



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

FINANCIRANJE IZGRADNJE I UPRAVLJANJE
ŠPORTSKIM POSLOVNIM CENTROM LORA, SPLIT

Split, svibanj 2015.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
FINANCIRANJE IZGRADNJE I UPRAVLJANJE	3
a) Pokretanje postupka za izgradnju	3
b) Izgradnja Centra po modelu javno privatnog	5
c) Financiranje izgradnje	9
d) Korištenje izgrađenog dijela	13
OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA	19
OČITOVANJE SUBJEKATA REVIZIJE	20



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

KLASA: 041-01/14-10/65

URBROJ: 613-19-15-8

Split, 4. svibnja 2015.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA
ŠPORTSKIM POSLOVNIM CENTROM LORA, SPLIT

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja športskim poslovnim centrom Lora, Split (dalje u tekstu: Centar).

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. studenog 2014. do 4. svibnja 2015.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Centrom su bile aktivnosti vezane uz pripremne radnje, postupak ustupanja i ugovaranja, izgradnju, financiranje izgradnje i upravljanje Centrom po modelu javno privatnog partnerstva. Revizijom su obuhvaćeni subjekti uključeni u financiranje izgradnje i upravljanje izgrađenim dijelom Centra: Grad Split i društvo Sportski grad TPN u stečaju.

Ciljevi revizije su bili:

- ocijeniti jesu li provedene potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje Centra
- ocijeniti je li javno privatno partnerstvo na izgradnji Centra dalo očekivane rezultate
- ocijeniti izvršavaju li se obveze u skladu sa zaključenim ugovorom o javnom privatnom partnerstvu na izgradnji Centra
- ocijeniti upravlja li se dijelom izgrađenog Centra - višenamjenskom dvoranom Spaladium arena (dalje u tekstu: športska dvorana) na učinkovit i ekonomski isplativ način
- ocijeniti provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja športske dvorane
- ocijeniti provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem športske dvorane.

Revizijskim postupcima je obuhvaćeno razdoblje od zaključivanja Sporazuma o zajedničkom financiranju zakupnine za športsku dvoranu do otvaranja stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Sportski grad TPN, odnosno od kolovoza 2007. do 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 je analizirana zakonska regulativa, ugovori i dodaci ugovoru o izgradnji Centra, dokumentacija i informacije o izgradnji Centra, financijski izvještaji o poslovanju športske dvorane, prikupljeni su podaci za potrebe provedbe postupka predstečajne nagodbe i pokretanje stečajnog postupka te drugi dostupni podaci.

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

- analizirani su ugovori o javnom privatnom partnerstvu, sporazum javnih partnera o zajedničkom financiranju zakupnine, dodaci ugovoru te su provjerene odluke, planovi i druga izvješća
- analizirane su stručne publikacije, projekcije i drugi dostupni materijali
- ispitana je dosljednost primjene zakona, drugih propisa i internih akata
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama
- pribavljena su obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima
- obavljena analiza dobivenih rezultata.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti financiranja izgradnje i korištenje Centra, 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 sve potrebne procjene i analize za izgradnju Centra putem modela javno privatnog partnerstva?
- Je li izrađena studija isplativosti i opravdanosti izgradnje Centra?
- Je li studija isplativosti izrađena u skladu s Uredbom o kriterijima ocjene i odobravanja projekata javno privatnog partnerstva?
- Je li donesena procjena rizika i jesu li jasno podijeljene obveze i odgovornosti odnosno jesu li ugovorom o javno privatnom partnerstvu jasno definirane odgovornosti u slučaju neizvršenja obveza?
- Je li napravljena procjena realnih troškova odnosno usvojen elaborat o tržišnoj vrijednosti budućeg Centra odnosno je li usvojen investicijski program te troškovnik za športsku dvoranu, troškovnik za etažne garaže i troškovnik za poslovno komercijalni dio Centra?
- Jesu li i na koji način zaključeni ugovori i dodaci ugovoru, odnosno jesu li definirani odnosi između javnih i privatnih partnera?
- Jesu li i na koji način utvrđene obveze i osiguranja javnih i privatnih partnera na temelju ugovora o bankovnom kreditu koji se koristi za izgradnju Centra?
- Je li ugovorom o javnom privatnom partnerstvu u slučaju njegova prijevremenog raskida detaljno utvrđen odnos ugovornih partnera u vezi statusa izgrađenog dijela Centra i nepodmirenih obveza?
- Je li utvrđeno iz kojeg razloga nije u potpunosti izgrađen Centar?
- Upravlja li se izgrađenim dijelom Centra (športska dvorana) na učinkovit i ekonomski isplativ način?
- Jesu li utvrđeni razlozi zbog kojih je u poslovanju trgovačkog društva koje upravlja izgrađenim dijelom Centra došlo do nelikvidnosti, prezaduženosti i nesposobnosti plaćanja dospjelih obveza zbog čega je pokrenut postupak predstečajne nagodbe i potom stečajni postupak?
- Je li stečajni upravitelj poduzeo mjere za otvaranje i stavljanje športske dvorane u funkciju?

FINANCIRANJE IZGRADNJE I UPRAVLJANJE CENTROM

a) Pokretanje postupka za izgradnju

Republika Hrvatska je u gradu Herzogenauerachu 5. kolovoza 2006. izabrana za organizatora 21. Svjetskoga rukometnog prvenstva za muškarce. Za potrebe održavanja prvenstva u Splitu je koncem 2008. sagrađena športska dvorana kao dio budućeg Centra. Prvenstvo na kojem su sudjelovale 24 rukometne reprezentacije, održano je od 16. siječnja do 1. veljače 2009. u sedam gradova: Osijek, Poreč, Pula, Split, Varaždin, Zadar i Zagreb.

Organizaciju svjetskog prvenstva u rukometu Republika Hrvatska je dobila, iako u tom trenutku nije bila izgrađena ni jedna športska dvorana po namjeni i sadržaju kakve za takva natjecanja propisuje Međunarodna rukometna federacija. Štoviše, nije (osim u Zadru) bila započeta gradnja ni projektiranje nijedne dvorane.

Za potrebe izgradnje Centra, Grad Split je odredio lokaciju na sjevernom dijelu splitskog poluotoka, na prostoru vojnog kompleksa Lora i unutar jugozapadnog dijela brodogradilišta Brodosplit, Split. Površina vojnog dijela kompleksa Lora je 2,34 ha, a brodogradilišta 1,3 ha ili sveukupno 3,64 ha.

Vlada Republike Hrvatske je u veljači 2007. donijela Zaključak kojim je Gradu Splitu dano pravo građenja, na dijelu zemljišta vojarnje Lora, radi izgradnje višenamjenske športske dvorane za potrebe Svjetskog rukometnog prvenstva, a Grad Split se obvezao izraditi i usvojiti izmjene Generalnog urbanističkog plana te izraditi parcelacijski elaborat i uskladiti posjedovno i vlasničko stanje zemljišta. Povjerenstvo za imovinu Vlade Republike Hrvatske je u rujnu 2007. donijelo odluku prema kojoj se na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može osnovati pravo građenja u korist Grada Splita u svrhu izgradnje Centra.

Grad Split je za pripremu realizacije projekta Centra u kolovozu 2006. zaključio ugovor o konzalting uslugama s konzultantskom tvrtkom Hrvatski institut za mostove i konstrukcije (dalje u tekstu: konzultant). Ugovorom se, između ostalog, utvrđuju definicije, predmet ugovora, projekti, usluge konzultanta, obveze i odgovornosti naručitelja i konzultanta, osoblje konzultanta, ugovorena cijena i plaćanje, obračun i plaćanje izvršenih usluga, trajanje ugovora i rok. Ugovor s konzultantom je zaključen na rok pet godina. Navedenim ugovorom je određeno da će konzultant pružati konzultantske usluge izgradnje javnih parkirališta, školskih sportskih dvorana, zgrade gradske uprave kao i druge projekte koje će realizirati isključivo po ugovornom obliku javno privatnog partnerstva. Cijena konzultantskih usluga ugovorom nije utvrđena, nego je odredbama točke 9. i 10. ugovora određeno da se naručitelj, odnosno Grad Split obvezuje platiti cijenu za usluge konzultantu određene dodatkom ugovora koji će se zaključiti za svaki pojedini projekt.

