



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

FINANCIRANJE I KORIŠTENJE
SPORTSKE DVORANE ARENA ZAGREB

Zagreb, svibanj 2015.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	2
FINANCIRANJE ARENE ZAGREB I UGOVOR O ZAKUPU	4
UPRAVLJANJE I KORIŠTENJE ARENE ZAGREB	10
- Planiranje i ostvarenje poslovnih ciljeva i aktivnosti	11
- Prihodi Arene Zagreb	12
- Rashodi Arene Zagreb	15
KONTROLNE AKTIVNOSTI NAD UPRAVLJANJEM I POSLOVANJEM ARENE ZAGREB	17
OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA I KORIŠTENJE ARENE ZAGREB	20
OČITOVANJE SUBJEKATA REVIZIJE	22



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/14-10/67
URBROJ: 613-02-11-15-6

Zagreb, 4. svibnja 2015.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
FINANCIRANJA I KORIŠTENJA SPORTSKE DVORANE ARENA ZAGREB

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti financiranja i korištenja sportske dvorane Arena Zagreb (dalje u tekstu: Arena Zagreb).

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 4. svibnja 2015.

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je provedba aktivnosti vezanih uz financiranje i korištenje Arene Zagreb. Revizijom su obuhvaćeni subjekti uključeni u financiranje i korištenje Arene Zagreb: Grad Zagreb i trgovačko društvo Zagrebački holding d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo).

Ciljevi revizije su bili:

- ocijeniti je li ugovaranje zakupa Arene Zagreb provedeno na ekonomski isplativ način
- ocijeniti izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad Zagreb obveze u skladu s ugovorom o zakupu
- ocijeniti upravlja li se Arenom Zagreb na učinkovit i ekonomski isplativ način
- ocijeniti provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja Arene Zagreb
- ocijeniti provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Arene Zagreb.

Revizijskim postupcima je obuhvaćeno razdoblje poslovanja Arene Zagreb od 2009. do konca studenoga 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 i korištenja Arene Zagreb, analizirani su dostupni podaci i stručni članci s Interneta te podaci Ministarstva financija.

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

- proučen je i analiziran ugovor o zakupu Arene Zagreb
- proučeni su i analizirani financijski podaci vezani uz poslovanje Arene Zagreb
- analizirani su planovi i izvješća o radu te druga dokumentacija pribavljena od subjekata revizije
- analizirani su stručni članci
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama
- pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti financiranja i korištenja Arene Zagreb, 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 ugovaranje zakupa Arene Zagreb provedeno na ekonomski isplativ način?
- Jesu li ugovorom o zakupu jasno definirana prava i obveze ugovornih strana?
- Izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad Zagreb obveze u skladu s ugovorom o zakupu?

- Podmiruju li se troškovi zakupa u ugovorenom roku i na ugovoren način?
- Upravlja li se Arenom Zagreb na učinkovit i ekonomski isplativ način?
- Provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja Arene Zagreb?
- Jesu li prostorni kapaciteti Arene Zagreb iskorišteni na najbolji mogući način?
- Jesu li poduzete mjere kojima bi se povećala iskorištenost Arene Zagreb u cilju povećanja vlastitih prihoda?
- Provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Arene Zagreb?

U tablici broj 1 daje se pregled sudionika projekta izgradnje i zakupa Arene Zagreb te njihovi osnovni zadaci.

Tablica broj 1

Sudionici projekta izgradnje i zakupa Arene Zagreb te njihovi osnovni zadaci

<p>Vlada Republike Hrvatske</p>	<ul style="list-style-type: none"> - donijela odluku o izgradnji sportskih dvorana za potrebe održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. - donijela odluku o zajedničkom zaključenju ugovora o zakupu dvorane i snošenju troškova zakupa i o zajedničkom financiranju troškova održavanja - zaključila sporazum s Gradom Zagrebom o zajedničkom financiranju zakupnine - subvencionira 50,0 % godišnje zakupnine ugovorene u iznosu 7.200.000 EUR te 50,0 % troškova za hladni pogon dvorane ugovorenih u iznosu 300.000 EUR za prvu godinu zakupa - obvezna svake godine, tijekom 28 godina, putem Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta (do 2011. putem Ministarstva financija) doznačavati na žiro račun proračuna Grada Zagreba subvencionirani iznos u četiri jednaka tromjesečna obroka - prestankom zakupopravnog odnosa, Republika Hrvatska stječe ½ suvlasništva Arene Zagreb, a suvlasničke odnose će Vlada Republike Hrvatske i Grad Zagreb riješiti posebnim ugovorom
<p>Grad Zagreb</p>	<ul style="list-style-type: none"> - raspisao natječaj za izgradnju sportske dvorane u Zagrebu - objavio poziv za iskazivanje interesa za izgradnju polivalentne dvorane u Zagrebu te imenovao povjerenstvo - zaključio sporazum s Vladom Republike Hrvatske o zajedničkom financiranju zakupnine za Arenu Zagreb - subvencionira 50,0 % godišnje zakupnine ugovorene u iznosu 7.200.000 EUR te 50,0 % troškova za hladni pogon dvorane ugovorenih u iznosu 300.000 EUR za prvu godinu zakupa
<p>trgovačko društvo Zagrebački Holding d.o.o.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sporazumom određeno da će zaključiti ugovor o zakupu s društvom Lanište d.o.o. - obvezno položiti u poslovnoj banci depozit u visini jednogodišnje osnovne zakupnine, uvećano za porez na dodanu vrijednost - nakon isteka ugovora o zakupu, odnosno 28 godina, ima pravo otkupiti dvoranu po cijeni 1 EUR - nakon isteka sedam godina zakupa ima pravo otkupiti dvoranu po cijeni 80.388.573,42 EUR - vodi Arenu Zagreb kao posebnu organizacijsku jedinicu unutar Društva odnosno mjesto troška u poslovnim knjigama Direkcije Društva - izrađuje godišnje planove poslovanja Društva kojima su obuhvaćeni prihodi i troškovi Arene Zagreb - donosi odluku o imenovanju tima za praćenje provedbe izvršenja prava i obveza iz ugovora o zakupu i odluku o imenovanju tima za praćenje i upravljanje događajima u Areni Zagreb - prosljeđuje trgovačkom društvu Lanište d.o.o. sredstva doznačena od Grada Zagreba za troškove zakupa Arene Zagreb i za operative troškove - podmiruje razliku stvarno utvrđenih operativnih troškova (upravljanja, održavanja i administracije) i ugovorenog iznosa 300.000 EUR - podmiruje režijske troškove Arene Zagreb - ostvaruje prihode od davanja u podzakup Arene Zagreb

Konzorcij trgovačkih društava Trigranit Holding Limited i Ingra d.d.	<ul style="list-style-type: none"> - dostavio Gradu Zagrebu obvezujuću ponudu za izgradnju i održavanje Arene Zagreb - nastupa putem zajedničkog trgovačkog društva Lanište d.o.o - izgradilo Arenu Zagreb
trgovačko društvo Lanište d.o.o.	<ul style="list-style-type: none"> - nositelj projekta izgradnje Arene Zagreb - obvezalo se u razdoblju izgradnje Arene Zagreb omogućiti i financirati izgradnju u skladu sa zakupnikovim zahtjevima te u razdoblju trajanja zakupa, dati Arenu Zagreb u zakup zakupniku - obavlja usluge održavanja Arene Zagreb

FINANCIRANJE ARENE ZAGREB I UGOVOR O ZAKUPU

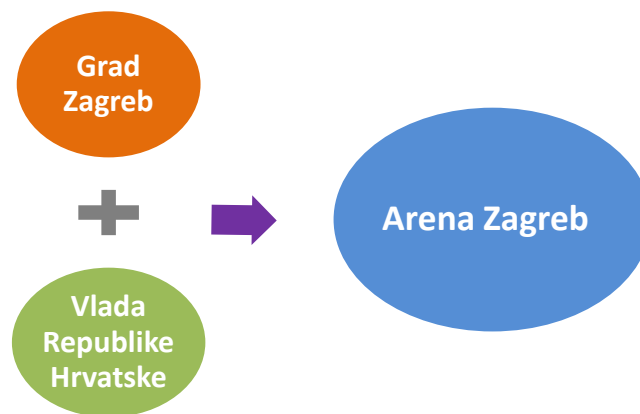
Vlada Republike Hrvatske je koncem listopada 2004. donijela zaključak kojim daje suglasnost i podršku Hrvatskom rukometnom savezu za podnošenje kandidature za organizaciju i održavanje 21. Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce, od 25. siječnja do 8. veljače 2009. U kolovozu 2006. je Republici Hrvatskoj, odlukom Izvršnog odbora Međunarodne rukometne federacije, dodijeljena organizacija 21. Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. S obzirom na međunarodne uspjehe hrvatskih rukometaša te potporu predsjednika Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske, Republici Hrvatskoj je dodijeljena organizacija iako u vrijeme donošenja odluke nije imala izgrađenu ni jednu sportsku dvoranu koja je ispunjavala uvjete Međunarodne rukometne federacije, ni drugu potrebnu prateću infrastrukturu za organizaciju velikog sportskog natjecanja. Za gradove domaćine određeni su Zagreb, Split, Osijek, Varaždin, Poreč i Zadar.

