljena u Gradu Varaždinu (dalje u tekstu: Grad), Zajednici športskih udruga Grada Varaždina (dalje u tekstu: Zajednica) i Javnoj ustanovi gradski stanovi Varaždin (dalje u tekstu: Gradski stanovi).

Ciljevi revizije su bili:

- ocijeniti jesu li provedene sve potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje Dvorane
- ocijeniti izvršavaju li se obveze u skladu sa zaključenim ugovorom
- ocijeniti upravlja li se Dvoranom na učinkovit i ekonomski isplativ način
- ocijeniti provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja Dvorane
- provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Dvorane.

Revizijskim postupcima je obuhvaćeno razdoblje od raspisivanja natječaja za izbor idejnog rješenja Dvorane u Varaždinu odnosno od lipnja 2006. do konca prosinca 2014.

METODE REVIZIJE

U skladu s prihvaćenim međunarodnim revizijskim standardima vrhovnih revizijskih institucija, revizija je planirana i obavljena na način koji osigurava potrebne dokaze i pruža razumnu osnovu za revizijske nalaze i zaključke te ostvarenje revizijskih ciljeva.

U fazi planiranja i obavljanja pripremnih radnji za obavljanje revizije učinkovitosti financiranja izgradnje i korištenja Dvorane analizirana je zakonska regulativa, podaci Agencije za javno privatno partnerstvo te drugi dostupni podaci.

U postupku revizije su korištene sljedeće metode prikupljanja i analize dokaza:

- proučeni su i analizirani zakoni i drugi propisi o javno-privatnom partnerstvu, interni akti te stručni članci
- analizirana su izvješća o obavljenim financijskim revizijama Grada
- ispitana je dosljednost primjene zakona i drugih propisa, te pravila, procedura i drugih internih akata
- provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave (odluke, zaključci, ugovori, obračuni, računi i drugo)
- analiziran je Ugovor o projektu Gradske sportske dvorane u Varaždinu i Ugovor o konzalting uslugama
- analizirana su izvješća konzultanata
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama
- pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Dvoranom, utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa, a tijekom revizije su prikupljeni dokazi kako bi se odgovorilo na sljedeća pitanja:

- Jesu li provedene procjene i analize ekonomske isplativosti zaključenja Ugovora o projektu Gradske sportske dvorane u Varaždinu, pribavljene suglasnosti nadležnih tijela i proveden javni natječaj za izbor?
- Jesu li ugovorom o zakupu jasno definirana prava i obveze ugovornih strana?
- Izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad obveze u skladu s ugovorom?
- Podmiruju li se troškovi zakupa u ugovorenom roku i na ugovoren način?
- Upravlja li se Dvoranom na učinkovit i ekonomski isplativ način?
- Provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja Dvorane?
- Jesu li prostorni kapaciteti Dvorane iskorišteni na najbolji mogući način?
- Jesu li poduzete mjere kojima bi se povećala iskorištenost Dvorane u cilju povećanja vlastitih prihoda?
- Provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Dvorane?

FINANCIRANJE IZGRADNJE DVORANE I UGOVOR O JAVNO-PRIVATNOM PARTNERSTVU

Republika Hrvatska je u kolovozu 2006. dobila organizaciju 21. Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. Navedenu odluku je donijela Međunarodna rukometna federacija. U trenutku donošenja odluke Republika Hrvatska nije imala izgrađenu ni jednu sportsku dvoranu kakvu Međunarodna rukometna federacija propisuje za slična natjecanja. Koncem ožujka 2007. održan je sastanak na temu izgradnje građevina namijenjenih održavanju Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. Predstavnici gradova domaćina utakmica (Zagreb, Poreč, Zadar, Split, Osijek, Varaždin) su informirali sudionike o radovima i okvirnom iznosu potrebnih sredstava te rokovima izgradnje. Nakon rasprave je donesen zaključak u kojem je navedeno da će predstavnici gradova izraditi jednoobrazne pozive za obvezujuće ponude za izgradnju dvorana, po modelu javno-privatnog partnerstva, koje moraju sadržavati razrađene troškove izgradnje s troškovima financiranja, rokove izgradnje, u potpunosti razrađene troškove održavanja navedenih objekata te režijske troškove za razdoblje trajanja javno-privatnog partnerstva. U ponudi mora biti jasno definirano vlasništvo nakon isteka ugovora o javno-privatnom partnerstvu. Određeno je da će u povjerenstvo za odabir najpovoljnije obvezujuće ponude, uz predstavnike gradova, biti imenovan po jedan predstavnik Ministarstva financija, Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta.

Javno-privatno partnerstvo je oblik suradnje između privatnog i javnog partnera koja se temelji na jasno podijeljenim i definiranim zadacima i rizicima, privatni partner svojim sredstvima ili sredstvima kredita gradi, održava i upravlja nekim objektom određeno vremensko razdoblje, na kraju ga vraća javnom partneru, a javni partner za vrijeme trajanja projekta plaća zakupninu privatnom partneru. Model javno-privatnog partnerstva do konca 2014., temeljio se na Zakonu o javno-privatnom partnerstvu (Narodne novine 129/08 i 55/11) koji je prestao važiti stupanjem na snagu Zakona o javno-privatnom partnerstvu (Narodne novine 78/12), Smjernicama za primjenu ugovornih oblika javno-privatnog partnerstva (JPP) (Narodne novine 98/06), Uredbi o sadržaju ugovora o javno-privatnom partnerstvu (Narodne novine 56/09), Uredbi o kriterijima ocjene i odobravanje projekata javno-privatnog partnerstva (Narodne novine 56/09), Uredbi o nadzoru provedbe projekata javno-privatnog partnerstva (Narodne novine 56/09) i Uredbi o izobrazbi sudionika u postupcima pripreme i provedbe projekata javno-privatnog partnerstva (Narodne novine 56/09) koje prestaju važiti stupanjem na snagu Uredbe o provedbi projekata javno-privatnog partnerstva (Narodne novine 88/12) te Uredbi o davanju prethodne suglasnosti za sklapanje ugovora o javno-privatnom partnerstvu po modelu privatne financijske inicijative (Narodne novine 20/07 i 73/08).

Zakonom o javno-privatnom partnerstvu iz 2008. uređen je postupak pripreme, predlaganja i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva, te prava i obveze javnih i privatnih partnera. Navedeni Zakon prestao je važiti u srpnju 2012. kada je stupio na snagu novi Zakon o javno-privatnom partnerstvu kojim je osim postupka pripreme, predlaganja i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva određen i sadržaj ugovora o javno privatnom partnerstvu, nadležnosti Agencije za javno privatno partnerstvo i drugo.

Uredbom o davanju prethodne suglasnosti za sklapanje ugovora o javno-privatnom partnerstvu po modelu privatne financijske inicijative propisan je obvezni sadržaj zahtjeva za davanje prethodne suglasnosti za sklapanje ugovora o javno-privatnom partnerstvu po modelu privatne financijske inicijative za projekte jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanova i trgovačkih društava čiji je osnivač odnosno većinski vlasnik jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, obavezni prilozi uz zahtjev te način izvještavanja o izvršavanju zaključenih ugovora.

Smjernice pružaju okvir za procjenu iskoristivosti primjene javno-privatnog partnerstva i upute za njegovu primjenu, polazeći od širih gospodarskih i socijalnih ciljeva kojima se rukovodi infrastrukturni razvoj. Smjernice su osmišljene kako bi poslužile kao alat u primjeni javno-privatnog partnerstva kako javnom, tako i privatnom sektoru koji u jednom trenutku razmišljaju primijeniti javno-privatno partnerstvo. Kroz javno-privatno partnerstvo treba ostvariti dodatna sredstva u uvjetima proračunskog ograničenja, smanjivanje troškova uz istovremeno povećanje kvalitete usluge kao i ubrzanje infrastrukturnog razvoja. Smjernicama je opisan postupak odobravanja projekta javno-privatnog partnerstva, postupak izbora privatnog partnera, sadržaj ugovora o javno-privatnom partnerstvu i drugo.

Dvorana je izgrađena po modelu javno-privatnog partnerstva poznatog pod nazivom privatna financijska inicijativa prema kojem je privatni partner sredstvima kredita izgradio Dvoranu, održava i upravlja Dvoranom 25 godina, nakon čega ju vraća Gradu. Grad za korištenje Dvorane 25 godina plaća zakupninu privatnom partneru. Dvorana je izgrađena 2008. uz derivacijski kanal hidroelektrane, nedaleko od mosta preko Drave, na rubu šume Jelačičke, na mjestu gdje su bili pogoni i skladište trgovačkog društva. Ukupna površina Dvorane je 19 340 m². Ima dvije dvorane, veću s 5 000 mjesta i manju s 200 mjesta. Omogućila je odigravanje utakmica Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. i Europskog rukometnog prvenstvo za žene 2014. te odigravanje utakmica u drugim dvoranskim sportovima. U njoj je planirano odvijanje niza programa od treninga, škola, do rekreativnog korištenja pojedinih prostora, raznovrsna scenska događanja i skupovi. Za izgradnju Dvorane Grad je osigurao zemljište i raspisao javni natječaj za urbanističko-arhitektonsko rješenje Dvorane, ugovorio izradu projektne dokumentacije te pribavio građevinsku dozvolu i potvrdu projekta.

- Opravdanost primjene modela javno-privatnog partnerstva

Smjernicama za primjenu ugovornih oblika javno-privatnog partnerstva određeno je da prije donošenja odluke o provedbi projekta u okviru ugovornog oblika javno-privatnog partnerstva, javni partner treba pripremiti analizu projekta kako bi se odredila njegova učinkovitost i rizici glede njegove provedbe s posebnim naglaskom na rizike povezane s provedbom namjeravanog projekta, uzimajući u obzir različite metode podjele rizika između javnog partnera i privatnog partnera te utjecaj razine javnog duga i deficita sektora javnih financija, ekonomske i financijske čimbenike namjeravanog projekta uključujući usporedbu troškova poduhvata u okviru javno-privatnog partnerstva s troškovima provedbe u drugom obliku te usporedbu koristi i prijetnji koje proizlaze iz provedbe projekta u okviru javno-privatnog partnerstva s koristima i prijetnjama vezanim uz provedbu projekta u drugom obliku i pravni status vlasništva ako Grad vlasništvo treba prenijeti u korist privatnog partnera.

Grad je u lipnju 2006. objavio natječaj za izradu idejno urbanističko-arhitektonskog rješenja Dvorane koja će služiti za odigravanje utakmica Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. te zadovoljavanje potreba građana na području sporta, rekreacije i kulture. Prema zaključku Gradskog poglavarstva iz listopada 2006. prihvaćeno je idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje tvrtke Planum iz Zagreba kome je ocjenjivački sud dodijelio prvu nagradu. Također je utvrđeno da će se Dvorana graditi po modelu javno-privatnog partnerstva, pri čemu će se koristiti konzultantske usluge Hrvatskog instituta za mostove i konstrukcije (dalje u tekstu: Institut).

Grad nije prije donošenja odluke o izgradnji Dvorane primjenom modela javno-privatnog partnerstva dao izraditi usporedbu planiranih troškova primjenom modela javno-privatnog partnerstva i proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja provedbe projekta u jednakom razdoblju (komparator troškova javnog sektora). Komparator troškova javnog sektora uključuje izračun naknade u novcu za namirenje ukupnih troškova, rashoda i odljeva projekta, podjelu rizika između ugovornih strana te kvantifikaciju podijeljenih rizika. Uspoređuju se procijenjeni troškovi (izgradnja, održavanje i upravljanje Dvoranom) u jednakom razdoblju kod proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja uvećani za rizik i procijenjeni troškovi primjenom modela javno-privatnog partnerstva uvećani za rizik.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je trebalo prije donošenja odluke o realiziranju projekta po modelu javno-privatnog partnerstva analizirati troškove provedbe projekta po modelu javno-privatnog partnerstva i po proračunskom (tradicionalnom) modelu financiranja.

- Konzalting usluge tijekom izgradnje Dvorane

Institut i Grad zaključili su 22. studenoga 2006. Ugovor o konzalting uslugama tijekom izgradnje Dvorane po ugovornom obliku javno-privatnog partnerstva. Konzalting usluge obuhvaćaju usporednu analizu životnih troškova po modelu javno-privatnog partnerstva i proračunskom (tradicionalnom) modelu, izradu natječajne (tenderske) dokumentacije i aktivnosti tijekom etape građenja (upravljanje projektom javno-privatnog partnerstva).

Kao razdoblje izrade usporedne analize ukupnih životnih troškova po modelu javno-privatnog partnerstva i proračunskom (tradicionalnom) modelu financiranja i izrade natječajne dokumentacije navedeno je 25. studeni 2006. do 30. prosinca 2007., a cijena usluge iznosi 1,0 % od ugovorene kapitalne vrijednosti investicijskog zahvata (planirani iznos za konzultantske usluge iznosi 1.000.000,00 kn, odnosno predviđeni kapitalni troškovi investicijskog zahvata iznose 100.000.000,00 kn). Ugovoren je obračun konzultantskih usluga u dvanaest jednakih mjesečnih rata, a plaćanje je ugovoreno u roku 30 dana. Kao razdoblje upravljanja projektom javno-privatnog partnerstva tijekom etape građenja navedeno je razdoblje od 1. ožujka 2007. do 31. prosinca 2008., odnosno do izdavanja uporabne dozvole, a cijena usluge iznosi 0,9 % od ugovorene kapitalne vrijednosti investicijskog zahvata (planirani iznos za konzultantske usluge iznosi 900.000,00 kn odnosno predviđeni kapitalni troškovi investicijskog zahvata iznose 100.000.000,00 kn). Također je utvrđeno da će se naknada za konzultantske usluge tijekom etape građenja u cijelosti prenijeti na Privatnog partnera, a Grad će plaćati naknadu u iznosu mjesečne zakupnine za korištenje Dvorane, da je ugovorena cijena bez poreza na dodanu vrijednost te da će se konačni obračun obaviti prema stvarno ostvarenim iznosima kapitalnih troškova projekta.