Dodaci ugovoru su zaključeni za dva projekta. U ožujku 2007. je zaključen dodatak ugovoru za konzalting usluge pripreme i realizacije projekta izgradnje športske dvorane za svjetsko rukometno prvenstvo i komercijalnih prostora po modelu javno privatnog partnerstva u vrijednosti 1.388.900,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost.

Gradsko poglavarstvo Grada Splita je u veljači 2007. u dnevnik listovima uputilo poziv za iskazivanje interesa privatnim partnerima uz primjenu modela javno privatnog partnerstva, odnosno privatne financijske institucije za realizaciju izgradnje športske dvorane za Svjetsko rukometno prvenstvo i za stalne športske, rekreativne i kulturne potrebe klubova i građana te komercijalnih prostora. Pozivom su utvrđeni elementi koji se odnose na projekt, svrhu projekta, pravni okvir, podjelu prava i obveza, uvjete za prihvatanje iskaza interesa te postupak izbora.

Konzultant je koncem srpnja 2007. sastavio izvješće o analizi dostavljene obvezujuće ponude najpovoljnijeg ponuditelja za izgradnju Centra po modelu javno privatnog partnerstva. Prema navedenom izvješću, bilo je predloženo da povjerenstvo za praćenje nadmetanja razmotri izvješće vezano uz realizaciju projekta Centra po ugovornom obliku javno privatnog partnerstva i modelu privatne financijske inicijative, kako je definirano u smjernicama za primjenu ugovornih oblika javno privatnog partnerstva i Uredbi o davanju prethodne suglasnosti za zaključivanje ugovora po modelu privatne financijske inicijative te donese sve potrebne zaključke i odluke u vezi daljnjih aktivnosti vezanih uz ovaj projekt.

Gradsko poglavarstvo je 1. kolovoza 2007. prihvatilo prijedlog konzultanta da se za realizaciju projekta Centra izabere konzorcij trgovačkih društava Konstruktor d.d., Split, IGH d.d., Zagreb i Dalekovod d.d., Zagreb s idejnim rješenjem koje je izradio studio 3 LHD iz Zagreba. Konzorcij je u skladu s prihvaćenim obvezama osnovao društvo Sportski grad TPN uz sljedeću vlasničku strukturu: Konstruktor inženjering d.d., Split 45,0 %, Institut IGH d.d., Zagreb 40,0 % i Dalekovod d.d., Zagreb 15,0 %.

Društvenim ugovorom o osnivanju društva Sportski grad TPN koji je zaključen između privatnih partnera 30. srpnja 2007. utvrđen je osnivački ulog odnosno temeljni kapital društva u iznosu 20.000 HRK. Društvo je registrirano u Republici Hrvatskoj pri Trgovačkom sudu u Splitu, sa sjedištem u Splitu, Zrinsko Frankopanska 211. Tijela društva Sportskog grada TPN su Uprava, Skupština i Nadzorni odbor. Nadzorni odbor čine predsjednica i dva člana, a Upravu direktor društva Sportski grad TPN.

Novoosnovano društvo Sportski grad TPN kao izvršitelj i Grad Split kao naručitelj su 4. rujna 2007. zaključili ugovor o izgradnji športskog poslovnog centra Lora, Split po modelu javno privatnog partnerstva. Ugovorom su utvrđene obveze i prava ugovornih strana. Izgradnja i financiranje izgradnje, upravljanje i održavanje izgrađenog Centra u obvezi je privatnih partnera odnosno društva Sportski grad TPN, a zemljište za izgradnju, izgradnja komunalne infrastrukture, priključaka na komunalnu infrastrukturu i omogućavanje da u zemljišnim knjigama zasnuje pravo građenja na predviđenoj lokaciji je obveza javnih partnera. Prema analizama, prezentacijama i radnim materijalima vezanim uz opravdanost izgradnje Centra po modelu javno privatnog partnerstva, utvrđena je vrijednost cijelog kompleksa Lora u iznosu 140.000.000 EUR, od čega je vrijednost I. faze izgradnje koja se odnosila na športsku dvoranu koja je trebala biti dovršena do konca 2008., bila utvrđena u iznosu 40.000.000 EUR.

b) Izgradnja Centra po modelu javno privatnog partnerstva

Ugovor o javno privatnom partnerstvu je zaključen 4. rujna 2007. između javnih partnera (Grad Split i Vlada Republike Hrvatske u jednakim dijelovima) i privatnih partnera (konzorcij Konstruktor d.d. Split, IGH d.d., Zagreb i Dalekovod d.d., Zagreb). Društvo Sportski grad TPN je preuzelo prava i obveze izgradnje, financiranja, upravljanja i održavanja Centra. Osnovnim ugovorom o izgradnji Centra određena je svrha, predmet, opseg ugovora, ispunjenja uvjeta, izjave i jamstva za ispunjenje ugovora, obveze ugovornih strana, građenje i korištenje dvorane i komercijalnih prostora, naknada za pravo građenja, odredbe u slučaju neispunjenja obveza, odgovornost za štete i obeštećenja, prestanak ugovora i rješavanje sporova. Ugovorom je privatnim partnerima dano pravo građenja, financiranja, upravljanja i održavanja Centra na rok 30 godina, a istekom roka privatni partneri su dužni besteretno predati izgrađene objekte u trajno vlasništvo Gradu Splitu i Republici Hrvatskoj i to u stanju potpune opremljenosti, kvalitetne raspoloživosti i funkcionalnosti. Javni partneri tada postaju suvlasnici Centra u jednakim dijelovima koji se treba sastojati od višenamjenske športske dvorane korisne površine 31 000 m², poslovne zgrade odnosno trgovačkog i poslovnog centra od 25 katova ukupne korisne površine 75 000 m², uređenog vanjskog prostora od 29 000 m² i etažnih garaža s najmanje 1 500 parkirnih mjesta.

Ugovorena obveza privatnih partnera je izrada i financiranje cjelokupne projektne dokumentacije, izgradnja objekata u ugovorenom roku, pribavljanje propisanih dozvola za rad, upravljanje, održavanje i komercijalno korištenje izgrađenih objekata do 2037.

Obveze Grada Split i Republike Hrvatske su ustupanje prava građenja na predmetnoj lokaciji, pripremni radovi i osiguranje priključaka na komunalnu infrastrukturu te za vrijeme trajanja ugovora plaćanje ugovorene zakupnine.

Odredbama članka 8. osnovnog ugovora utvrđena je obveza javnih partnera te uvjeti i način obračuna i plaćanja zakupnine. Na ime obveze plaćanja zakupnine Grad Split i Vlada Republike Hrvatske su zaključili u kolovozu 2007. sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine koja je na godišnjoj razini utvrđena u iznosu 4.926.439,85 EUR.

Prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke obračunana je mjesečna zakupnina na dan plaćanja u iznosu 2.459.020,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 3.000.004,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Ugovorom je utvrđeno plaćanje zakupnine od siječnja 2009. do 2037., odnosno 348 mjesečnih obroka. Zakupnina se obračunava mjesečno, kalendarski na bazi godine od 360 dana i usklađuje s oscilacijama ugovorene kamatne stope na tržištu novca (Euribor). Usklađenje se vrši prvi put prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon konačnog prihvata športske dvorane, odnosno od dana korištenja športske dvorane za potrebe naručitelja, ovisno o tome koji je od ova dva događaja raniji.

Sredstva zakupnine u jednakim iznosima osiguravaju Vlada Republike Hrvatske i Grad Split te je prema tadašnjem srednjem tečaju Hrvatske narodne banke i stopi poreza na dodanu vrijednost 22,0 %, prva mjesečna zakupnina plaćena za siječanj 2009. u iznosu 3.000.004,40 kn s porezom na dodanu vrijednost. Navedenim ugovorom je predviđeno pravo Grada Splita na korištenje športske dvorane 52 dana godišnje do isteka roka 30 godina, odnosno do 2037.