Početkom 2007. Grad Zagreb i Vlada Republike Hrvatske su započeli aktivnosti vezane uz izgradnju sportske dvorane u Zagrebu koja bi bila jedan od domaćina Svjetskog rukometnog prvenstva u siječnju 2009. U veljači 2007. Grad Zagreb je objavio poziv za iskazivanje interesa te imenovao povjerenstvo Gradskog poglavarstva Grada Zagreba koje je donijelo zaključak te utvrdilo da Grad Zagreb nakon provedenog postupka javnog prikupljanja ponuda za iskazivanje interesa za izgradnju polivalentne dvorane u Zagrebu, prihvaća izvješće povjerenstva kojim se navodi da su na poziv pristigle dvije ponude, od kojih ponuda konzorcija trgovačkih društava Trigranit Holding Limited, Cipar i Ingra d.d., Zagreb, ispunjava sve uvjete iz javne objave. U zaključku se navodi da će Grad Zagreb dostaviti Vladi Republike Hrvatske prihvatljivu ponudu radi donošenja odluke o zajedničkom zaključenju ugovora o zakupu dvorane i zajedničkom plaćanju zakupnine te troškova upravljanja i održavanja.

Koncem ožujka 2007. je održan sastanak na temu izgradnje građevina namijenjenih održavanju Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce 2009. Predstavnici gradova domaćina utakmica 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 pitanje vlasništva nakon isteka ugovora o javno-privatnom partnerstvu. Određeno je da će se u povjerenstvo za odabir najpovoljnije obvezujuće ponude, uz predstavnike gradova, imenovati po jedan predstavnik Ministarstva financija, Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta.

Prema dopisu kojeg je Ministarstvo znanosti, obrazovanja i sporta uputilo Gradu Zagrebu u ožujku 2007., Vlada Republike Hrvatske je suglasna s predloženim modelom javno-privatnog partnerstva, prema kojem će se izgradnja Arene Zagreb realizirati putem dugoročnog zajedničkog zakupa od strane Grada Zagreba i Vlade Republike Hrvatske. Navedenim zaključkom je utvrđeno da je odabrani ponuditelj dostavio neobvezujući iskaz interesa za izgradnju i davanje u zakup Arene Zagreb te je potrebno u što kraćem roku dostaviti Vladi Republike Hrvatske obvezujuću ponudu odabranog konzorcija na temelju koje će donijeti relevantne odluke.

Konzorcij trgovačkih društava TriGranit Holding Limited, Cipar i Ingra d.d., Zagreb je u travnju 2007. dostavio obvezujuću ponudu za izgradnju i održavanje Arene Zagreb koja je prihvaćena. Prema ponudi, konzorcij nastupa putem zajedničkog trgovačkog društva Lanište d.o.o. (dalje u tekstu: Lanište d.o.o.), kao nositelja projekta. Konzorcij je angažirao projektni ured koji je u svibnju 2007. izradio idejno rješenje te cjelokupnu projektnu dokumentaciju. Prema obvezujućoj ponudi, građevinski radovi vezani uz Arenu Zagreb trebali su započeti u srpnju 2007., a završiti u studenome 2008. Predviđena je izgradnja dvorane ukupne površine 26 000 m², koja će moći primiti 15 600 gledatelja te će biti smještena uz budući trgovački centar, čiji je investitor i graditelj navedeni konzorcij. Predviđeno je da će se poslovanje trgovačkog centra i dvorane nadopunjavati kroz djelatnosti subjekata (zajedničko parkiranje, kino dvorane, wellness centar, restorani i kafići te maloprodajne trgovine). Predviđena je infrastrukturna korist, ponajviše u mogućnosti korištenja parkirališta od strane posjetitelja Arene Zagreb, odnosno povezivanja parkirališta trgovačkog centra s parkiralištem Arene Zagreb, a pri događanjima u dvorani bi se koristilo i parkiralište trgovačkog centra. Uvjet konzorcija je da održavanje i upravljanje parkiralištem dvorane te regulacija prometa bude vođena od istog društva kako bi se osigurao nesmetani protok vozila i optimalno korištenje parkirnog prostora.



Prema obvezujućoj ponudi konzorcija, ukupan iznos potreban za izgradnju Arene Zagreb (troškovi izgradnje, dizajna, dozvola, projektiranja, rukovođenja projektom i drugih troškova vezanih uz realizaciju projekta) iznosi 79.200.000 EUR, dok financijski troškovi (kamate za vrijeme izgradnje, naknade financijskim institucijama i drugi troškovi financiranja) iznose 6.400.000 EUR, odnosno ukupno 85.600.000 EUR. Predviđena je godišnja osnovna zakupnina za prvu godinu zakupa u iznosu 7.295.000 EUR, a bit će indeksirana u skladu sa stopom CPI indeksa¹. Dodatna zakupnina iznosi 300.000 EUR za prvu godinu zakupa, a određena je na principu hladnog pogona (dvorana se ne koristi tijekom godine) te je promjenjiva ovisno o promjenama troškova redovnog održavanja i usklađena na godišnjoj razini.

¹ Indeks maloprodajnih cijena Europske monetarne unije kojeg objavljuje Eurostat.

Navedena zakupnina ne uključuje troškove vezane uz upravljanje i održavanje dvorane u punom pogonu te režijske troškove, koji će biti naplaćeni na osnovi stvarne potrošnje. Prema dopuni pojašnjenja obvezujuće ponude, osnovna zakupnina je određena u iznosu 7.200.000 EUR.

Vlada Republike Hrvatske i Grad Zagreb su 14. lipnja 2007. zaključili sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine za Arenu Zagreb. Navedenim sporazumom su se obje strane obvezale zajednički financirati troškove zakupnine Arene - polivalentne dvorane, koju će izgraditi Lanište d.o.o. za potrebe održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva. Utvrđeno je da će Društvo zaključiti ugovor o zakupu s Laništem d.o.o., kojim će se urediti uvjeti izgradnje dvorane, cijenu, trajanje i prestanak zakupa, stjecanje vlasništva na nekretnini nakon prestanka ugovora o zakupu i drugo. Objе strane su se obvezale subvencionirati zakupniku polovinu godišnje zakupnine određene u iznosu 7.200.000 EUR, uvećanu za CPI indeks te operativne troškove u iznosu 300.000 EUR. Vlada Republike Hrvatske se obvezala svake godine, tijekom trajanja zakupa, putem Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta (do 2011. putem Ministarstva financija), doznačavati na žiroračun Grada Zagreba navedeni iznos u četiri jednaka tromjesečna obroka. U slučaju raskida ugovora o zakupu ili zajednički usuglašenog stava o prijevremenom prestanku ugovora o zakupu, strane su suglasne snositi troškove naknade zakupodavcu u 50,0 % omjeru. Republika Hrvatska stječe suvlasništvo u jednoj polovini dijela Arene Zagreb, a suvlasničke odnose će Vlada Republike Hrvatske i Grad Zagreb riješiti posebnim ugovorom. Također je sporazumom određeno da su strane suglasne da se prihodi od podnajamnine koju će ostvariti zakupnik, koriste u svrhu plaćanja zakupnine za Arenu Zagreb te će se zakupnina za sudionike sporazuma razmjerno smanjiti.

U lipnju 2007. Vlada Republike Hrvatske je donijela zaključak kojim prihvaća sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine za Arenu Zagreb.