Za obavljanje navedenih konzalting usluga naknada iznosi 1,9 % od ugovorene kapitalne vrijednosti investicijskog zahvata (kapitalna vrijednost investicijskog zahvata određena je u ukupnim životnim troškovima u iznosu 188.928.008,00 kn) odnosno 3.589.632,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Tijekom 2007. Grad je platio 1.098.000,00 kn s porezom na dodanu vrijednost, odnosno 900.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Preostali iznos 2.689.632,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost, uključen je u ukupne životne troškove Dvorane koje Grad plaća u iznosu mjesečne zakupnine za Dvoranu.

Ugovorom je također utvrđeno da se kontrola i nadzor provedbe ugovora u fazi uporabe Dvorane, može ugovoriti prije početka uporabe izgrađene Dvorane te da nije uključena u Ugovor. Obavljanje usluga kontrole i nadzora provedbe ugovora u fazi uporabe Dvorane Institut nije naknadno ugovorio s Gradom.

Institut je izradio 4. lipnja 2007. komparator troškova javnog sektora na temelju ugovora zaključenog u studenome 2006.

U tablici broj 1 daje se usporedna analiza predviđenih životnih troškova Dvorane za 25 godina po proračunskom (tradicionalnom) modelu financiranja i po modelu javno-privatnog partnerstva diskontiranih na dan 1. siječnja 2007. (komparator troškova javnog sektora) prema podacima Instituta.

Tablica broj 1

Predviđeni ukupni životni troškovi Dvorane diskontirani
na dan 1. siječnja 2007.

u kn

Redni broj	Vrsta troška	Ukupni životni troškovi Dvorane	
		Proračunski (tradicionálni) model financiranja	Financiranje po modelu javno-privatnog partnerstva
	1	2	3
1.	Troškovi pripreme projekta	2.361.690,00	3.458.069,00
2.	Troškovi ustupanja radova	6.578.508,00	3.720.833,00
3.	Trošak - projektiranje	4.336.960,00	4.379.928,00
4.	Trošak građenja (realizacija)	163.267.479,00	169.876.835,00
5.	Primopredaja i konačan obračun	170.976,00	0,00
6.	Održavanje i uporaba (25 godina)	208.849.770,00	221.765.009,00
7.	Rizici	135.111.726,00	21.668.060,00
8.	Prihod	- 7.487.552,00	- 11.727.078,00
Ukupno		513.189.557,00	413.141.639,00

U tablici broj 2 daje se usporedna analiza predviđenih životnih troškova Dvorane za 25 godina po proračunskom (tradicionálnom) modelu financiranja i po modelu javno-privatnog partnerstva prema podacima Instituta.

Tablica broj 2

Predviđeni ukupni životni troškovi Dvorane za 25 godina

u kn

Redni broj	Vrsta troška	Ukupni životni troškovi Dvorane	
		Proračunski (tradicionálni) model financiranja	Financiranje po modelu javno-privatnog partnerstva
	1	2	3
1.	Priprema projekta	2.307.840,00	3.419.640,00
2.	Ustupanje radova	6.576.960,00	3.797.892,00
3.	Projektiranje	4.336.960,00	4.379.928,00
4.	Realizacija (izgradnja)	167.200.000,00	169.680.000,00
5.	Primopredaja i konačan obračun	176.960,00	0,00
6.	Troškovi za vrijeme uporabe	322.036.406,00	341.080.224,00
7.	Prihod od komercijalizacija	-11.673.750,00	-18.093.750,00
8.	Pravo građenja	0,00	25,00
	Ukupno životni troškovi (1-8)	490.961.376,00	504.263.909,00
9.	Ukupni životni troškovi diskontirani siječanj 2007.	378.077.830,00	391.473.633,00
10.	Rizici	135.111.726,00	21.668.060,00
Ukupno (9-10)		513.189.556,00	413.141.639,00

U tablici broj 3 daje se usporedna analiza predviđenih troškova uporabe Dvorane po proračunskom (tradicionálnom) modelu financiranja i po modelu javno-privatnog partnerstva za 25 godina prema podacima Instituta.

Tablica broj 3

Predviđeni troškovi uporabe Dvorane za 25 godina

u kn

Redni broj	Vrsta troška	Troškovi uporabe	
		Proračunski model financiranja	Financiranje po modelu javno-privatnog partnerstva
	1	2	3
1.	Preventivno održavanje	157.713.793,00.	149.828.106,00
2.	Reaktivno održavanje	61.011.176,00	57.960.618,00
3.	Troškovi energenata	33.334.236,00	31.667.524,00
4.	Indirektni troškovi u fazi uporabe	12.000.000,00	48.000.000,00
5.	Čišćenje	19.048.135,00	18.251.995,00
6.	Osiguranja i davanja	20.000.542,00	19.896.912,00
7.	Funkcionalna poboljšanja	18.441.854,00	15.016.694,00
8.	Administrativni troškovi	486.667,00	458.375,00
	Ukupno	322.036.406,00	341.080.224,00

Usporednom analizom životnih troškova Dvorane za 25 godina utvrđena je razlika između proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja i financiranja po modelu javno-privatnog partnerstva.

Predviđeni ukupni životni troškovi Dvorane za 25 godina, diskontirani na dan 1. siječnja 2007. primjenom diskonta 3,5 % godišnje, uključivo i rizike, iskazani su prema proračunskom (tradicionalnom) modelu financiranja 513.189.556,00 kn, a prema modelu javno-privatnog partnerstva 413.141.639,00 kn ili 100.047.917,00 kn manje. U komparatoru troškova javnog sektora su predviđeni troškovi Grada za rizike u proračunskom (tradicionalnom) modelu financiranja iskazani u iznosu 135.111.726,00 kn. Kod financiranja projekta po modelu javno-privatnog partnerstva ukupni životni troškovi, uključivo i rizike, iskazani su u iznosu 413.141.639,00 kn, od čega se na rizike koji ostaju na strani Grada odnosi 21.668.060,00 kn (nisu uključeni u naknadu već ju povećavaju-postotak povećanja indeksa potrošačkih cijena i promjena tečaja EUR i drugi rizici). Prema komparatoru troškova javnog sektora ukupni životni troškovi (diskontirani) u proračunskom (tradicionalnom) modelu (bez rizika) predviđeni su u iznosu 378.077.830,00 kn a prema javno-privatnom partnerstvu 391.473.633,00 kn (s uključenim dijelom rizika čija je cijena kod tradicionalnog modela predviđena 113.443.666,00 kn). Iz komparatora proizlazi da Privatni partner svojim znanjem i vještinama može utjecati na smanjenje ukupnih životnih troškova za iznos 100.047.917,00 kn, odnosno da bolje upravlja dijelom rizika čija cijena u proračunskom (tradicionalnom) modelu iznosi 113.443.666,00 kn. Cijena navedenih rizika, koje u modelu javno-privatnog partnerstva preuzima Privatni partner nije iskazana zasebno.

Metodologija utvrđivanja cijene rizika u kvantifikaciji rizika nije naznačena i objašnjena. Nije razvidno zbog čega Grad ne bi mogao jednako uspješno upravljati rizicima kod proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja kao i Privatni partner kod modela javno-privatnog partnerstva.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je trebalo za donošenje odluke o realizaciji projekta prema modelu javno-privatnog partnerstva objasniti metodologiju procjene rizika, odnosno naznačiti zbog čega Grad ne bi mogao jednako uspješno upravljati rizicima kod proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja kao i Privatni partner kod modela javno-privatnog partnerstva.

Matrica i alokacija rizika privitak je ugovoru, a iz nje je vidljiva podjela rizika između Grada i Privatnog partnera. Pod rizikom podrazumijevamo vjerojatnost da će se parametri projekta u budućnosti razlikovati od njihovih vrijednosti u fazi definiranja i planiranja projekta, odnosno rizik je bilo koji faktor koji mijenja novčani tijek. Preuzeti rizici uključeni su u ukupne životne troškove.

Matricom i alokacijom rizika raspoređeni su rizici koji nastaju kod definiranja projekta, natječaja, realizacije građevine, početka pružanja usluga, financijski rizik i opći rizici. Grad je osigurao zemljište za izgradnju Dvorane, ugovorio izradu glavnog projekta Dvorane i pribavio građevinsku dozvolu te preuzeo većinu rizika vezanih uz projektiranje. Privatni partner je izradio provedbeni projekt izgradnje Dvorane, a troškovi suglasnosti za dobivanje građevinske dozvole uključeni su u ukupne životne troškove Dvorane. Grad je preuzeo rizik potražnje, rizik promjene indeksa cijena za više od 5,0 %, rizik promjene tečaja EUR i rizik promjene kamatne stope. Grad je preuzeo većinu rizika koje preuzima i kod proračunskog (tradicionalnog) načina financiranja, odnosno rizike za koje postoji velika vjerojatnost nastanka događaja i koji mogu imati značajne financijske vrijednosti.

Rizici vezani uz ostvarivanje prihoda su rizik potražnje i promjene cijena. Rizik potražnje je vjerojatnost da će potražnja za isporučenim uslugama biti manja od očekivane, a preuzeo ga je Grad. Privatni partner preuzeo je minimalno 59.200,00 kn mjesečno isplatiti Gradu od ostvarivanja prihoda od zakupa trećim osobama, a za prihode ostvarene iznad navedenog iznosa ugovorena je raspodjela između Privatnog partnera i Grada. Rizik cijena je vjerojatnost promjene cijena u odnosu na ugovorene, a preuzeo ga je Grad. Ugovorom je utvrđeno da se 40,0 % zakupnine povećava mjesečno, ako je postotak povećanja indeksa potrošačkih cijena u tekućem mjesecu u odnosu na indeks potrošačkih cijena definiran u ugovoru (105,7 %) veći od 5,0 %. Ukupna mjesečna zakupnina usklađuje se s promjenom srednjeg deviznog tečaja EUR prema Izvješću Hrvatske narodne banke u odnosu na tečaj definiran u ugovoru (7,3425 kn za EUR).

Kod financiranja, Grad je preuzeo cijeli rizik promjene kamatne stope i rizik promjene tečaja, iako je u matrici alokacije rizika navedeno da su navedeni rizici podijeljeni. Ostale rizike financiranja preuzeo je Privatni partner. Rizik kamatne stope je vjerojatnost da će se kamatna stopa (samim time i kamata) promijeniti u budućnosti. Kamatna stopa ugovorena je s dvije komponente, fiksnim i varijabilnim dijelom. Varijabilna komponenta održava stvarnu vrijednost novca iskazanu na financijskim tržištima, a kod kredita za izgradnju dvorane ugovoren je Euribor. Fiksna komponenta je kamatna marža koju zaračunava kreditor.

Ugovorena je kamatna stopa u visini šestomjesečnog Euribor, koji je 14 dana prije otvaranja ponude iznosio 4,159 %, te fiksna marža 1,341 % odnosno 5,5 % godišnje. Ugovoreno je usklađenje kamatne stope svakih šest mjeseci te rizik promjene kamatne stope snosi u cijelosti Grad. Zbog smanjenje Euribor kamatna stopa iznosila je od 5,2 % do 1,643 %. Valutni rizik se javlja ukoliko su prihodi kod jednog projekta u jednoj valuti (kune), a odljevi u drugoj valuti (EUR), promjene tečaja uzrokovat će dodatne koristi ili troškove. Koristi za projekt će nastati ukoliko dođe do pada tečaja, a troškovi uslijed rasta tečaja. Kod izgradnje Dvorane valutni rizik snosi u cijelosti Grad jer se zakupnina uvećava mjesečno za postotak promjene tečaja EUR u odnosu na početni tečaj definiran u ugovoru.

Matricom alokacije rizika, rizici promjene u tečaju, promjene u valuti te inflacije i kamatne stope su iskazani kao rizici koji se dijele između Grada i Privatnog partnera. Vrijednost navedenih rizika, u dijelu koji je preuzeo Privatni partner (50,0 %), iskazana je u kvantifikaciji rizika (uz komparator) u iznosu 15.996.765,00 kn. S obzirom da kvantifikacija rizika nije priložena ugovoru ne može se utvrditi utjecaj podjele rizika na cijenu zakupa. Cijenu rizika za promjene tečaja i promijene potrošačkih cijena snosio je samo Grad te je od prosinca 2008. do prosinca 2014. obračunana 15.199.485,00 kn.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je Grad trebao prije donošenja odluke o financiranju izgradnje objekta prema modelu javno-privatnog partnerstva, utvrđene troškove prema modelu javno-privatnog partnerstva analizirati i realno sagledati rizike koje preuzima, a nisu uključeni u cijenu odnosno povećavaju naknadu.

- Projektna dokumentacija

Za izradu projektne dokumentacije, pribavljanje lokacijske i građevinske dozvole, te projektantski nadzor izgradnje Dvorane Grad je 15. prosinca 2006. zaključio ugovor s dva ponuditelja u vrijednosti usluga 5.900.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 7.198.000,00 kn s porezom na dodanu vrijednost od 22,0 %, od čega se 854.000,00 kn odnosi na pribavljanje lokacijske dozvole, 2.806.000,00 kn na glavni projekt i pribavljanje građevinske dozvole, 2.562.000,00 kn na izvedbeni projekt, 244.000,00 kn na tehnički pregled i uporabnu dozvolu te 732.000,00 kn na projektni nadzor.

Ponuditeljima je tijekom 2007. Grad platio 2.684.000,00 kn (jednom 1.525.000,00 kn i drugom 1.159.000,00 kn) odnosno 2.200.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, a 3.900.000,00 kn (bez poreza na dodanu vrijednost) uključeno je u ukupne životne troškove projekta Dvorane koje Grad plaća u iznosu mjesečne zakupnine. Ukupno obračunane usluge iznose 200.000,00 kn više od ugovorenih. Projektna dokumentacija je izrađena u travnju 2007., građevinska dozvola pribavljena je u 30. srpnja 2007.