Dodacima ugovora o javnom privatnom partnerstvu od 3. ožujka 2008. i 23. ožujka 2009. utvrđene su izmjene osnovnog ugovora, a najznačajnije se odnose na raskid ugovora prije isteka roka trajanja prava građenja i na produžetak roka za izgradnju etažne garaže te trgovačkih i poslovnih sadržaja do 30. prosinca 2011.

Prvim dodatkom ugovoru su izmijenjene odredbe članka 2. (svrha i opseg ugovora) i članka 8. (zakup dvorane) na način da su se ugovorne strane usuglasile da će u slučaju raskida ugovora prije isteka roka trajanja prava građenja krivnjom privatnih partnera, javni partneri i zajmodavci pregovarati u dobroj vjeri u cilju kako bi se olakšalo pronalaženje novog društva koje bi umjesto privatnih partnera postalo stranka u ugovoru o javno privatnom partnerstvu i koje bi, između ostalog, preuzelo prava i obveze zajmoprimca. U slučaju da zajmodavci i javni partneri ne uspiju pronaći novo društvo koje bi preuzelo zajmoprimčeve obveze i prava unutar dogovorenog razdoblja, javni partneri će preuzeti sva prava i obveze društva Sportski grad TPN do konačnog pronalaska novog društva.

U svrhu osiguranja naplate potraživanja dodatkom ugovora je brisana odredba osnovnog ugovora o plaćanju zakupnine na poseban žiro račun, odnosno društvo Sportski grad TPN je trebalo otvoriti poseban račun na koji bi se uplaćivao iznos koji odgovara 20,0 % godišnje neto zakupnine i 10,0 % zakupnine iz komercijalnih prihoda u svrhe povrata bankarskih kredita, a što nije učinjeno.

Prema drugom dodatku ugovora, rok za završetak izgradnje druge faze Centra koja se odnosi na izgradnju etažnih garaža, trgovačkih i poslovnih prostora je produžen na tri godine nakon završetka izgradnje športske dvorane, odnosno do 30. prosinca 2011.

Športska dvorana je izgrađena u ugovorenom roku i 18. prosinca 2008. je pribavljena uporabna dozvola te je u skladu s odredbama osnovnog ugovora 1. siječnja 2009. započela obveza plaćanja zakupnine javnih partnera. Izgrađena športska dvorana ima bruto površinu 28 500 m² u kojoj je instalirano 10 941 sjedeće mjesto i ima mogućnost pregrađivanja za manja događanja. Uz veliku športsku dvoranu, izgrađena je manja dvorana površine 4 100 m² sa 150 sjedećih mjesta.

Mala dvorana je namijenjena za odvijanje raznih športskih natjecanja te za pripreme i treninge, a ima igralište dimenzije 40x20 m. Međutim, preostali sadržaji športskog poslovnog centra nisu izgrađeni odnosno društvo Sportski grad TPN do 31. prosinca 2011. nije ispunilo svoju obvezu, nije ishodilo građevinsku dozvolu i nije izgradilo veći dio Centra koji se odnosi na trgovačke i poslovne prostore te etažne garaže s 1 500 parkirališnih mjesta i na uređenje okoliša Centra.

Tijekom 2010. i 2011. društvo Sportski grad TPN je iskazalo velike obveze i nemogućnost plaćanja tekućih obveza, a financijska izvješća matičnih društava su ukazivala na nelikvidnost i nesposobnost podmirivanja dospjelih obveza iz čega je bilo vidljivo da privatni partneri nisu kreditno sposobni i nisu u mogućnosti nastaviti izgradnju druge faze Centra. Koncem 2012. sva tri privatna partnera su pokrenula postupak predstečajne nagodbe. Zbog neizvršenja ugovorne obveze privatnih partnera, Grad Split i Republika Hrvatska nisu zatražili raskid ugovora o izgradnji Centra, ali su u 2012. prestali plaćati ugovorenu zakupninu.

Športska dvorana sagrađena je na zemljišnoknjižnoj čestici broj 6890/1 površine 15 706 m² upisane u zemljišnoknjižni uložak 3417, a vlasnik je stečajni dužnik društvo Sportski grad TPN. Na teret zgrade športske dvorane uknjiženo je pravo zaloga u korist banaka u ukupnom iznosu 427.844.895,00 kn i to u korist jedne strane banke u iznosu 23.000.000 EUR, druge strane banke u iznosu 23.000.000 EUR te u korist jedne domaće banke dva kredita po 8.000.000 EUR (drugi kredit je zaključen u prosincu 2011. u iznosu 8.000.000 EUR s rokom dospijeca 31. ožujka 2012. te je u travnju 2012. zaključen dodatak ugovoru kojim je prolongirana korporativna garancija s početkom važenja 1. svibnja 2012. i s rokom važnosti 31. prosinca 2012.). Zemljište na kojem je izgrađena športska dvorana površine 15 706 m² i zemljište oko dvorane površine 15 092 m² (parcela 6890/1) čini ukupnu površinu 30 798 m², a vlasništvo je Republike Hrvatske.

Privatni partneri su prije početka gradnje Centra naručili izradu studije isplativosti projekta. Studiju je izradio inozemni konzultant u srpnju 2007. U studiji isplativosti projekta se navodi da se prihodi ostvaruju iz nekoliko izvora i to: zakupnine za dvoranu koju plaćaju javni partneri, prihoda od komercijalne eksploatacije dvorane, garaže te zakupa komercijalnih i poslovnih prostora tornja (nebodera).

Prihodi od komercijalizacije športske dvorane temelje se na pravu korištenja dvorane u komercijalne svrhe u bilo koje vrijeme, osim 52 dana u godini kada je korištenje športske dvorane rezervirano za Grad Split. Izvršitelj može po vlastitom nahođenju davati športsku dvoranu u zakup u svrhu održavanja raznih kulturnih, športskih, kongresnih, sajmovnih i drugih aktivnosti i ubirati prihod po toj osnovi. Prihodi od komercijalizacije dvorane počinju se ostvarivati u 2009., a u punom se potencijalu ostvaruju u petoj godini od početka komercijalizacije športske dvorane, odnosno u drugoj polovini 2013., kada na godišnjoj razini trebaju iznositi 22.300.000,00 kn. Kao početna iskorištenost kapaciteta uzeto je 40,0 % maksimalnog prihoda koji se može ostvariti komercijalizacijom športske dvorane.

Prihodi od etažne garaže s 1 500 mjesta, za koju je bio predviđen početak rada u prvom dijelu 2010., trebao se ostvarivati od trajnog zakupa parkirališnih mjesta, prvenstveno od strane zakupaca poslovnih prostora u komercijalnom dijelu Centra i tornju (poslovni prostor) te od naplate parkiranja posjetitelja svih kapaciteta Centra. Bio je predviđen trajni zakup za 500 parkirališnih mjesta, dok je preostalih 1 000 parkirališnih mjesta bilo raspoloživo za potrebe posjetitelja.

Nadalje, predviđeno je da parkirališna mjesta za trajni zakup budu popunjena do kraja prve godine poslovanja, a da parkirališna mjesta raspoloživa za posjetitelje počnu s 50,0 % iskorištenosti kapaciteta.

Njihova najviša postignuta iskorištenost kapaciteta će iznositi 70,0 % i to u petoj godini od početka rada, odnosno u drugoj polovini 2014. U tom razdoblju ukupni godišnji prihodi su planirani u iznosu 8.700.000,00 kn. Prihodi od parkirališnih mjesta su predviđeni na temelju cijene parkiranja 6,5 kn/h bez poreza na dodanu vrijednost.

Komercijalni prostori ukupne neto površine 18 363 m² sastoje se od trgovačkih prostora (ukupne neto površine 16 763 m²) u kojima će se odvijati trgovačke, rekreativne i ugostiteljske djelatnosti te skladišnih prostora (ukupne neto površine 1 600 m²).

Financijske projekcije uključuju zakup trgovačkih prostora po prosječnoj mjesečnoj cijeni 20 EUR/m² (147 kn/m²), što s pretpostavljenom razinom iskorištenosti kapaciteta 90,0 % i nenaplativosti prihoda od zakupa 2,0 %, daje godišnji prihod 26.100.000,00 kn. Prihodi od zakupa skladišnih prostora projicirani su po prosječnoj mjesečnoj cijeni 10 EUR/m² (73,5 kn/m²), što sa spomenutom razinom iskorištenosti kapaciteta daje godišnji prihod 1.200.000,00 kn. Početak rada komercijalnih prostora bio je predviđen za prvo polugodište 2011. Financijske projekcije pretpostavljaju da će iskorištenost ovih kapaciteta iznositi 90,0 % te da će biti postojana od samog početka poslovanja.