Društvo i Lanište d.o.o. su 14. lipnja 2007. zaključili ugovor o zakupu Arene Zagreb prema kojem je Lanište d.o.o. zakupodavac, a Društvo zakupnik. Prema zaključenom ugovoru, Arena je polivalentna građevina s multifunkcionalnom dvoranom i svim poslovnim i pratećim prostorima uključujući i prostor za parkiranje (otvoreni i zatvoreni) sa svom potrebnom opremom, a koje će zakupodavac sagraditi, opremiti i održavati u skladu s odredbama ugovora te tehničkim i drugim zahtjevima utvrđenim ugovorom. Sportska događanja za koja je predviđena Arena Zagreb su rukomet, košarka, odbojka, mali nogomet, dvoranski nogomet, tenis, stolni tenis, gimnastika, badminton, boks, hrvanje, dvoranska atletika i ostali dvoranski sportovi. Također, predviđeno je održavanje različitih glazbenih događanja, izložbi, sajmova, konvencija i kongresa.

Zakupodavac se obvezao financirati izgradnju Arene u skladu sa zakupnikovim zahtjevima te u razdoblju trajanja zakupa Arene, dati Arenu u zakup zakupniku. Ugovoreno je da će zakupnik položiti iznos depozita u poslovnoj banci u visini jednogodišnje osnovne zakupnine, uvećan za porez na dodanu vrijednost. Razdoblje pružanja usluga je od dana ispunjenja do dana koji pada 28 godina nakon dana konačnog dovršenja ili ako je to ranije, dan kada ugovor prestaje na temelju ugovora. Uzimajući u obzir zakupnikove zahtjeve, zakupodavac je ovlašten projektirati i izgraditi poslovne prostore u Areni za upotrebu od strane zakupnika u skladu s pojedinostima dogovorenim sa zakupnikom. Zakupnik ima pravo davati poslovne prostore u Areni u podzakup trećim osobama tijekom razdoblja pružanja usluga, a podzakupnina je prihod zakupnika.

Ugovoreno je konačno dovršenje izgradnje Arene do 15. prosinca 2008., odnosno kada inspekcija Međunarodne rukometne federacije odobri održavanje Svjetskog rukometnog prvenstva te nadležno tijelo izda uporabnu dozvolu te izda potvrdu o prihvatu za dio Arene, sa svim ugostiteljskim prostorima u kojima će se održavati sportski sadržaji na Svjetskom rukometnom prvenstvu.

Na temelju ugovora o zakupu, Društvo je u svibnju 2009. uplatilo depozit u iznosu 8.784.000 EUR odnosno 65.440.800,00 kn, što je iznos jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost. Od navedenog iznosa, 6.500.000,00 EUR odnosno 47.673.216,50 kn, Lanište d.o.o. je oročilo kod poslovne banke na temelju sporazuma zaključenog s Društvom, a iznos 17.767.583,50 kn zadržalo na posebnom računu otvorenom kod poslovne banke. Posljednja sredstva su povučena s računa u banci u prosincu 2010. od kada Društvo nije nadoplačivalo depozit te još uvijek postoji obveza prema Laništu d.o.o. u iznosu 2.284.000 EUR. Depozit je ugovoren s godišnjom kamatnom stopom u visini 3,4 %, a koja se kvartalno isplaćuje na račun Društva. Društvo na tromjesečnoj bazi ostvaruje kamatu na oročena sredstva kojom se prebija dug za zakupninu ili operativne troškove na temelju ugovora o cesiji. Depozit koji je uplatilo Društvo na koncu listopada 2014. iznosi 49.600.000,00 kn.



<http://www.ingra.hr/index.php?page=pressgallery&group=14>

Ugovorom o zakupu je određena osnovna zakupnina u iznosu 7.200.000 EUR godišnje, plativa u četiri jednaka tromjesečna obroka, računajući od zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova. Iznos zakupnine se umanjuje za 10,0 % od dana konačnog dovršenja do zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova. Osnovna zakupnina se indeksira na godišnjoj osnovi s CPI indeksom počevši od dana ispunjenja. Povećanje u osnovnoj zakupnini će imati učinka od kalendarskog mjeseca nakon dana kada je CPI indeks objavljen. Neće doći do smanjenja osnovne zakupnine kao rezultat smanjenja CPI indeksa. U slučaju da ne dođe do dobrovoljnog raskida ugovora nakon sedam godina, primijenit će se indeksacija u skladu s ugovorom. U tom slučaju rata za osmu godinu zakupa će sadržavati indeksaciju za svih prethodnih sedam godina i redovnu zakupninu za osmu godinu s indeksacijom. Sve daljnje rate do isteka zakupa nakon 28 godina će biti indeksirane u skladu s ugovorom. Na zakupninu se obračunava porez na dodanu vrijednost koji podmiruje zakupodavac.

Ugovoren je obračun operativnih troškova na temelju stvarnih troškova upravljanja, održavanja i administracije. Način i rokove plaćanja predjuma operativnih troškova za prvu godinu zakupa, zakupodavac će detaljno utvrditi najkasnije tri mjeseca prije početka razdoblja zakupa te o tome bez odgađanja obavijestiti zakupnika.

Predviđen je godišnji trošak hladnog pogona za prvu godinu 300.000 EUR, bez održavanja događanja, s uključenim troškovima osnovnog održavanja i popravaka od strane upravitelja zgrade i drugih sustava unutar Arene te troškovima osiguranja, plativ u četiri jednaka tromjesečna obroka. Operativne troškove za tromjesečja plaćanja narednih financijskih godina će odrediti zakupodavac na temelju stvarnih troškova koje je imao u prethodnoj godini te projekcije troškova za slijedeću godinu. Prema ugovoru o zakupu, zakupodavac će u roku 60 dana od zadnjeg dana svake financijske godine, dostaviti zakupniku detaljnu izjavu o konačnim operativnim troškovima.

Usluge upravljanja nekretninama i operativni troškovi uključuju sve usluge i troškove koji se odnose na čišćenje Arene, usluge domara, čišćenje fasada i prozora i uklanjanje smeća i otpada, uređivanje okoliša i održavanje unutarnjih i vanjskih predjela, uključujući uklanjanje snijega i leda, grijanje, ventilaciju, rashladne uređaje, upravljanje, održavanje i popravke liftova, transportnih vozila i opreme, rutinsko održavanje i popravke, komunikacijske, audio, vizualne, rasvjetne i druge sustave, sigurnost i nadgledanje prometa. Zakupodavčeva obveza je održavati Arenu na visokom standardu u skladu s vremenskim uvjetima te izgledu koji se očekuje od prestižnog multifunkcionalnog sportskog kompleksa.

Troškovi i izdaci koji se odnose na telekomunikacije, komunalne usluge i potrošnju električne energije, troškove grijanja i rashladnih uređaja, nisu uključeni u operativne troškove, već će ih zakupnik platiti uz plaćanje zakupnine na temelju izmjerene potrošnje zakupnika.

Prema navedenom ugovoru, sva plaćanja će biti dospjela i plativa u roku trideset dana od pisanog zahtjeva ili odgovarajućeg računa. Zakupodavac će dostaviti račun zakupniku za zakupninu plativu za svako tromjesečje plaćanja, ne kasnije od prvog dana mjeseca koji prethodi tromjesečju plaćanja. Svaki zahtjev za bilo kakvo drugo plaćanje će imati u privitku presliku relevantnog ugovora ili odgovarajuću odluku. Sva plaćanja će se obračunati u eurima te biti plativa u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju jedne poslovne banke.

Također, određeno je da ugovor može biti izmijenjen ili dopunjen samo pisanim putem između ugovornih strana.

Ugovor o zakupu prestaje istekom razdoblja pružanja usluga odnosno nakon 28 godina. Ugovorne strane će se najkasnije tri mjeseca prije isteka razdoblja pružanja usluga sastati kako bi započele postupak primopredaje Arene. Postupak primopredaje će završiti na dan ili prije dana kada razdoblje pružanja usluga završava. Zakupnik će kupiti nekretninu na temelju posebnog ugovora o kupoprodaji. Prema ugovoru o zakupu, iznos koji zakupnik treba platiti zakupodavcu za vlasništvo nad nekretninom iznosi 1 EUR. U istom roku zakupnik ima pravo izvršiti izbor stjecanja vlasništva kupoprodajom ili stjecanjem poslovnih udjela u Laništu d.o.o. za iznos 1 EUR.