- Izbor privatnog partnera

Zaključkom Gradskog poglavarstva od 2. veljače 2007. dana je suglasnost za objavljivanje poziva za iskazivanje interesa za javno-privatno partnerstvo za izgradnju Dvorane. Poziv za iskazivanje interesa objavljen je u službenom glasilu u veljači 2007. Ponude su dostavila četiri ponuditelja. Zaključkom od 16. ožujka 2007. Gradsko poglavarstvo prihvatilo je informaciju o dosadašnjim aktivnostima na izgradnji Dvorane. Također je bilo suglasno s prijedlogom povjerenstva za provođenje aktivnosti izgradnje Dvorane, da se poziv za podnošenje obvezujuće ponude za dodjelu prava građenja, izvođenje projekta izgradnje Dvorane uputi svim podnositeljima ponuda koji su se javili na javni poziv za iskazivanje interesa i to: konzorciju IGH Zagreb i Team d.d., Čakovec, Strabag AG Austrija, Max Bogel-Tehnobeton d.o.o., Varaždin, poslovnoj udruzi: Meteor Grupa d.o.o., Varaždin (vodeći član), Hidroing d.d., Varaždin i Cesta d.d., Varaždin. Za odabir najpovoljnije ponude Gradsko poglavarstvo je utvrdilo slijedeće kriterije: najniža ponuđena cijena zakupa dvorane 85,0 %, najbolji prijedlog komercijalnog korištenja dvorane 10,0 % i tehnički dio-opće iskustvo ponuditelja 5,0 %. Također je bilo suglasno s utvrđenom dinamikom nastavka aktivnosti za izgradnju Dvorane te je Zaključkom tražilo da se svi sudionici u izgradnji drže slijedećih rokova: dovršetak glavnog projekta s troškovnicima do 30. travnja 2007., dobivanje građevinske dozvole do 31. svibnja 2007., početak izgradnje do 1. kolovoza 2007. i završetak radova na izgradnji s pravomoćnom uporabnom dozvolom do 15. studenoga 2008.

Institut je sastavio 23. svibnja 2007. Izvješće o analizi dostavljene dokumentacije u kojem navodi da je obvezujuću ponudu dostavila tvrtka Max Bogl-Tehnobeton d.o.o., Varaždin, da je dostavljena ponuda kompletna, prihvatljiva, da u potrebnoj mjeri zadovoljava zahtjeve natječajne dokumentacije, ali postoje određeni elementi za koje predlaže razrješenje s privatnim partnerom. Nije navedeno o kojim se elementima radi. Grad nema obvezujuće ponude u svojoj dokumentaciji. Institut je predložio Gradu donošenje odluke o započinjanju pregovora u svezi zaključenja prijedloga ugovora prema unaprijed definiranoj proceduri i rokovima, a nakon završetka etape pregovora Gradu će dostaviti novo izvješće na osnovu kojeg Grad treba donijeti odluku prihvaća li ili odbija pristiglu obvezujuću ponudu. Novo Izvješće sastavljeno je 15. lipnja 2007., nakon provedenih pregovora predstavnika Grada i Privatnog partnera.

Gradsko poglavarstvo je 21. lipnja 2007. donijelo zaključak da se temeljem provedenog postupka izbora privatnog partnera za provođenje projekta izgradnje, održavanja i upravljanja Dvoranom po modelu privatne financijske inicijative, kao ugovornog oblika javno-privatnog partnerstva, javnog natječaja za dostavu ponuda za iskaz interesa, poziva za dostavu obvezujuće ponude, analize o prihvaćanju obvezujuće ponude te provedenog pregovaračkog postupka prihvati jedina obvezujuća ponuda koju je dostavilo trgovačko društvo Max Bogl Tehnobeton d.o.o., Varaždin i Prijedlog ugovora o izgradnji Dvorane sa svim sastavnim dijelovima. Prema prijedlogu ugovora cijena zakupa mjesečno iznosi 2.321.470,47 kn (bez poreza na dodanu vrijednost) i plaća se plaća 284 mjeseca.

- Suglasnosti za provedbu projekta javno-privatnog partnerstva

Prema Smjernicama za primjenu ugovornih oblika javno-privatnog partnerstva, javni partner je prije pokretanja postupka javnog nadmetanja po modelu javno-privatnog partnerstva trebao utvrditi raspolaže li dovoljnim fiskalnim kapacitetima. Ukoliko raspolaže dovoljnim fiskalnim kapacitetima iz vlastitog proračuna pokreće se postupak javnog nadmetanja uz prethodno donesene odluke nadležnih tijela. Javni partner koji je želio provesti projekt primjenom javno-privatnog partnerstva bio je dužan dostaviti Agenciji za promicanje izvoza i ulaganja (dalje u tekstu: Agencija) natječajnu dokumentaciju na uvid i mišljenje, uključujući i prijedlog ugovora o javno-privatnom partnerstvu. Agencija je trebala u roku od 30 dana izdati mišljenje o dostavljenoj dokumentaciji. Ukoliko ne izda mišljenje u tom roku smatrat će se da je mišljenje pozitivno.

Javni partner je trebao prije potpisivanja ugovora dostaviti Agenciji sljedeće informacije: ukupan iznos troškova za provedbu ugovora, uključujući ukupan iznos troškova iz proračuna; ukupan iznos troškova za provedbu ugovora prema pojedinačnim godinama, uključujući ukupan iznos troškova iz proračuna prema pojedinačnim godinama; raspodjelu rizika vezanih uz provedbu projekta između privatnog i javnog partnera. Mišljenje Agencije zatraženo je 28. lipnja i 10. srpnja 2007. Agencija nije izdala mišljenje jer nije dostavljena propisana dokumentacija.

Prethodnu suglasnost Ministarstva financija za sklapanje ugovora o javno privatnom partnerstvu radi izgradnje Dvorane Grad je zatražio 9. srpnja 2007. Zahtjevu nije priložena propisana dokumentacija. Suglasnost Ministarstva financija nije dobivena.

Prema odredbama Uredbe o davanju prethodne suglasnosti za sklapanje ugovora o javno-privatnom partnerstvu po modelu privatne financijske inicijative iz veljače 2007. jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave treba podnijeti zahtjev za davanje prethodne suglasnosti Ministarstvu financija. Uz Zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave podnosi slijedeće priloge: prethodnu suglasnost ministra ili drugog središnjeg tijela državne uprave u čijoj je nadležnosti predmet ugovora iz članka 5. ove Uredbe; financijske izvještaje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave za proračunsku godinu koja prethodi godini u kojoj namjerava sklopiti ugovor o javno-privatnom partnerstvu propisane Pravilnikom o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu; pozitivno mišljenje Agencije; usvojeni proračun jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave za godinu za koju se podnosi zahtjev za davanje prethodne suglasnosti za projekt iz članka u kojem je razvidno planirani projekt i sredstva za njegovu provedbu u odnosnoj godini te usklađeni plan razvojnih programa iz kojega je vidljiv projekt. Također, treba priložiti izvore prihoda za cjelovitu izvedbu projekta te prikaz svih rashoda vezanih za projekt koji će teretiti proračune sljedećih godina; odluku predstavničkog tijela o prihvaćanju projekta s jasnom namjenom; pregled ugovora o javno-privatnom partnerstvu i ukupni iznos naknada koje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanove čiji je ona osnivač i trgovačka društva u njezinom većinskom vlasništvu na temelju svih ugovora plaćaju privatnim partnerima i javnobilježnički ovjerenu izjavu ovlaštene osobe da pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči za ispravnost dokumentacije.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je trebalo prije zaključivanja ugovora o provođenju projekata javno-privatnog partnerstva pribaviti potrebne suglasnosti.

- Prava i obveze ugovornih strana

Grad i trgovačko društvo posebne namjene T.P.N. Drava d.o.o. Varaždin (dalje u tekstu: Privatni partner) su zaključili 12. srpnja 2007. Ugovor o Projektu gradske sportske dvorane u Varaždinu po modelu privatne financijske inicijative, kao ugovornog oblika javno-privatnog partnerstva. Dodaci ugovoru zaključeni su 2. listopada 2007., 12. ožujka 2009. i 22. travnja 2009.

Ugovorom je određena svrha i predmet ugovora, rok na koji je zaključen, podjela rizika između ugovornih strana, financiranje i refinanciranje, jamstva i police osiguranja, plaćanja ugovornih strana, pravo nadzora od strane javnog partnera, posljedice neispunjenja ugovornih obveza, prijevremeni prestanak ugovora i način razrješenja odnosa u slučaju prijevremenog prestanka ugovora, postupak preuzimanja građevine, postupak rješavanja sporova i druga prava, obveze i odgovornosti ugovornih strana.

Svrha ugovora je izgradnja Dvorane radi zadovoljenja potreba građana na području sporta, rekreacije i kulture. Dvoranu će nakon završetka izgradnje koristiti Privatni partner odnosno Grad po uvjetima iz ugovora, a nakon isteka prava građenja zemljište i izgrađena Dvorana vraća se u puno besteretno vlasništvo Grada.

Prema zaključenom ugovoru, Dvorana označava Gradsku sportsku dvoranu u Varaždinu, koju treba izgraditi, a sastoji se od velike dvorane za 5 000 gledatelja, male dvorane za oko 200 gledatelja i ostalih prostora u sklopu dvorane i oko dvorane, kako je definirano u Glavnom projektu i izdanoj građevinskoj dozvoli.

Prostori oko Dvorane su parkiralište, rukometni tereni (zimi se pretvaraju u klizalište), teniski tereni, odbojkaško igralište u pijesku i košarkaško igralište. Glavni projekt izrađen je u travnju 2007., građevinska dozvola je izdana 30. srpnja 2007., a potvrda glavnog projekta za rampu i trg (pristupni pješački most) koji su obuhvaćeni i glavnim projektom, 14. srpnja 2008. Radi izgradnje rampe i trga (pristupnog pješačkog mosta) Grad je s Hrvatskom elektroprivredom zaključio 21. siječnja 2008. ugovor o pravu služnosti za zemljište preko kojeg i na koje prelazi pristupni pješački most.

Privatni partner se obvezao izgraditi i upravljati Dvoranom 25 godina te je prihvatio obvezu financiranja svih etapa realizacije Dvorane, što uključuje projektiranje Glavnog i Izvedbenog projekta, građenje, upravljanje, održavanje, zamjenu istrošenih elemenata i plaćanje energenata za cijelo vrijeme trajanja ugovora. Također se obvezao plaćati naknadu za pravo građenja na zemljištu u iznosu predviđenim ugovorom, komunalnu naknadu, porez, prirez i drugih davanja te samostalno komercijalno koristiti Dvoranu u skladu s uvjetima iz ugovora. Privatni partner se obvezao preuzeti građevinsku dozvolu s projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio građevinske dozvole te izraditi izvedbenu projektnu dokumentaciju za Dvoranu.

Prema pravitku uz ugovor, početak radova je planiran u srpnju 2007., a završetak 30. listopada 2008. Ugovoreni rok dovršetka građenja Dvorane uključujući i ishođenje pravomoćne uporabne dozvole je 15. studeni 2008.

Ugovorom je utvrđeno da je izvor financiranja za izgradnju Dvorane kredit, a Grad je suglasan da se osnuje pravo uporabe na pravu građenja u korist zajmodavca u svrhu osiguranja urednog vraćanja kredita. Prema ugovoru, područje prava građenja čini katastarska čestica broj 8606/2, k.o. Varaždin, površine 34 584 m².

Prema ugovoru, Privatni partner ima pravo sam koristiti ili prema svom nahođenju dati u zakup trećim osobama prostore u sastavu Dvorane i ostvariti prihode od komercijalizacije tih prostora, prema režimu uporabe objekata koji je definiran u Standardima prostora i usluga. Također određuje raspored i namjenu poslovnih prostora (izgrađenih u roh bau izvedbi prema ugovoru) koje koristi ili daje u zakup trećim osobama, na vrijeme koje nije duže od roka na koji se zasniva pravo građenja (25 godina). U sklopu dvorane izgrađeno je jedanaest komercijalnih prostora na prvom katu (površine od 27 m² do 193,8 m²) i šest komercijalnih prostora na drugom katu pojedinačne površine 65,1 m². Ugovorom je utvrđeno da namjena komercijalnih prostora ne smije biti za stambene i proizvodne svrhe.

Grad se obvezao uzeti u zakup sportski dio Dvorane pod uvjetima iz ugovora i redovito plaćati zakupninu. Sportski dio dvorane (kuglana, velika i mala dvorana-prema specifikaciji) daje se u zakup Gradu do isteka prava građenja. Prema specifikaciji, kuglana se daje u zakup Gradu za klubove iz prve i druge lige, šest sati dnevno, pet dana u tjednu te šest sati natjecanja vikendom. Velika dvorana se daje u zakup Gradu za najkvalitetnije seniorske ekipe, šest do osam sati dnevno te utakmice vikendom od 18 do 22 sata. Mala dvorana se daje u zakup Gradu za juniorske ekipe, deset sati dnevno, te utakmice vikendom. Raspored korištenja ostalih prostora prilagođen je režimu korištenja velike i male dvorane. Mjesečna zakupnina bez poreza na dodanu vrijednost, za korištenje prostora prema specifikaciji, iznosi 2.321.470,47 kn i nije ovisna o korištenju Dvorane od strane Grada (najviše do vremena određenog specifikacijom).

Određena je na temelju ukupnih troškova vezanih za odgovornost Privatnog partnera te na osnovu kamatne stope 5,5 % godišnje. Kamatna stopa se sastoji od fiksnog dijela 1,341 % i promjenjivog dijela 4,159 % (šestomjesečni Euribor 14 dana prije otvaranja ponuda). Mjesečna zakupnina se usklađuje s promjenama kamatne stope na tržištu novca (šestomjesečnog Euribor). Prvi put se usklađuje prvog u mjesecu koji slijedi nakon konačnog prihvata Dvorane, odnosno od dana korištenja Dvorane, a nakon toga se usklađenje obavlja svakog prvog u mjesecu svakih šest mjeseci. Otplatni plan za kredit u iznosu 207.026.852,00 kn (predviđeni troškovi izgradnje Dvorane, suglasnosti za građevinsku dozvolu, dio projektne dokumentacije i dio konzultantskih troškova) uz kamatnu stopu 5,5 % godišnje, promjenjivu, privitak je ugovoru.