Ova pretpostavka temeljila se na činjenici kako će postupak privlačenja zakupaca započeti minimalno godinu dana prije početka poslovanja, što će omogućiti dovoljno vremena za pozicioniranje Centra na tržištu te za stvaranje kvalitetne i postojeće baze zakupoprimaca.

Prihod od zakupa tornja (poslovni prostori) predviđen je od davanja u zakup najkvalitetnijeg uredskog prostora na splitskom tržištu čemu je trebalo pridonijeti postojanje dodatnih sadržaja poput konferencijske dvorane, wellness/fitness centra, restorana i sportsko-trgovačkih sadržaja. Raspoloživa površina uredskog prostora za zakup je 19 800 m², što s prosječnom cijenom 20 EUR/m² (147,00 kn/m²), pretpostavljenom razinom iskorištenosti kapaciteta 90,0 % i nenaplativosti prihoda od zakupa 2,0 %, daje godišnji prihod od 30.800.000,00 kn. Financijske projekcije, kao i u slučaju komercijalnih prostora, pretpostavljaju da će iskorištenost ovih kapaciteta iznositi 90,0 % te da će biti postojana od samog početka poslovanja. Pretpostavka se temelji na istoj činjenici kao i u slučaju komercijalnih prostora. I u ovom slučaju financijske projekcije uključuju pretpostavku o godišnjoj izmjeni zakupoprimaca 10,0 %.

Prema analizi isplativosti koju je dao izraditi privatni partner proizlazi da je Projekt profitabilan kako na razini novčanih tokova prije financijskih transakcija tako i na razini novčanih tokova za ulagače vlasničkog kapitala.

Državni ured za reviziju je mišljenja da navedena studija isplativosti nije održiva zbog predviđenih cijena zakupa poslovnih, skladišnih i komercijalnih sadržaja Centra te komercijalizacije športske dvorane. Potražnja za poslovnim, komercijalnim prostorima je vrlo mala i današnja tržišna cijena zakupa je trostruko manja od predviđene studijom. Izrađena analiza isplativosti od strane privatnih partnera predviđa komercijalizaciju športske dvorane organiziranjem mnogobrojnih kulturnih, športskih, kongresnih i drugih manifestacija, što u potpunosti nije ostvarivo zbog male sredine, kupovne moći stanovništva i financijske nemogućnosti da malobrojni športski klubovi zakupe športsku dvoranu. Također, navedena analiza isplativosti nije predvidjela komercijalizaciju športske dvorane u uvjetima tržišnih poremećaja i gospodarske krize.

Javni partneri Grad Split i Vlada Republike Hrvatske nisu izradili studiju isplativosti i opravdanosti izgradnje Centra po modelu javno privatnog partnerstva odnosno nisu izradili procjenu o potrebi izgradnje Centra koja zahtijeva velika investicijska sredstva. Budući da se radi o složenom i velikom projektu trebalo je procijeniti je li primjeren potrebama lokalne zajednice s obzirom na značajne postojeće i nedovoljno korištene dvoranske kapacitete u gradu Splitu.

c) Financiranje izgradnje

Ugovorom o javno privatnom partnerstvu, privatnim partnerima je dano pravo građenja, financiranja, upravljanja i održavanja Centra na rok 30 godina, dok je obveza javnih partnera ustupanje prava građenja na predmetnoj lokaciji, obavljanje pripremnih radova, izgradnja priključaka na komunalnu infrastrukturu i plaćanje ugovorene zakupnine za vrijeme trajanja ugovora.

Prema podacima iz poslovnih knjiga društva Sportski grad TPN iz 2009., radovi i nabavljena oprema za izgrađeni dio Centra (športsku dvoranu) su evidentirani u vrijednosti 463.758.324,00 kn, od čega su vrijednosno najznačajniji građevinski radovi u iznosu 399.141.073,00 kn.

Za financiranje izgradnje športske dvorane, društvo Sportski grad TPN je koristilo kredite poslovnih banaka i pozajmice privatnih partnera.

S poslovnim bankama su zaključena četiri ugovora o kreditu. Dva ugovora o kreditu za financiranje izgradnje športske dvorane su zaključena s dvije strane poslovne banke, svaki u iznosu 23.000.000 EUR. Grad Split je izdao suglasnost na navedene ugovore o kreditu koji su mu dostavljeni na uvid prije konačnog zaključivanja u skladu s Ugovorom o javno privatnom partnerstvu.

Instrumenti osiguranja za navedene kredite su u potpunosti osigurani od strane privatnih partnera do završetka izgradnje odnosno ishoda pravomoćne uporabne dozvole: 10 bianco mjenica i zadužnica zajmoprimca, zalog prvog reda na pravo građenja na zemljišnoknjižnoj čestici broj 6890/1 površine 30 798 m² i nekretnine u vlasništvu društva Sportski grad TPN, ustupanje svih potraživanja društva Sportski grad TPN, vinkulacija polica osiguranja zaključenih u korist zajmodavaca, zalog na bankovnim računima društva Sportski grad TPN-a (osim računa na koja su položena sredstva koja služe za troškove upravljanja i održavanja i račun na koji su položena sredstva zakupnine plaćene od Grada Splita) te zalog na poslovnim udjelima društva Sportski grad TPN.

Konačni datum dospjeća navedenih kredita je 31. ožujka 2028.

Treći i četvrti kredit su zaključeni s jednom domaćom bankom. U prosincu 2010. društvo Sportski grad TPN je s navedenom poslovnom bankom zaključilo Ugovor o kratkoročnom deviznom kreditu u iznosu 8.000.000 EUR, s datumom dospjeća 31. ožujka 2011. i dodatak ugovoru kojim se produžuje dospjeće kredita do 30. rujna 2011. Ugovor i dodatak ugovoru su zaključeni nakon izgradnje športske dvorane. Navedeni kredit je zaključen za potrebe financiranja dodatnih troškova nastalih radi projektnih izmjena gradnje i opremanja športske dvorane.

Četvrti ugovor o kratkoročnom deviznom kreditu je zaključen u prosincu 2011. s istom poslovnom bankom u iznosu 8.000.000 EUR, s datumom dospjeća 31. ožujka 2012. i dodatak ugovoru 16. travnja 2012. kojim su prolongirane korporativne garancije korisnika kredita s rokom važnosti do 31. prosinca 2012. Drugi kredit u iznosu 8.000.000 EUR je odobren radi pokrića prvog kredita, ali je po prvom kreditu preostala kamata po dospjeću u iznosu 3.025.465,99 EUR. Namjena kredita je nepromijenjena odnosno ista je kao kod prethodnog kratkoročnog kredita.

Instrumenti osiguranja kredita odobrenih od domaće banke su prema zaključenim ugovorima: tri akceptirane bianco mjenice, jedna zadužnica zajmoprimca, zalog drugog reda u korist domaće banke na pravo građenja upisanom na zemljišnoknjižnoj čestici broj 19253 koje je korisnik kredita stekao na temelju projektnog ugovora te korporativne garancije svih članica osnivača zajmoprimca u iznosu 4.000.000 EUR tijekom cijelog trajanja kredita s rokom važnosti do 30. travnja 2012.

Prema obavijesti stečajnog upravitelja o prijavljenim potraživanjima banaka (predano sudu 19. prosinca 2014.) razlučno pravo jednoj stranoj banci (koja je društvu Sportski grad TPN Split odobrila kredit u iznosu 23.000.000 EUR) iznosi 202.894.954,00 kn, drugoj stranoj banci (koja je odobrila kredit u iznosu 23.000.000 EUR) iznosi 203.175.889,20 kn te domaćoj banci (koja je odobrila dva kredita, po 8.000.000 EUR) iznosi 88.846.089,00 kn.