Zakupnik može raskinuti ugovor pri čemu je dužan platiti zakupodavcu naknadu u skladu s formulom određenom ugovorom. Zakupnik može jednostrano dobrovoljno raskinuti ugovor isključivo na prvu sedmu godišnjicu razdoblja zakupa.

U slučaju prijevremenog otkupa imat će obvezu kupiti Arenu te poslati pisanu obavijest zakupodavcu šest mjeseci ranije i pružiti dokaze da je u mogućnosti platiti ugovorenu naknadu u iznosu 80.388.573,42 EUR, u kunsnoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju jedne poslovne banke na dan plaćanja.

Prema ugovoru o zakupu, Lanište d.o.o. je jedini i isključivi vlasnik nekretnine, koja obuhvaća zemljište potrebno za izgradnju Arene Zagreb i zgradu koja na tom zemljištu bude izgrađena. Određeno je da će se vlasništvo nad svim dijelovima navedene nekretnine, nakon završetka razdoblja pružanja usluga (28 godina), prenijeti na zakupnika (ili osobu koju zakupnik odredi) bez ikakvih prava i tereta u korist trećih. Revizijom je utvrđeno da je Lanište d.o.o. izvanaknjižni vlasnik zemljišta, odnosno objekta Arena Zagreb te upisan u katastru kao posjednik.

U poslovnim knjigama Društvo evidentira Arenu Zagreb uz pozivanje na Međunarodni računovodstveni standard 17. kao nekretninu u financijskom najmu Društva, U poslovnim knjigama se navedeni rashodi evidentiraju kao financijski rashodi, a na nabavnu vrijednost se obračunava amortizacija.

Prema obvezujućoj ponudi konzorcija za izgradnju i održavanje Arene Zagreb, iznos potreban za izgradnju Arene Zagreb je 79.200.000 EUR, dok su financijski troškovi 6.400.000 EUR, odnosno ukupni troškovi iznose 85.600.000 EUR. Na temelju izvješća neovisnog revizora koji je obavio reviziju financijskih izvještaja Laništa d.o.o. za 2008., Društvo je u poslovnim knjigama evidentiralo nabavnu vrijednost Arene Zagreb u iznosu 111.801.412,81 EUR, odnosno prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 31. prosinca 2008. u iznosu 818.881.063,00 kn.

Društvo je u svrhu evidentiranja troška amortizacije i rashoda financiranja sastavilo otplatni plan, primjenjujući nabavnu vrijednost Arene Zagreb iz izvješća neovisnog revizora Laništa d.o.o. i prosječnu godišnju kamatnu stopu 4,7 % po kojoj se Društvo zaduživalo u vrijeme zaključenja ugovora. Prema tako sastavljenom otplatnom planu, glavnica (nabavna vrijednost) iznosi 111.801.412,81 EUR, kamate 89.798.587,19 EUR, odnosno ukupan iznos glavnice i kamata na koncu 2036. je 201.600.000 EUR (7.200.000 EUR x 28 godina). Društvo obračunava godišnju amortizaciju za Arenu Zagreb po propisanoj stopi 1,25 % na nabavnu vrijednost Arene Zagreb (111.801.412,81 EUR). Godišnja amortizacija iznosi 1.397.517,66 EUR, odnosno 10.236.013,28 kn.

S obzirom da su prema obvezujućoj ponudi ukupni troškovi izgradnje i financiranja trebali iznositi 85.600.000 EUR, a da Društvo evidentira nabavnu vrijednost u iznosu 111.801.412,81 EUR, Državni ured za reviziju je mišljenja da je Društvo trebalo zatražiti od Laništa d.o.o. otplatnu tablicu, odnosno otplatni plan te godišnje i ukupne otplatne iznose kako bi se uskladila nabavna vrijednost Arene Zagreb.

Građevinski radovi na izgradnji Arene Zagreb su započeli u srpnju 2007., a završeni u prosincu 2008. Zbog tehničkih primjedbi vezanih uz nosivost krovne konstrukcije, za potrebe održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva, Lanište d.o.o. je dobilo privremenu uporabnu dozvolu. Dana 27. prosinca 2008. Arena Zagreb je službeno otvorena prijateljskom utakmicom između rukometnih reprezentacija Republike Hrvatske i Rusije. Izgradnja Arene Zagreb je trajala ukupno 503 dana. Nakon održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva, na dvorani su obavljeni radovi te otklonjene sve primjedbe vezane uz krovnu konstrukciju te je u travnju 2009. Ured za graditeljstvo Grada Zagreba izdao uporabnu dozvolu za Arenu Zagreb.

Prema podacima Grada Zagreba, za sufinanciranje troškova zakupa, operativnih troškova i troškova za hladni pogon za Arenu Zagreb je, od 2009. do konca 2014., ukupno Društvu doznačeno 338.154.871,98 kn. Od navedenog iznosa, Vlada Republike Hrvatske je iz državnog proračuna putem Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta (do 2011. putem Ministarstva financija), Gradu Zagrebu doznačila 168.398.543,52 kn, a iz proračuna Grada Zagreba je Društvu doznačeno 169.195.269,87 kn.

U tablici broj 2 daje se pregled doznačenih sredstava Vlade Republike Hrvatske Gradu Zagrebu te Grada Zagreba Društvu, za sufinanciranje troškova za zakup, operativne troškove i hladni pogon Arene Zagreb od 2009. do 2014.

Tablica broj 2

Pregled doznačenih sredstava
Vlade Republike Hrvatske i Grada Zagreba od 2009. do 2014.

u kn

Redni broj	Godina	Grad Zagreb	Vlada Republike Hrvatske	Ukupno
	1	2	3	4
1.	2009.	28.749.226,35	26.897.023,65	55.646.250,00
2.	2010.	27.464.062,50	27.464.062,50	54.928.125,00
3.	2011.	27.965.000,00	28.040.625,00	56.005.625,00
4.	2012.	28.378.125,00	28.401.562,50	56.779.687,50
5.	2013.	28.599.914,61	28.600.000,00	57.199.914,61
6.	2014.	28.600.000,00	28.995.269,87	57.595.269,87
Ukupno		169.756.328,46	168.398.543,52	338.154.871,98

Iz tablice je vidljivo da je, u skladu sa zaključenim sporazumom i ugovorom o zakupu, Vlada Republike Hrvatske iz državnog proračuna, do konca 2014., Gradu Zagrebu doznačila 168.398.543,52 kn. Radi se o značajnim sredstvima s kojima Vlada Republike Hrvatske sudjeluje u troškovima vezanim uz Arenu Zagreb.

Državni ured za reviziju predlaže Gradu Zagrebu dostavljati Vladi Republike Hrvatske, odnosno nadležnom ministarstvu, izvješća o provedenim aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb te održavati sastanke ili na drugi način informirati Vladu Republike Hrvatske kako bi bila uključena u odluke važne za poslovanje Arene Zagreb te informirana o načinu trošenja doznačenih sredstava.

UPRAVLJANJE I KORIŠTENJE ARENE ZAGREB

Arenom Zagreb upravlja Društvo, na temelju sporazuma o zajedničkom financiranju zakupnine za Arenu Zagreb zaključenog između Vlade Republike Hrvatske i Grada Zagreba te na temelju ugovora o zakupu zaključenog između Društva i Laništa d.o.o. Ukupna površina multifunkcionalnog objekta Arena Zagreb je 67 893,92 m², od čega je podrum površine 28 656,04 m², prizemlje 15 057,87 m², I. kat 6 285,80 m², II. kat 5 106,10 m², III. kat 5 926,05 m², IV. kat 3 486,75 m², V. kat 1 788,10 m² te krov 1 227,21 m².

Kapacitet velike dvorane Arene Zagreb je 15 200 sjedećih mjesta odnosno 20 000 za potrebe održavanja koncerata. Unutar dvorane su smješteni popratni ugostiteljski i poslovno-komercijalni sadržaji, mala dvorana za trening te uredski poslovni prostori. Podzemna garaža ima kapacitet od 900 parkirališnih mjesta (uz 80 nadzemnih) te 36 parkirališnih mjesta za autobuse.