Dio zakupnine, 40,0 % od ukupnog mjesečnog iznosa (928.588,19 kn), korigira se za promjenu indeksa potrošačkih cijena, koji prema podacima Državnog zavoda za statistiku u baznom mjesecu (travanj 2007.) iznosi 105,7 %, a korigiranje se obavlja ako promjena indeksa potrošačkih cijena u mjesecu koji prethodi fakturiranju u odnosu na bazni mjesec bude veća od 5,0 %.

Ukupna zakupnina se također korigira za promjenu srednjeg deviznog tečaja EUR posljednji dan u mjesecu za koji se ispostavlja račun u odnosu na srednji devizni tečaj EUR 8. travnja 2007. prema izvješću Hrvatske narodne banke (7,3425 kn za EUR). Indeks potrošačkih cijena i srednji devizni tečaj EUR predstavljaju početne parametre na temelju kojih je određena zakupnina u iznosu 2.321.470,47 kn, a promjenom navedenih parametara mijenja se i iznos mjesečne zakupnine.

Ugovorom je utvrđeno da zakupnina kroz trajanje ugovora u potpunosti namiruje sve troškove financiranja, projektiranja i građenja, održavanja, zamjene istrošenih elemenata građevina te razuman profit. Također je određeno da zakupnina za vrijeme trajanja ugovora namiruje troškove energenata, administrativno organizacijske troškove, tehničku pomoć, financiranje, osiguranja, bankovna jamstva vezana za odgovornost Privatnog partnera i drugo. Utvrđeno je da Grad neće plaćati zakup dvorane kroz vrijeme (zaokruženo na pune dane) u kojem Privatni partner nije ispunio obveze kako je definirano Standardima prostora i usluga (privitak ugovoru), uključujući i sve obveze održavanja dvorane i popravaka kvarova. Ugovorom je utvrđeno da će se mjesečna zakupnina smanjiti ili povećati ako Republika Hrvatska smanji ili poveća porez na dobit koji plaća Privatni partner ili poveća druga davanja koja utječu na dobit Privatnog partnera.

Zakupnina za Dvoranu će se smanjiti ili povećati u iznosu koji će Privatnom partneru garantirati istu očekivanu dobit. S obzirom da u ugovoru i privicima ugovoru nije utvrđena očekivana dobit, zakupnina se ne može korigirati zbog promjena poreza na dobit ili drugih davanja koja utječu na dobit.

Privatni partner treba izdvajati 10,0 % zakupnine na poseban račun i koristiti za zamjenu istrošenih materijala i popravke.

Minimalan prihod od komercijalizacije Dvorane iznosi 59.200,00 kn mjesečno. Prihodi ostvareni do minimalnog prihoda od komercijalizacije, 59.200,00 kn neće se dijeliti nego se za navedeni iznos umanjuje zakupnina odnosno navedeni iznos se kompenzira s obvezom za zakupninu.

Prihodi od komercijalizacije veći od iznosa minimalnog prihoda dijelit će se prema bruto iznosu, a odnose se na prihode od sportskih događaja, ostalih događaja i ostale prihode (reklamiranje, parkirališta za automobile, lože za pravne osobe i drugo). Minimalan prihod od komercijalizacije usklađuje se za promjene indeksa potrošačkih cijena i promjenu srednjeg deviznog tečaja EUR prema izvješću Hrvatske narodne banke, na isti način kao i zakupnina za Dvoranu. Prema ugovoru, Gradu pripada 30,0 % prihoda od iznajmljivanja Dvorane za sportske događaje i 50,0 % prihoda od iznajmljivanja Dvorane za ostale događaje, 5,0 % prihoda od komercijalnih aktivnosti (sportski događaj) koji isključuju zakup Dvorane i 10,0 % prihoda od komercijalnih aktivnosti (ostali događaj) koji isključuju zakup Dvorane. Također mu pripada 40,0 % prihoda od reklamiranja, 50,0 % prihoda od parkirališta za automobile, 40,0 % prihoda od loža za pravne osobe i 30,0 % od ostalih prihoda. Pod Dvoranom se podrazumijevaju svi prostori kako je definirano u glavnom projektu: građevina, parkiralište, rukometni tereni teniski tereni i košarkaško igralište.

Grad je ostvario prihode od komercijalizacije od 2009. do 2014. u iznosu 6.142.635,00 kn ili 1.023.772,00 kn prosječno godišnje.

Ugovorom je utvrđeno da on prestaje: istekom trajanja prava građenja, osim ako ne bude produljen; raskidom ugovora od strane Privatnog partnera (zbog neplaćanja zakupnine od strane Grada dulje od 60 dana), raskidom ugovora od strane Grada, nakon produljenog djelovanja više sile, sporazumnim dogovorom ugovornih strana i raskidom po diskrecijskoj ocjeni. Ugovorom su propisane procedure koje treba poduzeti u slučaju raskida ugovora, naknade štete, vrijednost ispod koje se Dvorana ne može prodati (neotplaćeni dio kredita i troškovi natječaja) i drugo.

Privici ugovoru su zemljišnoknjižni i posjedovni izvadak za zemljište, glavni projekt Dvorane, ugovor o dodjeli prava građenja naručitelju, odluka o odabiru Privatnog partnera, izvod iz sudskog registra za Privatnog partnera, kopija katastarskog plana s označenim zemljištima koja su predmet ugovora, standardi prostora i usluga, mehanizam plaćanja, matrica i alokacija rizika, odluka Grada o utvrđivanju mjesečne naknade za pravo građenja, iskaz neto površina Dvorane, plan građenja Dvorane te garancija matične tvrtke izvršitelja.

Dodatkom ugovoru od 2. listopada 2007. privicima ugovoru dodana je struktura ukupnih životnih troškova i otplatni plan kredita za financiranje izgradnje Dvorane.

Drugim dodatkom ugovoru iz ožujka 2009. određeno je da se na ime dodatnih radova (pristupni pješački most, tenisko igralište umjesto igrališta odbojke na pijesku, dopuna opreme za kuhinju za povećanje kapaciteta te dodatna oprema velike dvorane za održavanje Svjetskog rukometnog prvenstva) minimalni prihod od komercijalizacije (59.200,00 kn) umanjuje za 47.500,00 kn i iznosi 11.700,00 kn mjesečno, bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno da se Gradu povećava zakupnina za Dvoranu za 47.500,00 kn mjesečno ili 13.490.000,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost, za razdoblje od 25 godina. Povećanje se odnosi na izgradnju pješačkog mosta u iznosu 4.095.003,00 kn, tenisko igralište umjesto igrališta odbojke na pijesku u iznosu 471.728,00 kn, dopuna opreme za kuhinju u iznosu 265.807,00 kn i dodatna oprema velike dvorane za održavanje Svjetskog rukometnog prvenstva u iznosu 629.000,00 kn odnosno ukupno 5.461.538,46 kn uvećano za faktor 2,47 sveukupno iznosi 13.490.000,00 kn (za 25 godina) ili 47.500,00 kn mjesečno.

Trećim dodatkom ugovoru iz travnja 2009. određeno je da će se naknada za dodatne radove u iznosu 28.600,00 kn plaćati iz minimalnih prihoda od komercijalizacije, a preostali iznos 18.900,00 kn iz prihoda od komercijalnih aktivnosti koji pripadaju Gradu iznad minimalnog iznosa.

Ugovorom je određeno da radove na Dvorani treba izvesti u skladu glavnim projektom, građevinskom dozvolom i zahtjevima definiranim u Standardu prostora i usluga. Glavni projekt je izrađen u travnju 2007., građevinska dozvola pribavljena je 30. srpnja 2007., a potvrda glavnog projekta za pješački most koji prelazi na susjednu parcelu (u vlasništvu Hrvatske elektroprivrede) je pribavljena 14. srpnja 2008. na temelju glavnog projekta pristupnog mosta za građevinsku dozvolu, koji je izrađen u veljači 2008. Pristupni pješački most obuhvaćen je Glavnim projektom Dvorane iz travnja 2007. i zasebnim Glavnim projektom pristupnog pješačkog mosta za građevinsku dozvolu iz veljače 2008.

Zbog prelaženja pristupnog pješačkog mosta na susjednu parcelu Grad je s Hrvatskom elektroprivredom zaključio u siječnju 2008. ugovor o pravu služnosti za izgradnju pješačkog mosta Gradske sportske Dvorane kao javnog prilaza, te njegovo korištenje, održavanje, popravak i nadzor za zemljište preko kojeg i na koje prelazi pristupni pješački most.

Glavnim projektom Dvorane je određeno da je pješački pristup zgradi u prizemlju moguć sa sve četiri fasade, a na prvom katu sa sjeveroistočne strane duž šetnice. Istočna pristupna staza prelazi preko nakošene rampe na susjednoj parceli na nasip i okreće se velikom rampom/trgom prema zgradi, odnosno komercijalnim prostorima na prvom katu (konstrukcijski i funkcionalno je povezano s zgradom). Širina pristupne staze je 14 m, a širina trga je 28 m i sastavni su dio glavnog projekta na temelju kojeg je zatražena i izdana građevinska dozvola. Pristupni pješački most se u glavnom projektu Dvorane naziva nakošena rampa (širine 14 metara) i velika rampa/trg (širina 28 metara) koja se okreće prema zgradi, odnosno komercijalnim prostorima na prvom katu koje u zakup daje Privatni partner te je sastavni dio zgrade.

Standardima prostora i usluga (privitak ugovoru) definirana je usluga održavanja cesta i putova te povezanih područja i održavanje pristupa (prilaza i ulaza), izlaza i putova cirkulacije za cijelo vrijeme trajanja ugovora. Također je definirana usluga održavanja zgrade (pločnika, šetališta, kolnika i hodnika) i balkona.

S obzirom da je pješački most u glavnom projektu Dvorane opisan kao istočna pristupna staza koja prelazi preko nakošene rampe na susjednoj parceli na nasip i okreće se velikom rampom/trgom prema zgradi, odnosno komercijalnim prostorima na prvom katu (konstrukcijski i funkcionalno je povezan s zgradom), ucrtan je u tlocrtima i presjecima Dvorane (glavni projekt), održavanje je definirano u standardima prostora i usluga, njegova izgradnja ne predstavlja dodatne radove, već radove koji su ugovoreni osnovnim ugovorom.

Izgradnja pješačkog mosta je obračunana 4.095.003,00 kn, uvećano za faktor 2,47 iznosi 10.114.657,00 kn (za 25 godina), odnosno prosječno mjesečno 35.614,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Za razdoblje od 2009. do konca 2014. zakupnina za pristupni pješački most (rampe od 14 i rampe/trga od 28 metara) je obračunana u iznosu 2.599.822,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost.

S obzirom da je ugovorom iz srpnja 2007. određeno da se radovi na Dvorani trebaju izvesti u skladu s glavnim projektom, da zakupnina kroz trajanje ugovora u potpunosti namiruje sve troškove financiranja, projektiranja i građenja, održavanja i zamjene istrošenih elemenata Dvorane, a prema ugovoru Dvorana označava gradsku sportsku Dvoranu kako je definirano u Glavnom projektu (koji sadrži pristupni pješački most, odnosno rampu širine 14 metara i veliku rampu/trg širine 28 metara), Državni ured za reviziju predlaže preispitati odredbe drugog i trećeg dodatka ugovoru, koji se odnose na dodatno plaćanje zakupnine za pristupni pješački most. Također, predlaže urediti međusobne odnose s Privatnim partnerom, da se izgradnja jednog te istog dijela građevine, pješačkog mosta, koji se u glavnom projektu Dvorane naziva nakošena rampa širine 14 metara i velika rampa/trg širine 28 metara, ne bi plaćala dva puta.

- Preuzimanje odgovornosti u slučaju neizvršavanja obveza iz ugovora

Ugovorom je određeno da svaka strana ima pravo raskinuti ugovor ako postoji stalno ili ponovljeno neispunjavanje ugovornih obveza od druge strane, koje nije rezultat slučaja više sile ili povrede ugovora od strane koja ističe prigovor. U tom slučaju strana koja ističe prigovor mora preporučenim dopisom obavijestiti stranu koja ne ispunjava obveze o nastupu ugovorne povrede, te odrediti naknadni rok od najviše 30 dana za ispunjenje obveze osim ako nije drugačije određeno u priložima ugovoru. Ako se obveza ne ispuni u roku 30 dana po primitku obavijesti ili duljem roku (ako su se ugovorne strane o tome dogovorile), protekom tog roka strana koja prigovara može raskinuti ugovor odmah po pisanoj obavijesti o tome, strani koja nije ispunila obveze.

Ugovorom je određeno da Grad ima pravo raskinuti ugovor, uz pisanu obavijest Privatnom partneru, u sljedećim slučajevima (ako se ne radi o slučaju više sile ili povredi ugovora od strane Grada): ako Dvorana nije završena u ugovorenom roku ili u produljenom roku odobrenom po Gradu što je uzrokovalo neraspoloživost prostora ili nisu isporučivane usluge kako je definirano Standardima prostora i usluga i Mehanizmom plaćanja; ako Privatni partner izvrši ustupanje svojih obveza po ugovoru trećim osobama, osim zajmodavcu i matičnoj tvrtci; ako se izvrši bilo koja promjena u vlasništvu Privatnog partnera bez prethodne suglasnosti Grada, osim prijenosa vlasničkih udjela na zajmodavca ili matične tvrtke.