Na teret zgrade športske dvorane uknjiženo je pravo zaloga u korist banaka u protuvrijednosti 427.844.895,00 kn i to u korist jedne strane banke za odobreni kredit u iznosu 23.000.000 EUR, u korist druge strane banke također za odobreni kredit u iznosu od 23.000.000 EUR te u korist domaće banke za odobrena dva kredita po 8.000.000 EUR.

Vlasnik zemljišta na kojem se gradi Centar, zemljišnoknjižna čestica broj 6890/1, ukupne površine 30 798 m² je Republika Hrvatska.

Osnivači društva Sportski grad TPN za potrebe financiranja izgradnje Centra su dali pozajmice u iznosu 76.323.509,00 kn. Dalekovod d.d., Zagreb je dao tri pozajmice od 2008. do 2010. u ukupnom iznosu 14.288.509,00 kn, Institut IGH d.d., Zagreb je dao pet pozajmica od 2007. do 2010. u ukupnom iznosu 30.400.000,00 kn, a Konstruktor-inženjering d.d., Split pozajmicu u iznosu 31.635.000,00 kn.

U poslovnim knjigama Grada Splita su iskazani rashodi za pripreme radove za potrebe izgradnje Centra u iznosu 94.905.626,00 kn. Odnose se na pripreme radove koji su obavljani tijekom 2007., 2008. i 2009. i to za arheološka istraživanja i konzervatorske radove u iznosu 849.413,00 kn, izradu projektne dokumentacije 3.492.843,00 kn, izgradnju i rekonstrukciju prilaznih cesta i uređenje rotora na ulazu u vojarnu Sveti Nikola, Lora 11.122.288,00 kn, izgradnju komunalne infrastrukture (rekonstrukcija postojećih instalacija vodoopskrbe i odvodnje i kolektora za odvodnju otpadnih voda te premještanje dijela KB 110 kW i ugradnju optičkog kabela) 7.912.609,00 kn, građevinske radove na pripremanju lokacije i izvođenje radova 71.298.189,00 kn i na razne javno bilježničke usluge, druge naknade, pristojbe i objavu oglasa u iznosu 230.284,00 kn.

Građevinski radovi na pripremanju lokacije i izvođenje radova u iznosu 71.298.189,00 kn najvećim dijelom se odnose na pripreme radove i pripremanje lokacije (terena) za izgradnju Centra, uređenje privremenog parkirališta za potrebe održavanja svjetskog rukometnog prvenstva te druge građevinske i pripreme radove u vrijednosti 32.412.889,00 kn, na premještanje i izgradnju zamjenskih objekata na području brodogradilišta Brodosplit d.d., Split u iznosu 29.587.507,00 kn te projektiranje, izgradnju i opremanje zamjenskih objekata za potrebe Ministarstva obrane na temelju zaključenog ugovora (izgradnja dvije nadstrešnice za vozila te uređenje i opremanje objekta 47 u Vojarni Sveti Nikola, Lora) u iznosu 9.297.793,00 kn.

Radovi na premještanju i izgradnji zamjenskih objekata na području brodogradilišta Brodosplit d.d. Split u iznosu 29.587.507,00 kn, odnose se na premještanje objekata na temelju zaključenog sporazuma i dva dodatna sporazuma od 1. kolovoza 2007., 14. svibnja 2009. i 12. svibnja 2010. u iznosu 27.745.307,00 kn i nadoknade troškova koji nastaju u brodogradilištu u svrhu ispunjavanja obveza na temelju zaključenog ugovora od 3. kolovoza 2007. u iznosu 1.842.200,00 kn.

Vrijednosno najznačajniji rashodi na premještanju i izgradnji zamjenskih objekata za potrebe brodogradilišta Brodosplit d.d., Split u iznosu 27.745.307,00 kn, odnose se na premještanje i izgradnju zamjenskih objekata cjevovoda za pitku vodu s novim priključkom na gradsku mrežu i cjevovoda za hidrantsku mrežu, niskonaponskih vodova i komunikacijske mreže, oborinske i kanalizacijske mreže, radionica, skladišta i otvorenih radnih površina, zapadne pjeskare, industrijskog kolosijeka, objekta radne jedinice Armature i izgradnju novog skladišta limova i profila.

Također, na ime pripremnih radova u poslovnim knjigama Grada Splita su iskazana potraživanja Ministarstvu obrane Republike Hrvatske na ime financiranja, izgradnje i opremanja zamjenskih objekta u vojarni Sveti Nikola u iznosu 11.548.254,00 kn. Navedena potraživanja se temelje na ugovoru iz kolovoza 2007., koji su zaključili Grad Split i Ministarstvo obrane Republike Hrvatske za uređenje i opremanje novih zamjenskih objekata u vojarni Sveti Nikola, Lora u iznosu 21.367.292,00 kn. Od 2007. do 2013. Grad Split je financirao izgradnju i opremanje zamjenskih objekta u vojarni Sveti Nikola, Lora u iznosu 9.819.038,00 kn te preostaje obveza financiranja zamjenskih objekta u iznosu 11.548.254,00 kn.

Na ime obveze plaćanja zakupnine Grad Split i Vlada Republike Hrvatske su u kolovozu 2007. zaključili sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine koja je na godišnjoj razini iznosila 4.926.439,85 EUR. Sredstva zakupnine u jednakim iznosima su osigurali Vlada Republike Hrvatske i Grad Split te je prema tadašnjem srednjem tečaju Hrvatske narodne banke i stopi poreza na dodanu vrijednost 22,0 %, mjesečna zakupnina iznosila 3.000.004,40 kn, a plaćala se počevši od siječnja 2009. te se usklađivala s šestomjesečnim Euriborom, u skladu sa zaključenim ugovorom i dodacima ugovora iz rujna 2007. Radi usklađivanja kamatne stope s Euriborom došlo je do znatnijeg smanjivanja mjesečne zakupnine tijekom 2010., 2011. i 2012.

U tablici broj 1 se daju podaci o plaćenju zakupnini društvu Sportski grad TPN od 2009. do 2012.

Tablica broj 1

Plaćena zakupnina društvu Sportski grad TPN od 2009. do 2012.

u kn

Redni broj	Godina	Vlada Republike Hrvatske	Grad Split	Ukupno
	1	2	3	4
1.	2009.	16.945.282,00	10.788.156,00	27.733.438,00
2.	2010.	11.835.577,00	11.339.919,00	23.175.496,00
3.	2011.	11.890.886,00	14.234.483,00	26.125.369,00
4.	2012.	896.408,00	2.403.600,00	3.300.008,00
	Ukupno	41.568.153,00	38.766.158,00	80.334.311,00

Za 2009. Grad Split je platio zakupninu u ukupnom iznosu 27.733.438,00 kn, od čega je Ministarstvo doznačilo 16.945.282,00 kn, što je za 3.078.558,00 kn više od sporazumom utvrđene obveze 50,0 %. Za 2010. Grad Split je platio zakupninu u ukupnom iznosu 23.175.496,00 kn, a Ministarstvo je doznačilo 11.835.577,00 kn (više za 3.326.387,00 kn). Za 2011. obveza Grada Splita po ispostavljenim računima je iznosila 26.241.734,00 kn, plaćeno je u iznosu 26.125.369,00 kn te je ostalo neplaćeno 116.365,00 kn. Ministarstvo je za 2011. doznačilo 11.890.886,00 kn (više plaćeno za 2.096.407,00 kn).

Društvo Sportski grad TPN je ispostavilo račune za siječanj - kolovoz 2012. u iznosu 20.648.818,00 kn. Iz državnog proračuna je doznačen dio sredstava za subvencioniranje zakupnine u iznosu 2.403.600,00 kn (manje za 5.824.402,00 kn).

Ukupno zaduženje za zakupninu Grada Splita i Vlade Republike Hrvatske od siječnja 2009. do kolovoza 2012. je 97.799.486,00 kn, plaćeno je 80.334.311,00 kn te je ostala obveza javnih partnera u iznosu 17.465.175,00 kn. Na koncu 2013. Grad Split je u poslovnim knjigama iskazao dospjele obveze zbog neplaćanja zakupnine u iznosu 17.465.175,00 kn.