- Planiranje i ostvarenje poslovnih ciljeva i aktivnosti

Društvo izrađuje godišnji financijski plan poslovanja za sljedeće obračunsko (kalendarsko) razdoblje na način da se objedinjuju planovi svih podružnica Društva i Direkcije Društva. S obzirom da se objekt Arena Zagreb iskazuje u poslovnim knjigama Direkcije, financijski plan za Arenu Zagreb je uključen u financijski plan Društva. U okviru financijskih izvještaja Društva, uključeni su prihodi i rashodi Arene Zagreb. Strateški plan razvoja Arene Zagreb nije izrađen.

Društvo je sastavilo Plan poslovanja za Arenu Zagreb za 2011., 2012., 2013. i 2014. Za 2009. i 2010. nisu sastavljeni planovi poslovanja Arene Zagreb.

U tablici broj 3 daju se planirani i ostvareni prihodi i rashodi Arene Zagreb od 2011. do konca 2014.

Tablica broj 3

Planirani i ostvareni prihodi i rashodi Arene Zagreb od 2011. do konca 2014.

u kn

Red. broj	Prihodi/ Rashodi	2011.		2012.		2013.		2014.	
		Plan	Ostvarenje	Plan	Ostvarenje	Plan	Ostvarenje	Plan	Ostvarenje
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	POSLOVNI PRIHODI	72.694.899	55.012.109	66.904.320	55.593.200	63.400.000	53.062.385	52.996.750	52.991.834
1.1.	Prihodi od podzakupa i od ugostiteljstva	17.132.000	5.172.630	10.904.320	6.045.401	4.900.000	4.639.870	5.000.000	4.023.984
1.2.	Subvencije	55.562.899	49.839.479	56.000.000	49.547.799	58.500.000	48.422.515	47.996.750	48.967.850
2.	POSLOVNI RASHODI	28.157.542	27.625.699	27.639.508	27.177.132	26.042.000	20.317.847	26.172.631	24.438.033
2.1.	Materijalni troškovi i drugi troškovi	17.107.000	16.462.621	14.522.000	14.352.219	13.042.000	8.906.416	12.952.720	11.667.990
2.2.	Troškovi osoblja	840.000	731.259	1.030.000	967.153	990.000	1.175.418	1.219.911	797.897
2.3.	Amortizacija	10.210.542	10.236.013	12.087.508	10.236.013	12.010.000	10.236.013	12.000.000	10.236.013
2.4.	Vrijednosno usklađivanje	0	195.806	0	268.140	0	0	0	0
2.5.	Ostali poslovni rashodi	0	0	0	1.353.607	0	0	0	1.736.132
3.	FINANCIJSKI PRIHODI	1.400.000	48.690.481	0	31.338.433	0	24.368.997	0	19.813.580
4.	FINANCIJSKI RASHODI	36.932.623	82.744.068	37.010.174	66.100.645	35.000.000	60.471.339	35.936.747	52.155.794
5.	UKUPNI PRIHODI (1.+3.)	74.094.899	103.702.590	66.904.320	86.931.633	63.400.000	77.431.381	52.996.750	72.805.414
6.	UKUPNI RASHODI (2.+4.)	65.090.165	110.369.767	64.649.682	93.277.777	61.042.000	80.789.186	62.109.378	76.593.827
7.	Dobit/gubitak razdoblja	9.004.734	-6.667.177	2.254.638	-6.346.144	2.358.000	-3.357.805	-9.112.628	-3.788.412

Iz tablice je vidljivo da Arena Zagreb ostvaruje gubitak u poslovanju svake godine i to u 2011. u iznosu 6.667.177,00 kn, u 2012. u iznosu 6.346.144,00 kn, u 2013. u iznosu 3.357.805,00 kn te u 2014. u iznosu 3.788.412,00 kn. Prema obrazloženju Društva, gubitak iz upravljanja Arenom Zagreb se pokriva iz pozitivnog poslovanja pojedinih podružnica Društva. Također je vidljivo da se prihodi od podzakupa i od ugostiteljstva planiraju svake godine u znatno većem iznosu nego što se ostvaruju te značajno opadaju posljednjih godina.

Financijski prihodi se većinom ne planiraju, dok se financijski rashodi planiraju gotovo u dvostrukom manjem iznosu nego što se ostvaruju svake godine.

Nadalje, rashodi za amortizaciju se planiraju u različitim iznosima za svaku godinu, iako se ostvaruju svake godine u jednakom iznosu.

Društvo je sastavilo plan računa dobiti i gubitka za Arenu Zagreb za 2011., 2012., 2013. i 2014., dok za 2009. i 2010. nije sastavilo. Navedeni planovi računa dobiti i gubitka su sastavljeni prema računima računskog plana te sadrže planove i ostvarenja po vrstama prihoda i rashoda u navedenim godinama.

Društvo ne sastavlja izvješća o radu za Arenu Zagreb po godinama sa sadržanom usporedbom ostvarenih u odnosu na planirane veličine, odnosno praćenje ostvarenja plana te sveobuhvatno obrazloženje o postignutim razinama rezultata poslovanja.

Državni ured za reviziju predlaže Društvu sastavljati godišnje izvještaje o radu te definirati metodologiju izrade godišnjih izvještaja o radu, kojom će biti utvrđena struktura izvještaja, način iskazivanja prihoda i rashoda po vrstama djelatnosti, usporedba ostvarenih i planiranih veličina te obrazloženja postignutih razina rezultata poslovanja.

- Prihodi Arene Zagreb

Arena Zagreb ostvaruje prihode od podzakupa (podzakup velike i male dvorane i podzakup poslovnih prostora) i ugostiteljstva, prihode od subvencija i tečajnih razlika. Prihodi od subvencija se odnose na doznačena sredstva Grada Zagreba Društvu, za sufinanciranje troškova zakupa, operativnih troškova i troškova hladnog pogona.

U tablici broj 4 daju se prihodi od podzakupa i ugostiteljstva Arene Zagreb od 2009. do 2014.

Tablica broj 4

Prihodi od podzakupa i ugostiteljstva Arene Zagreb od 2009. do 2014.

u kn

Redni broj	Vrsta prihoda	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Podzakup velike dvorane	1.230.700	4.298.150	4.149.553	4.109.980	1.972.920	1.627.509
2.	Podzakup velike dvorane - gradski dani Grada Zagreba	0	0	0	1.000.000	1.920.000	1.896.000
3.	Podzakup male dvorane	0	304.100	122.000	158.200	120.750	187.000
4.	Podzakup poslovnih prostora	0	0	347.241	175.640	78.240	154.061
5.	Usluge ugostiteljstva	0	663.700	553.836	601.581	547.960	159.414
	Ukupno	1.230.700	5.265.950	5.172.630	6.045.401	4.639.869	4.023.984

Iz tablice je vidljivo da su se prihodi od podzakupa i od ugostiteljstva Arene Zagreb od 2009. do 2012. postupno povećavali, dok je u 2013. i 2014. došlo do pada u ostvarenju prihoda. Najznačajniji prihodi Arene Zagreb su od podzakupa velike dvorane u kojoj se održavaju sportske utakmice, glazbena događanja te razni sajmovi.

U tablici broj 5 daje se broj događanja u Areni Zagreb prema vrstama od 2009. do 2014.

Tablica broj 5

Broj događanja u Areni Zagreb prema vrstama
od 2009. do 2014.

Vrsta događanja	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
Koncert	16	18	18	5	7	7	71
Sajam	6	5	2	5	3	5	26
Sport	18	7	16	29	24	13	107
Ukupno	40	30	36	39	34	25	204

U Areni Zagreb su, od 2009. do konca 2014., održana 204 događaja, od toga 71 koncert, 26 sajмова te 107 sportskih priredbi. Primjetno je da je najveći broj događaja, njih 40, održan u 2009. čemu je pridonijelo Svjetsko rukometno prvenstvo. Broj događanja sljedećih godina je bio sličan (između 30 i 39), ali je primjetan pad u 2014. kada su održana 25 događaja. Od 71 održanog koncerta, njih čak 52 ili 74,3 % je održano do 2011., dok je od 2012. do konca 2014. održano 19 koncerata. Od 26 održanih sajмова, najviše ih je održano u 2009., odnosno šest sajмова, a najmanje u 2011. kada su održana samo dva. Sportskih događanja je održano ukupno 107, od toga gotovo polovina u 2012. i 2013. kada su ukupno održana 53 sportska događaja.