Također je određeno, da Grad ima pravo raskinuti ugovor ako Privatni partner bez prethodnog odobrenja Grada, izvrši izmjene u bilo kojem ugovoru o zajmu ili zaključi koji novi ugovor radi financiranja ili refinanciranja projekta bez suglasnosti Grada ili kojim se neizravno štetno utječe na pravni položaj Grada, izvrši bilo kakvu izmjenu u svom statutu trgovačkog društva kojim se odnosi ili utječe na bilo koji način na prava u vlastitom temeljnom kapitalu Privatnog partnera ili na glasačka prava vezana uz ta prava u odnosu na treću osobu, a kojim bi se izmjenama pogoršao pravni položaj Grada, ako nastupi slučaj dulje insolventnosti ili ako je otvoren stečaj nad Privatnim partnerom osim ako je stečaj uzrokovan neplaćanjem od strane Grada, ako su udjeli Privatnog partnera pod dugom ili opterećeni kamatama na jamstvo za plaćanje duga koji je različit od izričito dopuštenog ovim ugovorom bez pristanka Grada te ako Privatni partner napusti projekt.

U slučaju raskida ugovora zbog razloga naprijed navedenih Grad ima pravo i obvezu hitno raspisati javni natječaj za izbor novog izvršitelja, a početnu cijenu po kojoj se nudi Dvorana treba utvrditi stručna osoba o čijem se izboru ugovorne strane suglase. Početna cijena ne može biti niža od preostalog iznosa neotplaćenog kredita, te troškova Privatnog partnera i Grada vezane uz provedbu natječaja.

Cijena postignuta prodajom isplatiti će se uz odbitak troškova natječaja, dužne ugovorne kazne, naknade štete zbog neopravdanog raskida ugovora, a koje iznose Grad ima pravo zadržati. Privatni partner može raskinuti ugovor ako mu Grad duže od 60 dana od dospijeca ne plati mjesečnu zakupninu, a takvo plaćanje nije uzrokovano povredom Standarda prostora i usluga. Privatni partner je dužan o namjeri raskida ugovora, zbog neplaćanja zakupnine duže od 60 dana, dopisom obavijestiti Grad. Ako Grad ne uplati zakupninu ni u naknadnom roku od 30 dana po obavijesti, ugovor može biti raskinut.

Nakon raskida ugovora od strane Privatnog partnera Grad nije dužan plaćati zakupninu već ju je dužan polagati na poseban račun iz kojeg će se namirivati otplate zajma. Ako se ugovor raskida zbog povrede ugovora od strane Grada, on je dužan nadoknaditi Privatnom partneru preostali neotplaćeni dio kredita uvećan na ime troškova prijevremene otplate kredita, iznos izgubljene dobiti koji će se dobiti diskontiranjem na sadašnju vrijednost uz primjenu diskontne stope od 3,5 % godišnje, eventualno nepodmirene troškove koje je tvrtka imala za vrijeme raskida ugovora te druge stvarne i dokazane štete proizašle iz raskida.

U slučaju raskida ugovora, neovisno o razlozima raskida ugovora i koja je strana u povredi, ugovorne strane trebaju bez odgađanja utvrditi da je došlo do raskida ugovora, o čemu su dužne sačiniti zajedničku pisanu izjavu. Ukoliko ugovorne strane u roku od pet dana ne potpišu zajedničku izjavu, istu će zamijeniti izjava o raskidu one strane koja traži raskid ugovora. Dok traje postupak raskida ugovora Grad će nastaviti s plaćanjem mjesečne zakupnine, umanjene za dio koji je namijenjen za zamjenu materijala, na žiro – račun Privatnog partnera, a Privatni partner je dužan do odabira novog izvršitelja obavljati poslove upravljanja i održavanja Dvorane nužne za nesmetano funkcioniranje. Ugovorom je nadalje regulirano brisanje prava građenja i prijenos na novog izvršitelja.

U privicima ugovoru nije određena dobit Privatnog partnera za vrijeme trajanja ugovora, te se ne vidi na koji iznos bi trebalo primijeniti diskont od 3,5% godišnje. Obzirom da dobit Privatnog partnera za vrijeme trajanja ugovora nije jednoznačno određena, Grad ne može odrediti izgubljenu dobit koju bi trebao vratiti u slučaju raskida ugovora zbog povreda obveza ugovora.

Državni ured za reviziju predlaže kod zaključivanja ugovora utvrditi sve potrebne elemente da bi se mogle primijeniti odredbe ugovora.

- Struktura ukupnih životnih troškova Dvorane

Dodatkom ugovoru od 2. listopada 2007., privicima ugovoru, dodana je struktura ukupnih životnih troškova. Ukupni životni troškovi Dvorane odnose se na predviđene ukupne troškove izgradnje, održavanja i upravljanja Dvoranom u razdoblju od 25 godina i iznose 495.725.311,00 kn. Odnose se na troškove izgradnje Dvorane 177.174.280,00 kn, naknade za profesionalne usluge u iznosu 11.509.213,00 kn, troškove opremanja Dvorane u iznosu 11.753.728,00 kn, troškove održavanja i uporabe građevine u iznosu 31.457.600,00 kn, indirektno troškove Privatnog partnera u iznosu 136.226.400,00 kn, troškove zamjene istrošenih elemenata u iznosu 99.703.259,00 kn, troškove energenata u iznosu 21.311.174,00 kn, troškove konzultanta u iznosu 2.689.632,00 kn, troškove projektne dokumentacije u iznosu 3.900.000,00 kn i naknadu za pravo građenja u iznosu 25,00 kn.

Navedenim troškovima dodane su kamate u iznosu 163.590.137,00 kn, te ukupni troškovi na temelju kojih se obračunava zakupnina iznose 659.315.448,00 kn. Kamate se odnose na kamatu na kredit poslovne banke, dani Privatnom partneru za financiranje izgradnje Dvorane, u iznosu 207.026.853,00 kn, otplata u 284 mjesečna obroka pojedinačnog iznosa 1.304.989,40 kn, kamatna stopa 5,5 % promjenjiva.

U tablici broj 4 daju se podaci o predviđenim ukupnim, prosječnim godišnjim i mjesečnim troškovima izgradnje i uporabe Dvorane od 1. prosinca 2008. do 31. srpnja 2032.

Tablica broj 4

Podaci o predviđenim troškovima izgradnje i uporabe Dvorane
od 1. prosinca 2008. do 31. srpnja 2032.

u kn

Redn i broj	Naziv troška	Troškovi izgradnje i upravljanja Dvoranom		
		Ukupno za 284 mjeseca	Prosječno godišnje	Prosječno mjesečno
	1	2	3	4
1.	Troškovi izgradnje (amortizacija)	177.174.280,00	7.486.236,00	623.853,00
2.	Naknade za profesionalne usluge	11.509.213,00	486.300,00	40.525,00
3.	Troškovi opremanja Dvorane	11.753.728,00	496.632,00	41.386,00
4.	Troškovi održavanja i uporabe	31.457.600,00	1.329.192,00	110.766,00
5.	Indirektni troškovi Tvrtke posebne namjene	136.226.400,00	5.756.040,00	479.670,00
6.	Troškovi energenata	21.311.174,00	900.468,00	75.039,00
7.	Troškovi zamjene istrošenih elemenata	99.703.259,00	4.212.816,00	351.068,00
8.	Kamate	163.590.137,00	6.912.264,00	576.022,00
9.	Troškovi konzultanta i projekata	6.589.657,00	278.436,00	23.203,00
	Ukupno	659.315.448,00	27.858.384,00	2.321.532,00

Troškovi izgradnje Dvorane u iznosu 177.174.280,00 kn odnose se na troškove građevinskih radova-konstrukcija i elemenata građevine u iznosu 61.690.359,00 kn, instalacije 46.805.360,00 kn, vanjske radove (vanjske instalacije) 54.805.269,00 kn, uređenje okoliša 12.288.596,00 kn i opremanje kuhinje 1.584.697,00 kn.

Naknade za profesionalne usluge iznose 11.509.213,00 kn, a odnose se na stručni nadzor 2.267.136,00 kn (1,2 % od troškova građenja i opremanja), vodni doprinos 7.127.702,00 kn, elektro naknadu 1.289.250,00 kn, komunalni doprinos 295.085,00 kn, naknadu za priključak plina 140.040,00 kn i dodatak za projektnu dokumentaciju 390.000,00 kn.

Troškovi opremanja Dvorane u iznosu 11.753.728,00 kn odnose se na opremanje kuglane u iznosu 1.385.599,00 kn, opremanje svlačionice i prateće sadržaje u iznosu 357.630,00 kn, opremu Uprave dvorane i prateće sadržaje u iznosu 191.490,00 kn, opremu saune, masaže, fitnesa i teretane 138.580,00 kn, opremu prostora za novinare 87.334,00 kn i opremu za veliku sportsku dvoranu u iznosu 9.593.095,00 kn.

Predviđeni troškovi održavanja i uporabe Dvorane za 25 godina, koji su uključeni u zakupninu, iznose 288.698.433,00 kn (prosječno godišnje 12.198.516,00 kn), a odnose se na troškove održavanja i uporabe građevine, indirektno troškove Privatnog partnera, troškove energenata i troškove zamjene istrošenih elemenata.

Troškovi održavanja i uporabe građevine u iznosu 31.457.600,00 kn odnose se na planirano preventivno održavanje u iznosu 9.021.568,00 kn, reaktivno održavanje u iznosu 18.043.135,00 kn, održavanje električnih instalacija u iznosu 1.704.000,00 kn, održavanje strojarskih instalacija u iznosu 1.988.000,00 kn, zaštitu od požara u iznosu 500.897,00 kn i centar za prijavu nedostataka i kvarova u iznosu 200.000,00 kn.

Indirektni troškovi Privatnog partnera u iznosu 136.226.400,00 kn odnose se na troškove osiguranja u fazi uporabe 7.104.000,00 kn, troškovi uprave Privatnog partnera 35.520.000,00 kn i indirektno troškove tima koji upravlja građevinom 93.602.400,00 kn. Iz priložene dokumentacije ugovoru nije vidljivo ne koje troškove se odnose indirektni troškovi tima koji upravlja građevinom.

Troškovi zamjene istrošenih elemenata u iznosu 99.703.259,00 kn odnose se na unutarnje uređenje 18.648.019,00 kn i instalacije 81.155.240,00 kn. Unutarnje uređenje se odnosi na izolacije i popravak krova 3.269.715,00 kn, popravak limarije 5.456.766,00 kn, zamjenu aluminijskih vrata 1.165.198,00 kn, zamjenu kupole 408.452,00 kn, bravarske radove-zamjena otirača 296.813,00 kn, stolariju-zamjena max pregrade 1.222.596,00 kn, soboslikarske radove u iznosu 6.730.478,00 kn i drugo u iznosu 98.001,00 kn. Instalacije se odnose na podopolagačke radove - zamjena podova 3.280.389,00 kn, sportski pod-zamjena 3.098.602,00 kn, strojarske instalacije 27.785.452,00 kn, električne instalacije 19.807.877,00 kn, vodovod 1.555.900,00 kn, uređenje okoliša 12.288.596,00 kn, oprema dvorane 11.753.728,00 kn i oprema kuhinje 1.584.696,00 kn.

Troškovi energenata u iznosu 21.311.174,00 kn se odnose na potrošnju električne energije 7.257.600,00 kn, plina 11.212.800,00 kn i vode 2.840.774,00 kn.

Troškovi konzultanta u iznosu 2.689.632,00 kn odnose se na dio troškova za konzultantske usluge koje je ugovorio Grad, a uključeni su u ukupne životne troškove Dvorane. Troškovi projektne dokumentacije u iznosu 3.900.000,00 kn odnose se na dio troškova za projektnu dokumentaciju koje je ugovorio Grad, a uključeni su u ukupne životne troškove Dvorane.

- Sufinanciranje zakupnine za Dvoranu

Vlada Republike Hrvatske je prihvatila 12. srpnja 2007. Sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine za Dvoranu, a Gradsko poglavarstvo 21. lipnja 2007. Sporazumom o zajedničkom financiranju zakupnine za Dvoranu koji su zaključili Vlada Republike Hrvatske i Grad je određeno zajedničko financiranje zakupnine za Dvoranu za potrebe Svjetskog rukometnog prvenstva, koju će izgraditi Privatni partner (osnivač Max Bogl-Tehnobeton d.o.o. Varaždin) po modelu javno-privatnog partnerstva. Također je određeno da će Grad zaključiti ugovor o zakupu s Privatnim partnerom kojim će urediti uvjete izgradnje, zasnivanje zakupa na rok 25 godina, cijenu zakupa, odgovornost zakupnika i zakupodavca za vrijeme izgradnje i trajanje zakupopravnog odnosa, prestanak ugovora o zakupu, te ostale uvjete. Vlada Republike Hrvatske preuzima obvezu svake godine subvencionirati Gradu godišnju zakupninu u iznosu 50,0 % od 4.620.000 EUR, uvećanu za iznos definiran ugovorom. Također se obvezuje svake godine kroz vrijeme trajanja zakupnog odnosa, putem Ministarstva financija doznačivati na žiro-račun proračuna Grada dužni iznos u četiri jednaka tromjesečna obroka s tim da prvi doznači nakon početka računanja zakupopravnog odnosa u skladu s Ugovorom.

Sporazumom je također utvrđeno da u slučaju raskida ugovora o zakupu na način reguliran tim Ugovorom u istom 50,0 % omjeru snose troškove naknade prema zakupodavcu, a u slučaju zajednički usuglašenog stava o prijevremenom prestanku ugovora o zakupu na način reguliran ugovorom u istom 50,0 % omjeru snose troškove naknade prema zakupodavcu. Nakon isteka zakupa, Republika Hrvatska stječe polovinu suvlasništva Dvorane, a suvlasničke odnose će sudionici sporazuma riješiti posebnim ugovorom. Do dana obavljanja revizije (ožujak 2015.), navedeni ugovor nije zaključen.

U tablici broj 5 daju se podaci o plaćenju zakupnini za Dvoranu od 2009. do 2014., po izvorima sredstava.