Na prijedlog stečajnog upravitelja u studenom 2014. obavljen je prijeboj potraživanja Grada Splita na ime komunalne naknade u iznosu 3.118.408,00 kn i potraživanja društva Sportski grad TPN na ime zakupnine u iznosu 4.074.019,00 kn te je Grad Split uplatio društvu Sportski grad TPN u stečaju razliku u iznosu 955.611,00 kn.

Ovlaštena agencija je obavila procjenu zemljišta, a naručilo ju je društvo Sportski grad TPN za potrebe strane banke. Zemljište na kojem se gradio Centar je procijenjeno u vrijednosti 11.249.920 EUR ili 84.037.500,00 kn.

Na temelju navedenih podataka, strani javni partneri su utrošili 288.290.896,00 kn, što se odnosi na rashode za obavljene pripremne radove koje je financirao Grad Split u iznosu 94.905.656,00 kn, preostalu obvezu Grada Splita za pripremne radove u iznosu 11.548.254,00 kn, zakupninu u iznosu 97.799.486,00 kn i na zemljište u vrijednosti 84.037.500,00 kn. Privatni partneri su utrošili sredstva u iznosu 463.758.324,00 kn, a odnose se na obavljene radove za izgradnju športske dvorane i nabavljenu opremu.



Izvor: Državni ured za reviziju

d) Korištenje izgrađenog dijela

Poslovne aktivnosti društva Sportski grad TPN su vezane uz korištenje izgrađenog dijela Centra, športske dvorane, a odvijale su se od 2009. do konca 2012. Društvo Sportski grad TPN je specijaliziran za poslovanje nekretninama i građenje. U športskoj dvorani društvo Sportski grad TPN je održavalo postrojenja i uređaje, organiziralo događanja, te obavljalo poslove čišćenja dvorane, pružanja usluga vezanih uz hranu i piće, osiguranje događanja i same zgrade, servisiranje kreditnih obveza i druge aktivnosti vezane uz prostore športske dvorane.

U društvu Sportski grad TPN je na koncu 2009. bilo 16 zaposlenika, a na koncu 2010., 2011. i 2012. je bilo 14 zaposlenika, za obavljanje operativnih poslova je bilo angažirano devet zaposlenika, za računovodstveno-financijske poslove tri zaposlenika, za poslove prodaje i marketinga jedan zaposlenik i jedan zaposlenik za pravne i opće poslove.

Događanja u športskoj dvorani organizirali su društvo Sportski grad TPN i drugi organizatori koji su od društva Sportski grad TPN zakupljivali željene sadržaje po ugovorom utvrđenoj cijeni i drugim uvjetima zakupa. Također organizator događanja je Grad Split na temelju prava 52 dana zakupa godišnje za nekomercijalne sadržaje u skladu s potpisanim Ugovorom o javno privatnom partnerstvu.

Tijekom 2009. i 2010. u športskoj dvorani su bili organizirani dobro posjećeni i medijski popraćeni koncerti, sajmovi i druga događanja. Tijekom 2009. organizirano je 35 događanja na kojima je bilo 196 000 posjetitelja, tijekom 2010. organizirano je 41 događanje na kojem je bilo 212 000 posjetitelja, a 2011. su organizirana 33 događanja. Nakon toga broj posjetitelja se smanjivao, a cijene ulaznica organiziranih manifestacija su bile sve niže. Tijekom 2012. i 2013. nije bilo organiziranih događanja u športskoj dvorani.

U tablici broj 2 se daju podaci o ostvarenim prihodima društva Sportski grad TPN od 2009. do 2014.

Tablica broj 2

Prihodi društva Sportski grad TPN od 2009. do 2014.

u kn

Redni broj	Godina	Poslovni prihodi	Financijski prihodi	Ukupni prihodi
	1	2	3	4
1.	2009.	23.035.686,00	2.327.546,00	25.363.232,00
2.	2010.	28.378.626,00	347.221,00	28.725.849,00
3.	2011.	25.752.534,00	276.052,00	26.028.586,00
4.	2012.	29.336.867,00	209.550,00	29.546.417,00
5.	2013.	13.204.248,00	448.930,00	13.653.178,00
6.	2014.	18.671.301,00	96.016,00	18.767.317,00
	Ukupno	138.379.262,00	3.705.317,00	142.084.577,00

Poslovni prihodi se odnose na prihode od zakupnina Grada Splita i Vlade Republike Hrvatske, najma dvorana i od prodaje ulaznica. Financijski prihodi se odnose na prihode od kamata i tečajnih razlika.

U 2013. i 2014. društvo Sportski grad TPN je u poslovnim prihodima iskazalo prihode od zakupnine koja nije plaćena (u 2013. u iznosu 12.991.576,00 kn, a u 2014. u iznosu 18.145.241,00 kn). Zbog neizvršavanja ugovorenih obveza na izgradnji Centra tijekom 2012. Vlada Republike Hrvatske i Grad Split su prestali plaćati zakupninu.

Prihodi od organiziranja događanja su ostvareni u 2009. u iznosu 73.800,00 kn, u 2010. u iznosu 367.200,00 kn te u 2011. u iznosu 600.000,00 kn.

Prihodi od zakupnina javnih partnera nisu bili dovoljni za podmirivanje operativnih troškova poslovanja društva Sportski grad TPN i za otplatu bankarskih kredita. Za 2009. javni partneri su platili godišnju zakupninu u iznosu 27.733.437,91 kn s porezom na dodanu vrijednost, za 2010. u iznosu 23.175.496,00 kn s porezom na dodanu vrijednost i za 2011. u iznosu 26.125.369,00 kn s porezom na dodanu vrijednost.

Zbog usklađivanja kamatne stope s Euriborom, javni partneri su društvu Sportski grad TPN uplatili ugovorenu zakupninu za razdoblje od 1. srpnja 2009. do 31. prosinca 2009. umanjenu za 6.565.717,00 kn. Prihodi društva Sportski grad TPN od zakupnina za 2009., 2010. i 2011. bez poreza na dodanu vrijednost, godišnje su prosječno ostvarivani u iznosu 20.050.000,00 kn.

Troškovi financiranja povrata bankarskog kredita glavnice i kamata su iznosili 23.500.000,00 kn godišnje te su društvu Sportski grad TPN godišnje nedostajala znatna sredstva koja nije bilo moguće pokriti prihodima iz redovnog poslovanja športske dvorane. Poslovanje se pogoršavalo početkom otplate glavnice novog bankarskog kredita podignutog od domaće banke (8.000.000 EUR). Prihodima iz redovnog poslovanja športske dvorane nije bilo moguće pokriti ni operativne troškove, a iz zakupnine koju plaćaju javni partneri je trebalo otplaćivati bankarske kredite.

Prema zamišljenom modelu i financijskim projekcijama manjak je trebalo nadoknađivati iz prihoda od trgovačkog i poslovnog dijela Centra i etažnih garaža, koji nije izgrađen. Koncem 2012. bankovni račun društva Sportski grad TPN je bio u neprekidnoj blokadi 138 dana.

Nakon isteka roka za izgradnju druge faze Centra javni partneri su prestali plaćati mjesečnu zakupninu, a društvo Sportski grad TPN nije podmirivao obvezu prema državnom proračunu koja se odnosi na porez na dodanu vrijednost na ime zakupnine i obveze prema bankama na ime otplate glavnice i kamata koje su 30. rujna 2011. iznosile 1.977.000 EUR. Zbog navedenog, a i nesposobnosti plaćanja obveza, prezaduženosti, blokiranog računa duže od 60 dana i što je vrijednost imovine društva bila manja od obveza, u društvu Sportski gradu TPN su se stekli uvjeti za pokretanje stečajnog postupka.

Poslovanje športskom dvoranom nije bilo učinkovito i nije organizirano na ekonomski isplativ način. Grad Split je prihvatio domaćinstvo za održavanje europskog rukometnog prvenstva 2018., zbog čega je potrebno športsku dvoranu otvoriti i pripremiti za vrhunske športske događaje. U prosincu 2014. stečajni upravitelj i Grad Split su obavili prijebaj potraživanja i obveza stečajnog dužnika i na taj način su pribavljena sredstva u iznosu 955.611,00 kn za otvaranje i stavljanje športske dvorane u funkciju te je u športskoj dvorani tijekom prosinca 2014. i siječnja 2015. organizirano nekoliko kulturnih i zabavnih događanja.