Brojnosti sportskih događaja pridonio je u velikoj mjeri Grad Zagreb odlukom da sportskim klubovima (RK Zagreb, KK Zagreb, KHL Medveščak) ustupi dvoranu bez naknade na korištenje u okviru gradskih dana. Grad Zagreb i Društvo su od 2012. do 2014. zaključili tri ugovora o korištenju Arene Zagreb. Za razdoblje 2011-2012 je ugovorom utvrđeno da Društvo osigurava Gradu Zagrebu 14 termina za održavanje manifestacija od posebnog interesa za Grad Zagreb (sportske, kulturne, humanitarne), a Grad Zagreb je obvezan platiti naknadu u paušalnom iznosu 410.000,00 kn za 2011. i 60.000,00 kn za svaki iskorišteni termin u 2012., što ukupno iznosi 840.000,00 kn. Za 2013. je ugovoreno korištenje do 20 termina, a Grad Zagreb je obvezan platiti 120.000,00 kn za svaki iskorišteni termin, što ukupno iznosi 2.400.000,00 kn. Za 2014. je ugovoreno korištenje do 20 termina, a Grad Zagreb je obvezan platiti 118.000,00 kn za svaki iskorišteni termin, odnosno najviše 2.370.000,00 kn. Navedene naknade uključuju porez na dodanu vrijednost. Termin za održavanje svake manifestacije uključuje korištenje objekta dva do tri dana, ovisno o stvarnim potrebama te korištenje VIP lože. Za korištenje termina, Društvo će zaključivati ugovore o podzakupi objekta Arena Zagreb s organizatorima događanja, kojima će biti definirani uvjeti korištenja dvorane. Grad Zagreb je podmirio obveze za iskorištene termine u 2011. i 2012. u iznosu 1.250.000,00 kn te za 2013. u iznosu 2.400.000,00 kn.

Ugovoreni termini korištenja dvorane u 2011., 2012. i 2013. su iskorišteni za sportska događanja (rukometne, košarkaške i hokejaške utakmice) te jedan koncert. Grad Zagreb nema utvrđene kriterije prema kojima određuje je li i zašto je određeno natjecanje, koncert ili drugi događaj od posebnog interesa za Grad Zagreb te koji uvjeti moraju biti ispunjeni da bi Grad Zagreb financirao određeni događaj u Areni Zagreb.

Državni ured za reviziju predlaže Gradu Zagrebu utvrditi kriterije prema kojima bi se odredilo koji uvjeti moraju biti ispunjeni kako bi pojedini događaj (sportski, glazbeni, kulturni, humanitarni, turističko-gospodarski) bio određen kao događaj od posebnog interesa za Grad Zagreb te čije održavanje u Areni Zagreb financira Grad Zagreb.

Osim podzakupa velike dvorane, Arena Zagreb ostvaruje prihode od male sportske dvorane, podzakupa poslovnih prostora te ugostiteljstva. Mala dvorana se daje u podzakup sportskim savezima i klubovima te fizičkim osobama za sport i rekreaciju. Uredski poslovni prostori su dani u podzakup trgovačkim društvima te su, u vrijeme obavljanja revizije, od devet uredskih prostora u podzakupu četiri. Cijene zakupa poslovnog prostora Arene Zagreb su utvrđene na temelju Zaključka o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje (Službeni glasnik Grada Zagreba 5/2012, 15/2012, 16/2012, 6/2013 i 10/2013). U okviru cijena su uračunate režije i napravljen paušalni obračun. Prihodi od ugostiteljstva se odnose na usluge posjetiteljima objekta Arena Zagreb koje se pružaju tijekom održavanja događanja unutar velike dvorane. Navedene usluge su se obračunavale na temelju cjenika Društva, a u ožujku 2012. je donesen Pravilnik o određivanju cijena i predlaganju usluga Društva.

Od ožujka 2014. navedene usluge se obračunavaju prema novom cjeniku, koji je usklađen s navedenim pravilnikom. Cjenike je prihvatila i odobrila Uprava Društva. Cijene usluga su formirane prema cijenama usluga sličnih objekata u inozemstvu te su prilagođene kapacitetu i sadržaju događanja. Ugovori su sa podzakupnicima zaključeni izravnom pogodbom. Za podzakup poslovnih prostora i prostora za ugostiteljske usluge nisu objavljeni javni pozivi za podnošenje ponuda na Internet stranicama Arene Zagreb ili u tisku, kako bi se postigla najviša moguća cijena podzakupa i što veći prihodi od podzakupa poslovnih prostora i prostora za ugostiteljske usluge.

Državni ured za reviziju predlaže Društvu, u svrhu ostvarenja većih prihoda od podzakupa poslovnih prostora i prostora za ugostiteljske usluge, objavljivati javne pozive za podnošenje ponuda za podzakup, kako bi se postigla najviša moguća cijena podzakupa te osnovati povjerenstvo koje bi s Laništem d.o.o. sudjelovalo u postupcima odabira podzakupnika, kontroliralo postupak odabira te sastavljalo izvješće.

U 2008., 2009. i 2010. je trgovačko društvo Zagreb Arena d.o.o., čiji je osnivač Društvo, provelo međunarodne natječaje za upravitelja dvorane koji bi upravljao, održavao i popunjavao Arenu Zagreb. Koncem 2008. održan je sastanak predstavnika Grada Zagreba i članova tima za praćenje i upravljanje događajima u Areni Zagreb, na kojem je usuglašen tekst međunarodnog javnog natječaja za prikupljanje ponuda za upravljanje i održavanje višenamjenskog objekta Arena Zagreb. Zatraženo je mišljenje Uprave za sustav javne nabave Ministarstva gospodarstva o provedbi postupka javne nabave te je navedena uprava zaključila da trgovačko društvo Zagreb Arena d.o.o. nije obveznik primjene Zakona o javnoj nabavi. Društvo je Gradu Zagrebu dostavilo suglasnost na prijedlog dokumentacije za provedbu natječaja, a Društvo je trgovačkom društvu Zagreb Arena d.o.o. dalo prethodnu suglasnost na raspisivanje međunarodnog javnog natječaja, pri čemu je navedeno društvo naručitelj. Navedenim natječajem se traže profesionalne upravljačke kompanije koje imaju iskustva u dovođenju svjetski poznatih događaja (sadržaja) kao dodatnu vrijednost za korisnike usluga Arene Zagreb kao i za buduće zakupce prostora unutar tog objekta. Natječaj je objavljen u prosincu 2008. u dvama domaćima te jednim stranim novinama. Osnovano je povjerenstvo za otvaranje ponuda i povjerenstvo za analizu ponuda. Pristigle su četiri ponude (od kojih tri strane te jedna domaća). Ni jedna od dostavljenih ponuda nije sadržavala svu traženu dokumentaciju čime nije dokazana sposobnost te povjerenstvo nije niti pristupilo sadržajnoj analizi ponuda, a natječaj je u veljači 2009. poništen.

U ožujku 2009. je ponovo objavljen javni natječaj u istim dnevnim novinama te su pristigle dvije ponude. Održani su razgovori s oba ponuditelja. Natječaj je poništen u rujnu 2009. te je povjerenstvo predložilo raspisati novi natječaj u roku 30 dana.

U siječnju 2010. je objavljen treći natječaj u trima domaćim i jednim stranim novinama. Pristigla je jedna ponuda, a u lipnju 2011. je poništen natječaj. Prema ponudbenoj dokumentaciji, natječajni su poništeni bez obrazloženja, za što je u skladu s propisanim uvjetima natječaja postojala mogućnost.

Natječaj za odabir društva koje će upravljati Arenom Zagreb u 2012., 2013. i 2014. nije proveden. U ožujku 2014. Društvo je donijelo odluku o pokretanju aktivnosti davanja na upravljanje višenamjenskog objekta Arena Zagreb. Odlučeno je da će se objaviti međunarodni javni natječaj prikupljanjem ponuda te će stručne službe Društva sudjelovati u izradi teksta natječaja, a za usluge savjetovanja pri izradi teksta će se angažirati konzultantska tvrtka. Dan je rok za provedbu navedenih aktivnosti 14 dana od dana stupanja na snagu odluke. Određeno je da će tekst javnog natječaja biti upućen Upravi Društva na usvajanje. Do dana obavljanja revizije (siječanj 2015.) nisu provedene navedene aktivnosti.