Tablica broj 5

Plaćena zakupnina za Dvoranu od 2009. do 2014.,
po izvorima sredstava

u kn

Redni broj	Godina	Zakupnina za dvoranu		
		Grad	Državni proračun	Ukupno
	1	2	3	4
1.	2009.	12.609.455,00	17.733.491,00	30.342.946,00
2.	2010.	17.908.755,00	16.022.448,00	33.931.203,00
3.	2011.	18.897.393,00	14.057.614,00	32.955.007,00
4.	2012.	16.489.569,00	13.269.717,00	29.759.286,00
5.	2013.	16.872.978,00	15.059.404,00	31.932.382,00
6.	2014.	11.180.414,00	21.336.612,00	32.517.026,00
	Ukupno	93.958.564,00	97.479.286,00	191.437.850,00

Iz tablice je vidljivo da je Vlada Republike Hrvatske, do konca 2014., Gradu platila 97.479.286,00 kn (uključeni prihodi od komercijalizacije). Potraživanje iz državnog proračuna koncem prosinca 2014. iznosi 4.404.594,00 kn, odnosi se na zakupninu obračunanu u prosincu 2014. koja se obračunava za tri mjeseca unaprijed.

S obzirom da je u zaključenom sporazumu između Grada i Vlade Republike Hrvatske određeno da Republika Hrvatska stječe polovinu suvlasništva nad Dvoranom, Državni ured za reviziju predlaže Gradu poduzeti mjere za uređenje suvlasničkih odnosa vezanih uz Dvoranu.

- Izvršavanje obveza u skladu sa zaključenim ugovorom

Uporabna dozvola za Dvoranu izdana je 20. studenoga 2008. Grad je zapisnikom (bez datuma) utvrdio da je uporabna dozvola izdana 20. studenoga 2008., iako su uvjeti za izdavanje iste bili ispunjeni 10. studenoga 2008., te je Privatni partner ispunio uvjete za početak zakupa Dvorane i naplatu zakupnine u punom mjesečnom iznosu od 1. prosinca 2008.

U tablici broj 6 daju se podaci o obračunanoj zakupnini, te uvećanju i umanjeњу zakupnine za Dvoranu prema ugovoru, od prosinca 2008. do 2014.

Tablica broj 6

Podaci o zakupnini za Dvoranu od prosinca 2008. do 2014.

u kn

Redni broj	Godina	Zakupnina			
		Obračunana	Ugovorena	Povećanje prema ugovoru	Smanjenje prema ugovoru (Euribor)
	1	2	3	4	5
1.	2008.	2.832.194,00	2.832.194,00	0,00	0,00
2.	2009.	31.942.352,00	34.264.904,00	1.040.317,00	3.362.869,00
3.	2010.	30.909.815,00	34.966.004,00	1.088.356,00	5.144.545,00
4.	2011.	32.553.388,00	34.966.004,00	2.104.887,00	4.517.503,00
5.	2012.	33.584.657,00	35.439.798,00	3.093.529,00	4.948.670,00
6.	2013.	33.119.467,00	35.534.557,00	3.815.040,00	6.230.130,00
7.	2014.	33.322.292,00	35.534.557,00	4.057.356,00	6.269.621,00
Ukupno		198.264.165,00	213.538.018,00	15.199.485,00	30.473.338,00

Od prosinca 2008. do konca prosinca 2014. zakupnina je obračunana u iznosu 198.264.165,00 kn, od čega Republika Hrvatska sufinancira godišnje 50,0 % od 4.620.000 EUR (2.310.000 EUR) uvećano za iznos definiran ugovorom. Do konca 2014. Privatnom partneru je plaćeno 191.437.850,00 kn te potraživanje Privatnog partnera koncem prosinca 2014. iznosi 6.826.315,00 kn. U zakupninu za 2014. je uključena obračunana zakupnina za dvanaest mjeseci. Povećanje zakupnine od 2009. do 2014. iznosi 15.199.485,00 kn zbog povećanja indeksa potrošačkih cijena i srednjeg deviznog tečaja EUR prema izvješću Hrvatske narodne banke. Smanjenje zakupnine od 2009. do 2014. iznosi 30.473.338,00 kn zbog smanjenja promjenjivog dijela kamatne stope (Euribor) koji je u vrijeme zaključenja ugovora iznosio 4,159 %, a početkom srpnja 2014. je iznosio 0,302 %. Varaždinska županija sufinancira zakup Dvorane, iznosom kojim Grad sufinancira troškove najma dvorana Prve i Druge gimnazije te Gospodarske škole, a od početka 2009. do konca 2014. je doznačila Gradu 3.049.844,00 kn.



Izvor: gpzagorje.hr/reference/.../sportski.../gradska-sportska-dvorana-varazdin-...

UPRAVLJANJE I KORIŠTENJE DVORANE

Ugovorom između Grada i Privatnog partnera je utvrđeno da će odmah po prijemu izgrađene Dvorane od strane Grada, Privatni partner početi koristiti Dvoranu, odnosno dati ju u zakup Gradu prema utvrđenim uvjetima. Privatni partner ima pravo sam koristiti ili prema svom nahođenju dati u zakup prema trećim osobama prostore u sastavu Dvorane i ostvarivati prihode od komercijalizacije tih prostora, prema režimu uporabe objekata koji je utvrđen u Standardima prostora i usluga, kao sastavnom dijelu ugovora. Navedeni Standardi dijele se na Opće i Posebne standarde. Opći standardi prostora i usluga detaljno opisuju pojedinosti općih zahtjeva prostora i usluga koji će se primjenjivati na sve usluge te su njima utvrđene definicije pojedinih riječi i fraza, rukovođenje (upravljanje, praćenje razine pruženih usluga, povratne informacije, žalbe i pritužbe te mjesečno izvještavanje), podučavanje (podučavanje i uvođenje u etapu uporabe), smjernice (zakonske propise, naručiteljeve smjernice, zaštitu zdravlja i sigurnost, osiguranje kvalitete, upravljanje i zaštitu okoliša te planiranje nepredviđenih događaja) i resurse (izvršiteljevu opremu i odobrenu listu podizvođača). Posebnim standardima prostora i usluga utvrđeno je održavanje građevine, održavanje cesta i putova, centar za prijavu nedostataka i kvarova, održavanje terena, usluge čišćenja, sigurnost, upravljanje komercijalnim aktivnostima, ugostiteljske usluge, upravljanje komunalnom infrastrukturom te uredski prostori i usluge.

Praćenje dostignutih razina usluga u odnosu na utvrđenu razinu usluga (utvrđeno ugovorom u Standardima prostora i usluga) određuje razinu plaćanja najamnine, odnosno izračun penala u slučaju pružanja usluga ispod definirane razine usluga, a na osnovi tjednog i mjesečnog praćenja razine usluga. Do obavljanja revizije umanjeње najamnine nije obračunavano.

Grad i Institut su zaključili 22. studenoga 2006. ugovor o konzalting uslugama tijekom izgradnje športske dvorane u Varaždinu po ugovoru o javno-privatnom partnerstvu kojim su obuhvaćene aktivnosti usporedne analiza životnih troškova projekta realiziranog po modelu javno-privatnog partnerstva/Privatna financijska inicijativa i tradicionalnom modelu, tenderska dokumentacija i aktivnosti tijekom etape građenja-upravljanje projektom javno-privatnog partnerstva. Za usluge monitoringa dostignutih razina usluga u etapi uporabe izgrađenih građevina (kontrola i nadzor provedbe ugovora u fazi uporabe Dvorane) je navedeno da nije ugovorena u sklopu cijene navedenog ugovora te da se mogu ugovoriti naknadno i obavljati u periodu jedne godine, od dana izdavanja uporabne dozvole.

Za obavljanje konzalting usluga upravljanja projektom pri izgradnji Dvorane Privatni partner je zaključio s Institutom ugovor u rujnu 2007. i dodatak ugovoru u listopadu 2009., te Sporazum o raskidu ugovora u studenome 2009. Ugovorom je, između ostalog, utvrđeno da je Grad ugovorom iz studenog 2006. imenovao Institut za konzultanta za upravljanje projektom i u prvih šest mjeseci uporabe Dvorane (iako to nije utvrđeno ugovorom iz studenog 2006.) te da će nakon isteka roka od prvih šest mjeseci uporabe i monitoringa dostignutih razina usluga i definiranja mjesečnih zakupnina u ovisnosti o dostignutim razinama usluga, Grad nastaviti voditi monitoring dostignutih razina usluga, u svim ostalim godinama uporabe Dvorane, za vrijeme trajanja generalnog ugovora između Grada i Privatnog partnera. Istim ugovorom utvrđeno je da je Institut dužan u prvih šest mjeseci kontrole upravljanja projektom dvorane educirati predstavnike Grada koji će preuzeti kontrolu.

Grad i Institut nisu zaključili međusobni ugovor za usluge kontrole i nadzora provedbe ugovora u fazi uporabe Dvorane, te nije imao ugovoreno educiranje predstavnika Grada.

Sporazumom je utvrđeno da je ovlaštenu predstavnik Grada Institut i da su stranke potpisnice sporazuma suglasne da se prava i obveze proizašle po ovom ugovoru prenose od početka prosinca 2009. na tvrtku PPP Centar d.o.o. Zagreb (dalje u tekstu: PPP Centar). Obavljanje konzalting usluga od prosinca 2009. do ožujka 2017. Privatni partner je ugovorio s PPP Centrom ugovorima iz prosinca 2009., listopada 2010. i ožujka 2014.

Suglasnosti za zaključivanje ugovora dali su Gradsko poglavarstvo u listopadu 2008. i gradonačelnik u studenom 2009. i studenom 2010. Zaključkom poglavarstva iz listopada 2008. utvrđeno je da je ugovorom između Instituta i Grada te Instituta i Privatnog partnera utvrđena usluga monitoringa na način da je Institut provodi prvih šest mjeseci po pravomoćnosti uporabne dozvole. Za kontinuirano praćenje provedbe ugovora, u ime Grada, određeni su Gradski stanovi uz obvezu da se odmah uključe u aktivnosti te da s Institutom točno utvrde uvjete te način kontrole i nadzora. Također je utvrđeno da će Gradski stanovi provoditi kontinuirano praćenje provedbe ugovora bez posebne naknade, obzirom da je dio sredstava za plaće osiguran u proračunu Grada.

U studenom 2010. gradonačelnik zaključkom konstatira da su u ukupnim troškovima zakupa predviđeni i troškovi konzalting usluga upravljanja projektom sportske dvorane u Varaždinu te daje suglasnost Privatnom partneru da zaključi ugovor o pružanju konzalting usluga za ugovoreni oblik javno-privatnog partnerstva s tvrtkom PPP Centar ili s drugom institucijom koja ima ovlaštenje za obavljanje takve djelatnosti. U suprotnom, ugovor će zaključiti Grad te će zaključiti dodatak ugovoru projekta sportske dvorane u Varaždinu, kojim će se smanjiti mjesečni iznos zakupnine za ugovoreni iznos pružanja konzalting usluga. Zaduženi su Gradski stanovi za provedbu zaključka.

Konzalting usluge monitoringa dostignutih razina usluga plaćao je Privatni partner, a Grad nema dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo da su navedene usluge uključene u iznos najma kroz ugovoreno razdoblje.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je Grad trebao ugovoriti s Institutom obavljanje monitoringa dostignutih razina usluga i definiranja mjesečnih zakupnina u ovisnosti o dostignutim razinama usluga prvih šest mjeseci uporabe Dvorane te nakon isteka roka nastaviti samostalno voditi monitoring dostignutih razina usluga, u svim ostalim godinama uporabe Dvorane, za vrijeme trajanja zakupa dvorane. Razdoblje od šest mjeseci bilo bi dovoljno da se educira zaposlenik Grada i s Institutom točno utvrde uvjeti te način kontrole i nadzora. Javni partner je mogao iskoristiti prijenos znanja, što je uobičajeno kod projekata javno-privatnog partnerstva.

Državni ured za reviziju predlaže da Grad preispita mogućnost samostalnog obavljanja monitoringa dostignutih razina usluga za vrijeme trajanja ugovora s Privatnim partnerom.

Ugovorom je utvrđen sustav kontrole pruženih usluga na način da će Privatni partner izraditi i održavati sustav razine pruženih usluga koji će biti dogovoren s ovlaštenim predstavnikom Grada prije početka pružanja usluga. Utvrđeno je da će mjesečni izvještaj o kontroli, koji treba sadržavati izvještaj kontrole Centra za prijavu i nedostatke kvarova (dalje u tekstu: Centar) te dopunski mjesečni informativni izvještaj kao što je utvrđeno svakim posebnim standardom prostora i usluga, Privatni partner dostaviti Gradu unutar osam radnih dana nakon završetka ugovornog mjeseca. Svi izvještaji trebaju jasno identificirati funkcionalni dio i/ili uslugu u kojoj se dogodila usluga niže kvalitete od propisanih standarda, kao što je utvrđeno u prilogu Mehanizam plaćanja. Navedeni sustav bi trebao biti komunikacijski centar za sve oblike upravljanja Dvoranom, a sadrži definirane zahtijevane usluge i razine usluga. Radi se o programu kojim trebaju biti povezani Grad i Privatni partner, a koji bilježi sve prijavljene kvarove i nedostatke te odstupanja od ugovorom definiranih standarda prostora i usluga.

Prijavu kvarova i nedostataka u Centar sustav treba obavljati javni partner. Centar Privatnom partneru evidentira sve nejasnoće vezane uz zahtijevane usluge, pritužbe korisnika vezano za razinu usluga, zahtjeve za privremene promjene vezane za isporuku i opseg usluga, praćenje hitnih slučajeva i sigurnosnih sustava, prijave hitnih slučajeva, pitanja i naputke te obavijesti javnog partnera. Privatni partner dužan je prijavljeni kvar otkloniti u ugovorom utvrđenom roku te o istom obavijestiti javnog partnera. Nakon što javni partner provjeri je li kvar ili nedostatak otklonjen, zatvara prijavu u Centru.