U tablici broj 3 se daju podaci o ostvarenim rashodima društva Sportski grad TPN od 2009. do 2014.

Tablica broj 3

Rashodi društva Sportski grad TPN od 2009. do 2014.

u kn

Redni broj	Godina	Materijalni troškovi	Troškovi osoblja	Amortizacija	Ostali rashodi	Ukupni rashodi
	1	2	3	4	5	6
1.	2009.	21.309.695,00	1.450.599,00	28.097.338,00	27.054.099,00	77.911.731,00
2.	2010.	11.353.639,00	2.058.925,00	29.138.708,00	26.590.867,00	69.142.139,00
3.	2011.	7.809.198,00	1.894.682,00	29.041.865,00	32.624.913,00	71.370.658,00
4.	2012.	5.164.834,00	1.234.386,00	25.467.880,00	17.876.063,00	49.743.163,00
5.	2013.	475.382,00	161.794,00	25.677.749,00	3.834.773,00	30.149.698,00
6.	2014.	2.744.986,00	372.873,00	6.464.701,00	123.747.425,00	133.329.985,00
Ukupno		48.857.734,00	7.173.259,00	143.888.241,00	231.728.140,00	431.647.374,00

Ostali rashodi se najvećim dijelom odnose na financijske rashode (kamate banaka, kamate iz odnosa s povezanim društvima i tečajne razlike) koji su 2009. iznosili 25.782.736,00 kn, 2010. su iznosili 25.441.465,00 kn, 2011. su iznosili 31.629.458,00 kn, 2012. su iznosili 17.202.778,00 kn, 2013. su iznosili 2.551.790,00 kn te 2014. su iznosili 6.969.889,00 kn. U 2014. su u okviru ostalih rashoda iskazani naknadno utvrđeni rashodi u iznosu 115.156.440,00 kn, za koje nema dokumentacije iz koje bi bilo vidljivo na što se odnose.

Društvo Sportski grad TPN od 2008. do konca 2013. je ostvarilo porezni gubitak u iznosu 187.906.147,00 kn. Na dan 6. listopada 2014. je sastavljen završni račun društva Sportski grad TPN za 2014. prema kojem su prihodi iskazani u iznosu 18.767.317,00 kn, rashodi u iznosu 133.329.985,00 kn i gubitak u iznosu 114.562.668,00 kn. Sveukupno iskazani gubitak na koncu 2014. je iznosio 302.468.814,84 kn.

Godišnji prihodi od 2009. do 2013. su prosječno ostvarivani u iznosu 24.663.452,00 kn, a prosječni godišnji rashodi poslovanja u iznosu 59.663.478,00 kn.

Poslovnim bankama nisu otplaćivane ugovorene rate kredita. U poslovnim knjigama za 2014. (bilanca stanja na dan 6. listopada 2014.), imovina je evidentirana u iznosu 351.212.032,00 kn, od čega su građevinski objekti evidentirani u iznosu 278.805.001,00 kn, zemljište u iznosu 52.866.895,00 kn, oprema u iznosu 14.865.697,00 kn te materijalna imovina u pripremi u iznosu 4.674.439,00 kn.

U 2012. privatni partneri preko zajedničkog društva Sportski grad TPN su javnim partnerima ponudili prekid ugovora, s tim da javni partneri preuzmu izgrađenu športsku dvoranu i sve obveze. Javni partneri nisu prihvatili raskid ugovora, a društvo Sportski grad TPN je uslijed nelikvidnosti i prezaduženosti te nesposobnosti plaćanja dospjelih obveza pokrenulo postupak predstečajne nagodbe prema odredbama Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (Narodne novine 108/12, 144/12, 81/13 i 112/13).

Na temelju rješenja Nagodbenog vijeća iz rujna 2013., otvoren je postupak predstečajne nagodbe nad društvom Sportski grad TPN s rokom završetka 20. travnja 2014., a Ministarstvo financija je odobrilo dodatni rok za glasovanje o planu predstečajne nagodbe i financijskog restrukturiranja dužnika do 20. srpnja 2014. Rješenjem Nagodbenog vijeća su utvrđena potraživanja svih vjerovnika u iznosu 1.690.518.307,38 kn, a najznačajnija potraživanja se odnose na poslovne banke na ime podignutih kredita u iznosu 427.844.895,00 kn te Grada Splita u iznosu 526.142.895,15 kn (2.949.739,78 kn za dospjeli dug za komunalnu naknadu, vodnu naknadu i porez na tvrtku te 427.844.895,00 kn na ime založne tražbine i prava zaloga na pravu građenja u korist banaka kreditora).

Članovi konzorcija, odnosno osnivači društva Sportski grad TPN potražuju 189.939.264,19 kn na ime pozajmica i duga za izvedene radove, a Ministarstvo financija potražuje 11.993.299,18 kn na ime poreza na dodanu vrijednost i doprinosa na plaće zaposlenika društva Sportski grad TPN te druga potraživanja koja se odnose na razne dobavljače roba, isporučenu elektroenergiju i drugu pogonsku energiju, vodu, zaštitarske usluge i drugo.

Društvo Sportski grad TPN je predložilo plan financijskog restrukturiranja na koji su banke u travnju 2014. dostavile očitovanje te traže dodatna osiguranja kredita. Gradsko vijeće je 15. travnja 2014. donijelo zaključak kojim se od Nagodbenog vijeća traži produljenje roka za završenje postupka predstečajne nagodbe nad društvom Sportski grad TPN od najmanje 30 dana.

Navedeni događaji su pred Grad Split i Republiku Hrvatsku nametnuli dvojbu o prihvaćanju Plana operativnog i financijskog restrukturiranja dužnika društva Sportski grad TPN. U slučaju prihvaćanja Plana, javni partneri preuzimaju izgrađenu športsku dvoranu i podmirivanje svih obveza dužnika društva Sportski grad TPN, a u slučaju neprihvaćanja Plana dolazi do pokretanja stečajnog postupka i prodaje športske dvorane i sve druge imovine stečajnog dužnika iz koje se podmiruju vjerovnici prema redu prvenstva utvrđenom odredbama Stečajnog zakona (Narodne novine 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12 i 45/13).

Gradsko vijeća Grada Splita na sjednici održanoj 18. srpnja 2014. nije prihvatilo Plan operativnog i financijskog restrukturiranja dužnika društva Sportski grad TPN. Nagodbeno vijeće je na temelju odredbi članka 61. i članka 27. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi obustavilo postupak i podnijelo Trgovačkom sudu u Splitu prijedlog za pokretanje stečajnog postupka. Rješenjem Trgovačkog suda Split broj 5. St-138/2014 otvoren je 7. listopada 2014. stečaj nad društvom Sportski grad TPN.

Stečajni upravitelj je 19. prosinca 2014. Trgovačkom sudu u Splitu prijavio tražbine prvog višeg isplatnog reda društva Sportski grad TPN (neisplaćene plaće zaposlenika, naknade za prijevoz, otpremnine, doprinosi, porez i prirez te druga davanja zaposlenih) u iznosu 1.164.915,57 kn te tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u iznosu 721.540.250,71 kn.

Potraživanja vjerovnika drugog višeg isplatnog reda najvećim dijelom se odnose na tražbine prema kreditima jednoj stranoj banci (odobren kredit u iznosu 23.000.000 EUR), drugoj stranoj banci (odobren kredit u iznosu 23.000.000 EUR) te domaćoj banci (odobrena dva kratkoročna kredita po 8.000.000 EUR) u ukupnom iznosu 494.933.817,03 kn (što čini 68,6 % ukupnih tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda). Stečajni upravitelj je prihvatio tražbine pravnih osoba Konstruktora d.d., Split, IGH d.d., Zagreb i Dalekovoda d.d., Zagreb (osnivači društva Sportski grad TPN) u iznosu 207.916.991,85 kn, a nije priznao prijavljena potraživanja Konstruktor-inženjeringa d.d., Split u iznosu 592.729.744,00 kn. Nadalje, prihvatio je potraživanja Ministarstva financija u iznosu 16.414.943,66 kn, a nije priznao prijavljena potraživanja Grada Splita u iznosu 3.118.408,00 kn koja su bila predmet prijebaja s obvezama stečajnog dužnika.