Iz svega navedenoga je vidljivo da, od 2010. do 2014., Društvo nije pravovremeno poduzimalo aktivnosti pronalaženja upravitelja Arene Zagreb te da su provedena tri postupka koja su započeta i završena, ali bez detaljnog obrazloženja zbog čega ponuditelji nisu udovoljili traženim zahtjevima te analize i obrazloženja na koji način bi trebalo poboljšati i prilagoditi ponudbenu dokumentaciju u svrhu iznalaženja pozitivnog rješenja.

Nadalje, ostvarene prihode Arene Zagreb od 2009. do konca 2014. u značajnom iznosu povećavaju gradski dani Grada Zagreba bez kojih bi prihodi Arene Zagreb u navedenom razdoblju bili značajno manji. Grad Zagreb je na račun Društva isplatio u 2012. iznos 1.000.000,00 kn što čini 16,5 % ukupnih prihoda, u 2013. iznos 1.920.000,00 kn što čini 41,4 % te u 2014. iznos 1.896.000,00 kn što čini 50,8 % ukupnih prihoda Arene Zagreb.

Državni ured za reviziju predlaže Društvu poduzeti mjere za smanjenje gubitaka i pokriće gubitaka poslovanja, odnosno preispitati mogućnosti za povećanje vlastitih prihoda i provođenje mjera racionalizacije rashoda. Također, predlaže provesti aktivnosti pronalaženja upravitelja višenamjenskim objektom Arena Zagreb, koji bi profesionalnim upravljanjem postigao veću popunjenost i iskoristivost dvorane, čime bi Društvo smanjilo troškove i obveze koje je dužno podmirivati prema odredbama ugovora o zakupu.

- Rashodi Arene Zagreb

Rashodi Arene Zagreb se ostvaruju na temelju zaključenog ugovora o zakupu. Odnose se na operativne troškove, režijske troškove, troškove plaća i naknada, troškove energenta, troškove čišćenja, rashode za kamate, tečajne razlike i amortizaciju, otpis potraživanja te druge troškove.

U tablici broj 6 daju se rashodi Arene Zagreb od 2009. do 2014.

Tablica broj 6

Rashodi Arene Zagreb od 2009. do 2014.

u kn

Redni broj	Vrsta rashoda	2009.*	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Operativni troškovi	9.589.622	4.945.697	12.056.945	8.428.826	5.037.971	8.039.876
2.	Režijski troškovi	0	2.369.496	3.061.223	4.153.294	2.644.000	2.537.393
3.	Troškovi čišćenja	0	818.247	867.717	842.908	611.537	373.914
4.	Ostali troškovi	207.400	179.972	470.746	903.851	581.604	55.137
5.	Otpis potraživanja	0	780.755	195.806	268.140	0	0
6.	Amortizacija	10.236.013	10.236.013	10.236.013	10.236.013	10.236.013	10.236.013
7.	Troškovi plaća i naknada	0	75.938	737.250	990.493	1.206.723	797.897
8.	Tečajne razlike**	1.636.669	6.200.269	45.376.839	29.060.609	24.017.338	16.287.084
9.	Kamate***	38.130.081	37.363.200	37.367.228	37.040.036	36.454.002	35.868.710
Ukupno		59.799.785	62.969.587	110.369.767	93.277.777	80.789.187	74.196.024

* Podatke za 2009. je Društvo preuzelo od trgovačkog društva Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., Grad Zagreb.

** Prema obrazloženju Društva, do značajnijih godišnjih odstupanja u iznosima tečajnih razlika je došlo zbog promjene u načinu knjiženja u 2011.

*** Ostvarene kamate se odnose na obračunane kamate prema otplatnom planu za Arenu Zagreb.

Operativni troškovi Arene Zagreb se ostvaruju na temelju zaključenog ugovora o zakupu, kojim su definirani operativni troškovi i način njihova utvrđivanja i usklađivanja. Društvo podmiruje troškove upravljanja, održavanja i administracije, koje obračunava prema stvarnim troškovima upravljanja i održavanja. Navedeni troškovi su ostvareni u 2009. u iznosu 9.589.622,00 kn, u 2010. u iznosu 4.945.697,00 kn, u 2011. u iznosu 12.056.945,00 kn, u 2012. u iznosu 8.428.826,00 kn, u 2013. u iznosu 5.037.971,00 kn te do konca 2014. u iznosu 8.039.876,00 kn. U skladu s navedenim ugovorom, Lanište d.o.o. je dostavilo za svaku godinu pregled operativnih troškova za koje navedeno društvo i Društvo sastavljaju zapisnik o definiranju konačnog iznosa operativnih troškova Arene Zagreb, s priložima, te se u skladu sa navedenim zapisnicima troškovi usuglašavaju te ih ovjerava odgovorna osoba.

Troškovi upravljanja Arenom Zagreb se odnose na osiguranje zgrade, tehničku i protupožarnu zaštitu, ispitivanja, održavanje čelične konstrukcije, praćenje stanja građevine, i drugo. Troškovi administracije se odnose na trošak zaposlenika Laništa d.o.o. vezanih uz održavanje, čišćenje, sigurnost, računovodstvene usluge, zaštitna sredstva, održavanje motornih vozila i uredskih uređaja. Troškovi održavanja se odnose na potrošni materijal, građevinske i obrtničke radove, informatičku opremu, održavanje grijanja i hlađenja, održavanje dizala i drugo.

Za nabavu usluga osiguranja zgrade, tehničke i protupožarne zaštite, održavanja čelične konstrukcije, građevinske i obrtničke radove, održavanje grijanja i hlađenja, održavanje dizala, nabavu potrošnog materijala, informatičke opreme i drugog, se ne provode postupci javne nabave jer navedenu robu, radove i usluge nabavlja Lanište d.o.o., koje je trgovačko društvo u privatnom vlasništvu te nije obveznik primjene propisa o javnoj nabavi.

S obzirom da se radi o značajnim troškovima koje podmiruju Vlada Republike Hrvatske, Grad Zagreb i Društvo, Državni ured za reviziju predlaže preispitati mogućnost zaključenja dodatka ugovoru s Laništem d.o.o., kojim bi se u svrhu postizanja najpovoljnije cijene pri nabavi roba, radova i usluga te veće kontrole u postupcima nabave, ugovorila obveza provođenja javnog prikupljanja ponuda, provelo javno prikupljanje ponuda od najmanje tri ponuditelja te osnovalo povjerenstvo koje bi s Laništem d.o.o. sudjelovalo u postupcima nabave, kontroliralo postupak te sastavljalo izvješće.

Režijski troškovi (komunalne usluge, električna i toplinska energija, klimatizacija) se obračunavaju na temelju izmjerene stvarne potrošnje. Račune za režijske troškove Lanište d.o.o. ispostavlja Društvu, a kontroliraju ih zaposlenici (članovi) tima za praćenje provedbe prava i obveza iz ugovora o zakupu i zaposlenici Laništa d.o.o. na način da prate očitavanja na mjernim uređajima za očitavanje potrošnje struje, vode i plina te uspoređuju s pristiglim računima te provjeravaju liste odvoženja komunalnog otpada. Svaki račun za režijske usluge ovjerava voditelj spomenutog tima koji je ovlašteni predstavnik Društva za Arenu Zagreb.

Troškovi plaća i naknada se odnose na plaće i naknade direktoru i zaposlenicima Društva, koji obavljaju poslove vezane uz Arenu Zagreb. U 2009. nije bilo zaposlenih, u 2010. je bio jedan, u 2011. tri, u 2012. šest te u 2013. i 2014. pet zaposlenih.

KONTROLNE AKTIVNOSTI NAD UPRAVLJANJEM I POSLOVANJEM ARENE ZAGREB

Arena Zagreb je posebna organizacijska jedinica unutar Društva, odnosno vodi se kao mjesto troška u poslovnim knjigama Direkcije Društva. Planovi poslovanja i planovi računa dobiti i gubitka za Arenu Zagreb su uključeni u planove Društva. Zbog značajnih sredstava koja Vlada Republike Hrvatske i Grad Zagreb isplaćuju za zakup, operativne troškove i režijske troškove Arene Zagreb svake godine, Državni ured za reviziju je mišljenja da bi trebalo razmotriti mogućnosti promjene organizacije vođenja računovodstva i praćenja aktivnosti vezanih uz prihode i troškove Arene Zagreb te Arenu Zagreb izdvojiti kao zasebnu jedinicu u okviru Društva.