Svako odstupanje od zadanog roka za otklanjanje kvarova ili nedostataka za posljedicu ima umanjeње najamnine. Svaka razina usluge ima dodijeljenu učestalost kontrole razine pruženih usluga: prema zahtjevima, dnevno, tjedno, mjesečno, kvartalno, polugodišnje i godišnje.

Propisane su i metode kontrole: prijave u Centar, usporedba s utvrđenim metodama rada, usporedba s utvrđenim kriterijem pružanja usluga, samokontrola (vlastiti interni nadzor) Privatnog partnera, analiza informacija sadržanih u podacima o odgovornostima za obavljanje pojedinih dužnosti i drugim radnim dokumentima, ispitivanje zadovoljstva korisnika, pregledi/izvještaji od strane statutarnih tijela, kontrola Grada (analiza žalbi, nenajavljene kontrole provjere ispravnosti podataka Privatnog partnera).

Grad nije zaključio ugovor kojim bi odredio svog ovlaštenog predstavnika i način provedbe kontrole ugovornih obaveza u fazi uporabe Dvorane, ni s Institutom, PPP Centrom ni Gradskim stanovima.

Za športske udruge raspored termina i satnicu korištenja Dvorane donosi Izvršni odbor Zajednice na temelju ugovorenih prava korištenja. Grad plaća osam sati velike i deset sati male dvorane tjedno za treninge za klubove korisnike te subotom i nedjeljom šest sati za održavanje utakmica, dok za kuglačke klubove osigurava šest sati tjedno za održavanje treninga i četiri sata subotom i nedjeljom za održavanje utakmica. Gradsko poglavarstvo je u listopadu 2008. zaključkom obvezalo Upravni odjel za kulturu, šport i tehničku kulturu Grada, Zajednicu i Gradske stanove da prate ostvarivanje termina prema utvrđenom rasporedu i po potrebi predlažu izmjene i dopune termina. Privatni partner je dostavljao Zajednici i Gradskim stanovima izvješća o korištenju Dvorane. Zajednica, Gradski stanovi i navedeni upravni odjel Grada nisu sastavljali izvještaje o praćenju ostvarivanja termina i satnica korištenja Dvorane.

Državni ured za reviziju predlaže Zajednici pratiti ostvarivanje termina i satnice korištenja Dvorane, sastavljati izvještaje o korištenju Dvorane te ih dostavljati Gradu.

Gradski stanovi su provodili kontrolu provedbe ugovornih obaveza na način da su obavljali formalnu financijsku kontrolu računa koje je ispostavljao Privatni partner Institutu do početka prosinca 2009., kasnije PPP Centru. Račune s priložima je Institut i PPP Centar kontrolirao, ovjeravao i prosljeđivao Gradskim stanovima na kontrolu. Ne postoje jasne smjernice o procedurama nadzora.

Centralnim sustavom za prijavu i nadzor kvarova su povezani PPP Centar i Privatni partner te Privatni partner i Gradski stanovi (koje je Grad zadužio za kontrolu provedbe ugovora). Privatni partner je mjesečno dostavljao Gradskim stanovima Izvješće o prijavljenim neispunjenim standardima usluge. Iz izvješća je vidljivo vrijeme prijave nedostataka i vrijeme otklanjanja nedostataka te je predviđeno iskazivanje ukupnog umanjenja zakupnine s osnova prijavljenih nedostataka. Procedure nadzora nisu ustrojene na način koji bi osiguravao dostupnost podataka sustava Centra Gradu 24 sata dnevno kroz cijelu godinu.

S obzirom da je sustav za prijavu i nadzor kvarova zamišljen kao komunikacijski centar za sve oblike upravljanja građevinom i njegove zadaće su: učinkovito i fleksibilno rješavanje raznovrsnih zahtjeva, osiguranje visokog stupnja profesionalnosti za sve korisnike, raspored resursa učinkovito za potrebe Grada te koordinacija hitnim slučajevima na odgovoran i profesionalan način, Državni ured za reviziju je mišljenja da bi navedenim sustavom trebali biti povezani Grad i Privatni partner.

Ugovorom je utvrđeno da će Privatni partner nakon isteka osam radnih dana od završetka ugovornog mjeseca dostavljati Gradu Izvještaj o kontroli koji će sadržavati izvještaj kontrole sustava za prijavu i nadzor kvarova te dopunski mjesečni informativni izvještaj kao što je definirano svakim posebnim Standardom prostora i usluga. Izvještaje kontrole sustava za prijavu i nadzor kvarova te održavanju Privatni partner dostavlja PPP Centru i Gradskim stanovima.

PPP Centar dostavlja Gradu mjesečno Izvješće o dostavljenim podacima prihoda ostvarenim komercijalizacijom Dvorane. U privitku Izvješća je dokumentacija koju je PPP Centru dostavio Privatni partner, a iz koje je vidljivo na temelju čega su obračunani prihodi. Prihodi su obračunani na način da su prihodi od komercijalizacije po pojedinim događajima iskazani kao udjel u ukupnim prihodima te se indeksirani minimalni prihod prema udjelima oduzeo od prihoda prema vrsti događaja. Preostali iznos je raspodijeljen sukladno omjerima i vrstama događaja između Privatnog partnera i Grada.

Mehanizmom plaćanja je propisano da se prihodi ostvareni do definiranog iznosa minimalnog prihoda od komercijalizacije (59.200,00 kn) neće dijeliti u utvrđenim omjerima, nego će raspodjeli biti podložan samo prihod koji će biti iznad definiranog minimalnog prihoda od komercijalizacije. Prihodi nisu dijeljeni na ugovoreni način jer se nisu dijelili prihodi nakon ostvarenja minimalnog prihoda, već je utvrđivan udjel u ukupno ostvarenim prihodima. Obzirom na ostvarene prihode, izračun prema ugovoru ne bi bitno utjecao na visini ostvarenih prihoda koji pripadaju Gradu nakon podjele.

Standardima prostora i usluga je utvrđeno da Privatni partner izrađuje plan aktivnosti za svaku komercijalnu aktivnost, koji je podložan prijedlozima i dogovoru s ovlaštenim predstavnikom Grada. Za česte ili općenite komercijalne aktivnosti Grad može prihvatiti općeniti plan aktivnosti, ali to treba pismeno dogovoriti s ovlaštenim predstavnikom Grada, slijedeći i odgovarajuće procjene rizika.

Državni ured za reviziju predlaže da Grad i Privatni partner razmotre mogućnost zajedničke izrade strategije promidžbe Dvorane, kako bi se u funkciju mogli staviti neiskorišteni kapaciteti (jutarnji termini, neiskorišteni poslovni prostori te druga komercijalna korištenja), sve u cilju učinkovitijeg upravljanja i korištenja Dvorane.

Privatni partner je u skladu s ugovorom izdvajao najmanje 10,0 % sredstava zakupnine na poseban podračun, za zamjenu istrošenih materijala i popravke, čije stanje na koncu 2014. iznosi 15.429.531,51 kn. Podaci o analizi i kontroli troškova održavanja nisu izrađeni.

Ugovorom je utvrđeno da će Grad i Privatni partner barem jedanput svakih pet godina tijekom trajanja ugovora revidirati funkcionalna područja, vremena ispravaka nedostataka i/ili kvarova, periode ispravaka, težine kritičnosti jedinica i područja te iznose umanjenja plaćanja za svaku kategoriju usluga ispod propisanih standarda. Navedena revizija nije obavljena.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti revidiranje utvrđenih područja u skladu s ugovorom.

Javna ustanova Gradski stanovi je Agenciji za javno-privatno partnerstvo dostavila Ugovor o javno-privatnom partnerstvu te izvješća o provedbi projekta javno-privatnog partnerstva, a u pojedinim slučajevima nisu dostavljena u zadanom roku (svakih šest mjeseci tijekom vremena trajanja projekta).

Zajednica je obavještavala Grad o problemu koji imaju klubovi, korisnici utvrđenih termina u Dvorani, kada zbog komercijalnih priredbi ne mogu koristiti Dvoranu za utakmice i trenažne procese. Tada koriste drugu dvoranu (Graberje), stvaraju neplanirani trošak Zajednici te drugim korisnicima remete dogovoreni raspored korištenja. Na taj način Privatni partner ubire prihod od priredbi u terminima koji su plaćeni u najamnini za klubove čiji raspored korištenja Dvorane daje Zajednica.

Također je Zajednica u rujnu 2010. istaknula problem oko prilagodbe dvorane i igrališta za igranje košarke (najkasnije do 1. listopada 2010.) jer se od sezone 2010/2011 primjenjuju izmijenjena košarkaška pravila koje je donijela Međunarodna košarkaška federacija (FIBA - Fédération Internationale de Basketball Amateur). Košarkaški klubovi su preselili svoje aktivnosti u dvoranu u Graberju, što izaziva dodatne troškove Zajednici. Ugovorenim Standardima prostora i usluga utvrđeno je da će se Privatni partner pridržavati svih standarda i pravila struke i zahtjeva Grada te standarda krovnih sportskih svjetskih, europskih i hrvatskih organizacija, među kojima je navedena i FIBA.

Do obavljanja revizije (ožujak 2015.) Privatni partner nije u velikoj dvorani obavio prilagodbe u skladu sa standardima koje propisuje FIBA. Bez obzira što Privatni partner nije obavio navedene prilagodbe velike dvorane, umanjenje zakupnine zbog neizvršavanja ugovornih obveza nije obavljeno, a prema obrazloženju stručnog savjetnika za sport u gradskom Upravnom odjelu za društvene djelatnosti, međusobnim dogovorom klubova obavljena su preseljenja košarkaških klubova Dvorane u dvoranu u Graberju (koja je prilagođena novim pravilima), a obrnuto određene ekipe rukometnih i odbojkaških klubova.

Državni ured za reviziju predlaže preispitati način pokrića rashoda Zajednici koji nastanu kada korisnici utvrđenih termina ne mogu zbog komercijalnih priredbi koristiti Dvoranu.

Dvorana se koristi za organizaciju sportskih natjecanja, kulturnih, zabavnih i drugih manifestacija lokalnog, nacionalnog i međunarodnog značaja.

Grad ne vodi evidenciju i ne sastavlja izvještaje iz kojih bi bili vidljivo na koji način korištenje Dvorane doprinosi razvoju sporta i drugih sadržaja u Gradu. Nisu utvrđeni kriteriji za evaluaciju projekta (primjerice: povećanje broja djece i odraslih uključenih u organizirano bavljenje sportom kroz sportske klubove i organizacije, povećanje broja školskih, rekreacijskih i drugih amaterskih sportskih natjecanja na području Grada, ostvarivanje boljih rezultata na natjecanjima u kojima sudjeluju sportski klubovi s područja Grada u odnosu na razdoblje prije izgradnje dvorane). Grad nije predvidio praćenje i analizu koristi koje donosi izgradnja Dvorane, odnosno koliko utječe na unapređenje sporta, ponude sportskih, kulturnih i poslovnih događanja te koristi koje imaju gospodarski subjekti na području Grada kada se u Dvorani događaju veliki sportski, kulturni i gospodarski događaji. Evaluacija projekta bi se trebala provoditi tijekom trajanja projekta te na kraju projekta. Na taj način bi se dobili relevantni podaci o stvarnom stanju projekta te bi se mogli usporediti s planiranim veličinama.

Učinkovitost javno-privatnog partnerstva ovisi o tome koliko je javni partner sposoban da jasno odredi svoje potrebe i rezultate projekta. Sve prednosti javno-privatnog partnerstva mogu biti iskorištene samo kada naručitelj ima odgovarajuće kapaciteta uprave i organizacijsku strukturu za upravljanje, kontrolu i nadzor svih aspekata koji se odnose na projekt. Nije jasno i mjerljivo uspostavljeno praćenje poslovnih rezultata i ciljeva te javna vlast nije u mogućnosti zaključiti jesu li ostvareni poslovni ciljevi i aktivnosti vezani uz korištenje Dvorane. Tijekom revizije uočeno je da Grad nema cjelovite dokumentacije o provođenju projekta javno-privatnog partnerstva te da zbog načina provođenja monitoringa nad izvršavanjem ugovora Grad nema potpune informacije o provođenju projekta.

Državni ured za reviziju predlaže Gradu preispitati mogućnost učinkovitijeg praćenja izvršenja ugovora s Privatnim partnerom, upravo kroz upravljanje, kontrolu i nadzor svih aspekata navedenog projekta. Također predlaže sustavno pratiti provedbu projekta, što podrazumijeva uredno prikupljanje i arhiviranje dokumentacije.

U tablici broj 7 daju se podaci o broju događanja u Dvorani prema vrstama događanja od 2009. do 2014., osim prema programu korištenja Dvorane za sportske udruge koje sufinancira Grad putem Zajednice.

Tablica broj 7

Broj događanja u Dvorani prema vrstama događanja
od 2009. do 2014.

Redni broj	Vrsta događanja/godina	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Sportski događaji	6	6	10	16	19	18	75
2.	Koncerti	10	8	11	8	6	2	45
3.	Seminari	5	3	4	6	6	3	27
4.	Sajmovi	2	4	3	2	3	2	16
5.	Plesni događaji	2	0	3	2	0	1	8
6.	Promocije studenata	0	2	1	2	2	0	7
7.	Mjuzikli	0	1	0	1	1	0	3
8.	Balet	0	1	1	1	0	0	3
9.	Ostali	6	6	8	5	3	7	35
	Ukupno	31	31	41	43	40	33	219

Prema evidenciji Privatnog partnera, u Dvorani je od 2009. do konca 2014. održano 219 događaja, od toga 75 sportskih događaja (53 domaća i 22 međunarodna), 45 koncerata, 27 seminara, 16 sajmova, osam plesnih događaja, sedam promocija studenata, tri mjuzikla, tri baleta te 35 drugih događaja. Pojedini događaji odvijali su se više dana. Najveći broj događaja, njih 43 održana su u 2012. te je vidljivo smanjenje događaja u 2013. i 2014.