Preostala potraživanja u iznosu 6.473.975,40 kn se odnose na prijavljene tražbine HEP-operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektrodalmacija Split, HEP-Opskrba d.o.o., Croatia osiguranje, Nexus savjetovanje, Unique osiguranje, Thyssenkrupp dizala d.o.o., Vodovod i kanalizacija d.o.o., Odvjetničko društvo Hanžeković@partneri, Slobodna Dalmacija d.d., Split te druge vjerovnike.

U dopisu upućenom Trgovačkom sudu u Splitu, stečajni upravitelj je, između ostalog, naveo da je odredbama članka 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) propisano da je pravo građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svog nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik zemljišta dužan je to trpjeti. Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja i svaka tome suprotna odredba je ništava u skladu s odredbama članka 281. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Odredbama članka 283. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drukčije određeno.

Stečajni upravitelj navodi da je ugovor o izgradnji Centra između Grada Splita i društva Sportski grad TPN napisan s puno ponavljanja te je preopširan i nije predvidio razrješenje pravne situacije u slučaju neispunjenja obveza izvršitelja ili naručitelja, a što se upravo dogodilo. Ni jedna strana svoje ugovorne obveze nije u potpunosti ispunila te se postavlja pitanje što u tom slučaju s pravom građenja i športskom dvoranom koja čini dio stečajne mase. Nadalje, upitno je, je li moguće i na koji način izvršiti prodaju i unovčenje prava građenja i nekretnina što je svrha stečajnog postupka jer ugovor između naručitelja i izvršitelja u članku 17.1. izričito određuje: izvršitelj ne smije pravo građenja osnovano na temelju ovog ugovora otuđiti od njegovog osnivanja pa do isteka prava građenja. Pravo građenja i njegov status regulirani su i odredbama ugovora o prijenosu prava građenja koji su zaključili Grad Splita i društvo Sportski grad TPN.

Trajanje prava građenja povezano je s rokom važenja ovog ugovora pa iznimno od prethodnog stavka pravo građenja prestaje i prije protoka utvrđenog roka u slučaju prestanka ovog ugovora, a ugovor prestaje prestankom osnovnog ugovora o izgradnji Centra.

Prema navodima stečajnog upravitelja radi opstojnosti prava građenja osnovni ugovor o izgradnji Centra treba izmijeniti u dogovoru s Gradom Split zbog članka 17.1. koji zabranjuje otuđivanje prava građenja, a pravo građenja postaje dio stečajne mase koja će se unovčiti radi namirenja stečajnih vjerovnika. Nadalje navodi da je na zemljištu uknjiženo vlasništvo Republike Hrvatske, a pravo građenja i izgrađena športska dvorana je uknjiženo vlasništvo stečajnog dužnika (društvo Sportski grad TPN), zbog čega je neophodna suglasnost Republike Hrvatske za prodaju zemljišta. Društvo Sportski grad TPN postavilo je 24. travnja 2012. zahtjev Gradu Splitu za sporazumni raskid ugovora o javno privatnom partnerstvu, ali se Grad Split nije pisano očitovao i nije tražio raskid ugovora.

Prema odredbama osnovnog ugovora i njegovih dodataka te dodataka ugovora između banaka i društva Sportski grad TPN, Grad Split bi nakon pronalaženja novog društva za nastavak gradnje Centra, trebao preuzeti u cijelosti financijske obveze društva Sportski grada TPN prema bankama. Naime, ukoliko privatni partneri ne izvrše ugovorenu obvezu izgradnje Centra do utvrđenog roka, a Grad Split odluči raskinuti ugovor o izgradnji Centra po modelu javno privatnog partnerstva prije konačnog dospijeca kredita, zajmodavci će u dobroj vjeri započeti pregovore s Gradom Split kako bi olakšali da novo društvo postane stranka u ugovoru o javno privatnom partnerstvu i koje društvo će preuzeti prava i obveze zajmoprimca.

Prema dodatku ugovora u slučaju da zajmodavci i Grad Split ne uspiju pronaći novo društvo koje bi preuzelo zajmoprimčeve prava i obveze unutar utvrđenog razdoblja, Grad Split će preuzeti sva zajmoprimčeva prava i obveze po financijskim dokumentima.

Stečajni upravitelj navodi da iz navedenih razloga Grad Split nije tražio raskid osnovnog ugovora niti je pristao na sporazumni raskid ugovora o javno privatnom partnerstvu kojeg je tražilo društvo Sportski grad TPN.



Izvor: Državni ured za reviziju

OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA CENTROM

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Centrom po modelu javno privatnog partnerstva. Revizijom su obuhvaćene aktivnosti vezane uz pripremne radnje, postupak ustupanja i ugovaranja, izgradnju, financiranje izgradnje i korištenje izgrađenog dijela Centra. Ciljevi revizije su bili ocijeniti jesu li provedene potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje Centra, je li javno privatno partnerstvo na izgradnji Centra dalo očekivane rezultate, izvršavaju li se obveze o javnom privatnom partnerstvu na izgradnji Centra u skladu sa zaključenim ugovorom, upravlja li se športskom dvoranom na učinkovit i ekonomski isplativ način, provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja športske dvorane te provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem športske dvorane.

Na temelju provedenih postupaka revizije i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da financiranje izgradnje i upravljanje Centrom po modelu javno privatnog partnerstva nije bilo učinkovito i nije dalo očekivane rezultate.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi priprema, izgradnja i upravljanje Centrom po modelu javno privatnog partnerstva bila učinkovitija da su:

- Javni partneri poduzeli aktivnosti na provedbi postupaka pripreme i odlučivanja o izgradnji Centra po modelu javno privatnog partnerstva odnosno da su izradili potrebne procjene i analize te studiju isplativosti i opravdanosti izgradnje Centra. Studijom isplativosti o opravdanosti izgradnje Centra trebalo je obuhvatiti potrebe lokalne zajednice s obzirom na značajne postojeće i nedovoljno korištene dvoranske kapacitete.
- Odredbama ugovora o javno privatnom partnerstvu jasno utvrđene odgovornosti u slučaju neizvršenja obveza jedne od ugovornih strana odnosno da se predvidjelo razrješenje pravne situacije u slučaju raskida ugovora (tko i na koji način podmiruje nastale obveze, status izgrađenog dijela Centra i što s neizgrađenim dijelom te daljnji rad i poslovanje izgrađenog dijela Centra).
- Društvo Sportski grad TPN postupilo u skladu s odredbama ugovora na način da prikupljena sredstva zakupnine od javnih partnera izdvoji na poseban račun u iznosu koji odgovara 20,0 % godišnje neto zakupnine, što nije učinjeno. Sredstva zakupnine bila su namijenjena za otplatu bankarskih kredita, a korištena su za tekuće poslovanje. Tijekom 2010. i 2011. društvo Sportski grad TPN je iskazalo teškoće u poslovanju i u plaćanju tekućih obveza. Od 2008. do listopada 2014. je ostvarilo porezni gubitak u iznosu 302.468.814,84 kn, godišnji prihodi su prosječno ostvarivani u iznosu 24.663.452,00 kn, a prosječni godišnji rashodi poslovanja u iznosu 59.663.478,00 kn. Zbog neizvršenja ugovorne obveze privatnih partnera koja se odnosila na izgradnju druge faze Centra, javni partneri su u 2012. prestali plaćati ugovorenu zakupninu.

OČITOVANJE SUBJEKATA REVIZIJE

Grad Split i društvo Sportski grad TPN u stečaju u očitovanju prihvaćaju nalaze i preporuke Državnog ureda za reviziju. Grad Split navodi da na opisane činjenice i dane preporuke u Izvješću nema primjedbi, a društvo Sportski grad TPN u stečaju također nema primjedbi te navodi da su se opisana zbivanja oko izgradnje i upravljanja Centrom dogodila prije 7. travnja 2014. kada je Rješenjem trgovačkog suda u Splitu otvoren stečaj i imenovan stečajni upravitelj.