Koncem 2014. u članstvu Zajednice bilo je 111 sportskih udruga od kojih su 72 sportske udruge bile aktivne u natjecanjima tijekom 2014. U 72 aktivne sportske udruge registrirano je 2 809 sportašica i sportaša dok u svim sportskim udrugama još trenira oko 1 500 djece polaznika športskih škola te oko 1 200 rekreativaca. Na listi registriranih sportaša rođenih 1996. ili mlađe nalazi se 1 761 sportašica i sportaša. U Dvorani svoje trenažne i natjecateljske aktivnosti provodi oko 350 sportaša za koje Grad plaća najamninu te oko 150 sportaša koji svoje termine plaćaju. Klubovi koji koriste Dvoranu natječu se u najvišim rangovima natjecanja u Republici Hrvatskoj. Svi spomenuti klubovi u svojim redovima imaju reprezentativce Hrvatske (mlađe uzrasne kategorije) koji postižu odlične rezultate. Kuglački klubovi se natječu u nižim rangovima natjecanja. U prostorima koji su dani u najam klubovima svoje aktivnosti provode i nositelji medalja s Europskih prvenstava te nekoliko prvaka Republike Hrvatske.

OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA DVORANOM

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Dvoranom u Gradu Varaždinu, Zajednici i Gradskim stanovima. Ciljevi revizije su bili ocijeniti je li ugovaranje zakupa Dvorane provedeno na ekonomski isplativ način, izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad Varaždin obveze u skladu s ugovorom o zakupu, upravlja li se Dvoranom na učinkovit i ekonomsko isplativ način, provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja Dvorane te provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Dvorane.

Na temelju provedenih postupaka revizije i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da financiranje izgradnje i upravljanja Dvoranom u Gradu Varaždinu nije dovoljno učinkovito te se Gradu i Zajednici daju preporuke za povećanje učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Dvoranom.

Državni ured za reviziju daje sljedeće preporuke Gradu:

- Predlaže prije donošenja odluke o realiziranju projekta po modelu javno-privatnog partnerstva analizirati troškove provedbe projekta po modelu javno-privatnog partnerstva i po tradicionalnom (proračunskom) modelu financiranja.
- Metodologija utvrđivanja cijene rizika u kvantifikaciji rizika nije naznačena i objašnjena. Nije razvidno zbog čega Grad ne bi mogao jednako uspješno upravljati rizicima kod proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja kao i Privatni partner kod modela javno-privatnog partnerstva te predlaže da kod donošenja odluke o realizaciji projekta prema modelu javno-privatnog partnerstva bude objašnjena metodologiju procjene rizika, odnosno naznačeno zbog čega Grad ne bi mogao jednako uspješno upravljati rizicima kod proračunskog (tradicionalnog) modela financiranja kao i Privatni partner kod modela javno-privatnog partnerstva.
- Predlaže da Grad, prije donošenja odluke o financiranju izgradnje objekta prema modelu javno-privatnog partnerstva, utvrđene troškove prema modelu javno-privatnog partnerstva analizira i realno sagleda rizike koje preuzima, a nisu uključeni u cijenu odnosno povećavaju naknadu. Matricom alokacije rizika, rizici promjene u tečaju, promjene u valuti te inflacije i kamatne stope su iskazani kao rizici koji se dijele između Grada i Privatnog partnera. Vrijednost navedenih rizika, u dijelu koji je preuzeo Privatni partner (50,0 %), iskazana je u kvantifikaciji rizika (uz komparator) u iznosu 15.996.765,00 kn. Cijenu rizika za promjene tečaja i promijene potrošačkih cijena snosio je samo Grad te je od prosinca 2008. do prosinca 2014. obračunana 15.199.485,00 kn.
- Prije zaključivanja ugovora o provođenju projekata javno-privatnog partnerstva pribaviti potrebne suglasnosti.

- Predlaže kod zaključivanja ugovora utvrditi sve potrebne elemente da bi se mogle primijeniti odredbe ugovora. S obzirom da dobit Privatnog partnera za vrijeme trajanja ugovora nije jednoznačno određena, Grad ne može odrediti izgubljenu dobit koju bi trebao vratiti u slučaju raskida ugovora zbog povreda obveza ugovora.
Također, zakupnina se ne može korigirati zbog promjena poreza na dobit ili drugih davanja koja utječu na dobit, jer nije utvrđena dobit koju privatni partner treba ostvariti primjenom poreznih stopa koje su važile u vrijeme zaključivanja ugovora.
- S obzirom da je ugovorom iz srpnja 2007. određeno da se radovi na Dvorani trebaju izvesti u skladu s Glavnim projektom, da zakupnina kroz trajanje ugovora u potpunosti namiruje sve troškove financiranja, projektiranja i građenja, održavanja i zamjene istrošenih elemenata Dvorane, a prema ugovoru Dvorana označava gradsku sportsku Dvoranu kako je definirano u Glavnom projektu (koji sadrži pristupni pješački most, odnosno rampu širine 14 metara i veliku rampa/trg širina 28 metara), preispitati odredbe drugog i trećeg dodatka ugovoru, koji se odnose na dodatno plaćanje zakupnine za pristupni pješački most. Također predlaže urediti međusobne odnose s Privatnim partnerom, da se izgradnja jednog te istog dijela građevine, pješačkog mosta, koji se u glavnom projektu Dvorane naziva nakošena rampa širine 14 metara i velika rampa/trg širine 28 metara, ne bi plaćala dva puta.
- S obzirom da je u zaključenom sporazumu između Grada i Vlade Republike Hrvatske određeno da Republika Hrvatska stječe polovinu suvlasništva nad Dvoranom, predlaže Gradu poduzeti mjere za uređenje suvlasničkih odnosa vezanih uz Dvoranu nakon prestanka Ugovora o projektu gradske sportske dvorane.
- Predlaže preispitati mogućnost samostalnog obavljanja monitoringa dostignutih razina usluga za vrijeme trajanja ugovora s Privatnim partnerom. Grad nije zaključio ugovor kojim bi utvrdio svojeg ovlaštenog predstavnika za kontrolu provedbe ugovornih obveza te utvrdio način na koji bi se provodila kontrola ugovornih obveza, ni s Institutom, PPP Centrom ni Gradskim stanovima. S obzirom da je konzalting usluge monitoringa dostignutih razina usluga plaćao Privatni partner, a Grad nema dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo da su navedene usluge uključene u iznos najma kroz ugovoreno razdoblje, Državni ured za reviziju je mišljenja da je Grad trebao ugovoriti s Institutom obavljanje monitoringa dostignutih razina usluga i definiranja mjesečnih zakupnina u ovisnosti o dostignutim razinama usluga prvih šest mjeseci uporabe Dvorane te nakon isteka roka nastaviti samostalno voditi monitoring dostignutih razina usluga, u svim ostalim godinama uporabe Dvorane, za vrijeme trajanja zakupa Dvorane. Razdoblje od šest mjeseci bilo bi dovoljno da se educira zaposlenik Grada i s Institutom točno utvrde uvjeti te način kontrole i nadzora. Javni partner je mogao iskoristiti prijenos znanja, što je uobičajeno kod projekata javno-privatnog partnerstva.

- Ustrojiti procedure nadzora na način koji bi osiguravao dostupnost podataka sustava Centra za prijavu i nadzor kvarova Gradu 24 sata dnevno kroz cijelu godinu. S obzirom da je navedeni sustav zamišljen kao komunikacijski centar za sve oblike upravljanja građevinom i njegove zadaće su: učinkovito i fleksibilno rješavanje raznovrsnih zahtjeva, osiguranje visokog stupnja profesionalnosti za sve korisnike, raspored resursa učinkovito za potrebe javnog partnera te koordinacija hitnim slučajevima na odgovoran i profesionalan način, Državni ured za reviziju je mišljenja da bi navedenim sustavom trebali biti povezani Grad i Privatni partner.
- Predlaže da Grad i Privatni partner razmotre mogućnost zajedničke izrade strategije promidžbe Dvorane, kako bi se u funkciju mogli staviti neiskorišteni kapaciteti (jutarnji termini, neiskorišteni poslovni prostori te druga komercijalna korištenja), sve u cilju učinkovitijeg upravljanja i korištenja Dvorane.
- Poštivati odredbe ugovora o obavljanju revidiranja utvrđenih područja. (jedanput svakih pet godina tijekom trajanja ugovora revidirati funkcionalna područja, vremena ispravaka nedostataka i/ili kvarova, periode ispravaka, težine kritičnosti jedinica i područja te iznose umanjenja plaćanja za svaku kategoriju usluga ispod propisanih standarda).
- Predlaže preispitati način pokrivanja rashoda Zajednici, koji nastanu, kada korisnici utvrđenih termina ne mogu zbog komercijalnih priredbi koristiti Dvoranu.
- Predlaže jasno i mjerljivo uspostaviti praćenje poslovnih rezultata i ciljeva kako bi Grad mogao zaključiti jesu li ostvareni poslovni ciljevi i aktivnosti vezani uz korištenje Dvorane. Grad ne vodi evidenciju i ne sastavlja izvještaje iz kojih bi bilo vidljivo na koji način korištenje Dvorane doprinosi razvoju sporta i drugih sadržaja u Gradu. Nisu utvrđeni kriteriji za evaluaciju projekta. Evaluacija projekta bi se trebala provoditi tijekom trajanja projekta te na kraju projekta. Na taj način bi se dobili relevantni podaci o stvarnom stanju projekta te bi se mogli usporediti s planiranim veličinama.
- Tijekom revizije uočeno je da se cjelovita dokumentacija o provođenju ovog projekta ne nalazi na jednom mjestu u Gradu, već u više subjekata te da zbog načina provođenja monitoringa nad izvršavanjem ugovora Grad nema potpune informacije o provođenju projekta te se predlaže Gradu preispitati mogućnost učinkovitijeg praćenja izvršenja ugovora s Privatnim partnerom, upravo kroz upravljanje, kontrolu i nadzor svih aspekata navedenog projekta. Također predlaže sustavno pratiti provedbu projekta, što podrazumijeva i uredno prikupljanje i arhiviranje dokumentacije.

Državni ured za reviziju daje sljedeće preporuke Zajednici:

- Predlaže pratiti ostvarivanje termina i satnice korištenja Dvorane, sastavljati izvještaje o korištenju Dvorane te ih dostavljati Gradu.

Državni ured za reviziju ocjenjuje da bi se provedbom navedenih preporuka povećala učinkovitost financiranja izgradnje i upravljanja Dvoranom.

OČITOVANJE SUBJEKATA REVIZIJE

Grad, Gradski stanovi i Zajednica su prihvatili nalaze i preporuke Državnog ureda za reviziju te navode da će postupati prema njima sa svrhom učinkovitijeg upravljanja i korištenja Dvorane, a sve u cilju poboljšanja standarda građana. U očitovanju navode okolnosti u kojima su propusti učinjeni te razloge zbog kojih financiranje izgradnje i upravljanja Dvorane nije dovoljno učinkovito.

Grad Varaždin u očitovanju navodi da će u budućim projektima voditi računa o poštivanju zakonskih obveza prije samog sklapanja ugovora o javno-privatnom partnerstvu, analizirati troškove provedbe projekta po modelu javno-privatnog partnerstva i po tradicionalnom (proračunskom) modelu financiranja te analizirati i realno sagledati rizike koje preuzima. Prihvaća preporuke vezane uz preispitivanje odredbi drugog i trećeg dodatka ugovoru, koje se odnose na dodatno plaćanje zakupnine za pristupni pješački most te će učiniti sve napore u pokušaju da zajedno s Privatnim partnerom revidira cjelokupne međusobne ugovorne odnose da bi se postiglo učinkovitije iskorištavanje Dvorane i smanjili troškovi. Također navodi da će preispitati mogućnost samostalnog obavljanja monitoringa dostignutih razina usluga za vrijeme trajanja ugovora, ustrojiti procedure nadzora kojima će se na zadovoljavajući način osigurati dostupnost podataka sustava Centra za prijavu i nadzor kvarova Gradu 24 sata dnevno, kroz cijelu godinu. Isto tako, obratit će se Privatnom partneru radi izrade zajedničke strategije promidžbe projekta. Navodi da će sa Zajednicom utvrditi kriterije radi praćenja evaluacije projekta kako bi javna vlast bila u mogućnosti utvrditi ostvarenje poslovnih rezultata korištenja Dvorane, poboljšanje uvjeta građana na područjima sporta, kulture, turizma i drugih sadržaja u Gradu te transparentno donositi odluke o daljnjem razvoju projekta. Vezano uz navod u preporuci da je tijekom revizije uočeno da se cjelovita dokumentacija o provođenju ovog projekta ne nalazi na jednom mjestu u Gradu, nego kod više subjekata, da zbog načina provođenja monitoringa nad izvršavanjem ugovora Grad nema potpune informacije o provođenju projekta, smatra da je potrebno izvršiti rekonstrukciju cijelog predmeta. U tu svrhu kontaktirat će Gradske stanove, po potrebi i druge pravne osobe, kako bi prikupio cjelokupnu dokumentaciju vezanu uz izgradnju Dvorane i daljnjeg vođenja projekta, a u cilju sustavnog praćenja i kontrole provedbe projekta.

Gradski stanovi u očitovanju navode da će u suradnji s Gradom definirati svoju ulogu u monitoringu izvršavanja ugovora između Grada i Privatnog partnera.

Zajednica u očitovanju navodi da će pratiti ostvarivanje termina i satnica korištenja definiranih na početku natjecateljske sezone, sastavljati izvještaje i mjesečno ih dostavljati Upravnom odjelu za društvene djelatnosti Grada Varaždina. Isto tako, navodi da se Dvorana može iskoristiti mnogo više od trenutno ugovorenih termina te da je javni sportski interes da se spomenuta građevina maksimalno iskoristi i kroz školski sport, studentski sport, sport osoba s invaliditetom i sportsku rekreaciju.