Državni ured za reviziju predlaže Gradu Zagrebu i Društvu izdvojiti Arenu Zagreb kao zasebnu jedinicu u okviru Društva čime bi se ostvarilo kvalitetnije praćenje i bolja kontrola nad sredstvima koja se doznačavaju i isplaćuju svake godine te nadzor nad ukupnim poslovanjem Arene Zagreb.

U zapisnicima o godišnjim operativnim troškovima Arene Zagreb su iskazani iznosi konačnih operativnih troškova koje ovjerava (potvrđuje) Društvo odnosno direktor Arene Zagreb, a koje nije moguće uspoređivati s iznosima po pojedinim stavkama evidentiranim u poslovnim knjigama Društva, nego samo u godišnjim ukupnim iznosima, jer su od 2009. do 2014. vođeni na različite načine.

Državni ured za reviziju predlaže Društvu uskladiti zapisnike o definiranju konačnog iznosa operativnih troškova Arene Zagreb za svaku godinu s podacima evidentiranim u poslovnim knjigama Društva, po pojedinim stavkama, u svrhu odgovarajuće kontrole i kvalitetnijeg praćenja ostvarenih troškova.

Za praćenje i upravljanje događajima u Areni Zagreb zadužen je tim od pet članova u skladu s odlukama Društva. U srpnju 2014. Društvo je donijelo odluku o imenovanju tima za praćenje provedbe izvršenja prava i obveza iz ugovora o zakupu. Navedenom odlukom je određeno da je zadatak tima pratiti provedbu izvršenja svih prava i obveza preuzetih iz ugovora o zakupu, što uključuje odobravanje (potpisivanje, parafiranje) pojedine dokumentacije, pripremanje provedbenih odluka koje potpisuje predsjednik Uprave Društva, pripremanje izvješća, operativno upravljanje i nadziranje svih drugih aktivnosti potrebnih za neometano izvršenje prava i obveza iz ugovora o zakupu i drugo. Za voditelja tima imenovan je direktor društva Zagreb Arena d.o.o. i tri člana tima iz Društva.

Također, u srpnju 2014. je donesena odluka o imenovanju tima za praćenje i upravljanje događajima u Areni Zagreb. Navedenom odlukom je određeno da je zadatak tima praćenje i upravljanje događajima i drugim poslovno-operativnim procesima vezanim uz događanja u Areni Zagreb. Određeno je da je tim nadležan i odgovoran za sastavljanje ugovora, parafiranje dokumentacije i praćenje izvršavanja obveza zakupnika, provođenje postupaka i ugovaranje podzakupa, koordinaciju s nadležnom osobom zakupnika u pogledu svih pitanja i radnji koje proizlaze iz ugovora (ponude) ili drugog akta koji proizvodi učinak podzakupa, planiranje, ugovaranje i koordinaciju provedbe tehničko-logističke podrške na priredbama koje su ugovorene podzakupom te poslove čišćenja i druge poslove koji prate događanja, analizu i praćenje cjenika, kao i predlaganje izmjena i dopuna cjenika na temelju praćenja tržišta, rezerviranje termina događaja, organizaciju, koordinaciju, realizaciju i ispunjenje obveza Društva na temelju ugovora (ponuda) sa zakupnikom te druge aktivnosti potrebne za izvršenje prava i obveza iz ugovora (ponuda).

Za voditelja tima je imenovan direktor trgovačkog društva Zagreb Arena d.o.o. i četiri člana tima iz Društva. U listopadu 2014. su donesene dvije odluke kojima je promijenjen voditelj tima, jer je došlo do promjene direktora trgovačkog društva Zagreb Arena d.o.o., koji je ujedno i voditelj tima. Tim za praćenje i upravljanje događanjima u Areni Zagreb ima sjedište u objektu Arena Zagreb.

Ugovore s podzakupnicima objekta za sva događanja članovi tima parafiraju, Služba za pravne poslove Društva dodatno pregledava i odobrava, a nadležni član Uprave Društva potpisuje. Nakon odobrenja ugovora, voditelj tima izdaje nalog za fakturiranje na temelju kojeg Služba za marketing Direkcije izrađuje izlazne račune. Sve ulazne račune parafira voditelj tima te se prosljeđuju Službi za financije Direkcije Društva na likvidiranje te u Službu za računovodstvo na evidentiranje.

Postupak održavanja određenog događanja se provodi na način da se nakon pisanog ili usmenog upita organizatora održava sastanak te se prema zahtjevima organizatora izrađuje ponuda. Ponuda se izrađuje u skladu s važećim cjenikom usluga u objektu Arena Zagreb. Nakon potpisane suglasnosti tima, ponuda se šalje organizatoru događanja. Po prijehu ponude, radi se ugovor o podzakupu prostora za organizaciju događanja u Areni Zagreb, koji parafiraju član i voditelj tima, pravna služba i služba za financije Društva, služba za marketing Društva te organizator i ovlaštenu potpisnik Društva.

Nakon potpisivanja ugovora, organizator je obavezan prije događanja dostaviti sve potrebne dokumente (policu osiguranja, potvrdu o prijavi javnog okupljanja, potvrdu o angažiranju medicinske ekipe, vatrogasne postrojbe i drugo). Sastavljaju se zapisnici o izvršenim radovima čišćenja te zapisnici vezani uz ulazak i izlazak organizatora događanja u odnosno izvan objekta.

Služba za unutarnju reviziju i kontrolu Društva obavlja poslove kontrole na temelju plana ili ad hoc naloga predsjednika i članova Uprave, gradonačelnika Grada Zagreba, prijava i predstavki te informacija objavljenih u medijima. Navedena služba je obavila tri kontrole i sastavila izvješća o poslovanju Arene Zagreb u studenome 2009. te ožujku i srpnju 2014.

Trgovačko društvo Zagreb Arena d.o.o. je osnovano u svibnju 2007. aktom Društva o osnivanju. Poslovne udjele u navedenom društvu ima Društvo kao jedini osnivač i član društva. U travnju 2014. je izmijenjen predmet poslovanja trgovačkog društva Zagreb Arena d.o.o. te je društvo osnovano za pružanje usluga promidžbe, organizacije sajmova, kongresa, savjetovanja, koncerata, poslovanje nekretninama, sportske rekreacije i obuke, djelatnost javnih kupališta, upravljanja i održavanja sportskih građevina, promet lijekovima na veliko, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, tehničko ispitivanje i analizu, iznajmljivanje strojeva i opreme, izdavačku djelatnost, javni prijevoz putnika i tereta i drugih raznoraznih usluga. Navedeno društvo zastupa direktor, koji je i jedina osoba zaposlena u društvu. Direktora je imenovalo Društvo odlukom skupštine društva u listopadu 2014. te je on ujedno i direktor Arene Zagreb.

Trgovačko društvo Zagreb Arena d.o.o. od 2007. do 2014. nije obavljalo nikakve poslove vezane uz djelatnost za koju je registrirana odnosno nije ostvarilo nikakve prihode, dok se rashodi, obveze i gubitak povećavaju svake godine.

Državni ured za reviziju predlaže Društvu preispitati postizanje planirane svrhe osnivanja trgovačkog društva Zagreb Arena d.o.o. s obzirom da društvo ne ostvaruje prihode niti obavlja poslove radi kojih je osnovano, dok se rashodi, obveze i gubitak povećavaju svake godine.

OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA I KORIŠTENJA ARENE ZAGREB

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja i korištenja Arene Zagreb. Ciljevi revizije su bili ocijeniti je li ugovaranje zakupa Arene Zagreb provedeno na ekonomski isplativ način, izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad Zagreb obveze u skladu s ugovorom o zakupu, upravlja li se Arenom Zagreb na učinkovit i ekonomski isplativ način, provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja Arene Zagreb te provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Arene Zagreb.

Na temelju provedenih postupaka revizije i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da financiranje i korištenje Arene Zagreb nije dovoljno učinkovito te se subjektima revizije daju preporuke za povećanje učinkovitosti financiranja i korištenja Arene Zagreb.

Državni ured za reviziju daje sljedeće preporuke Gradu Zagrebu i Društvu:

- Zbog značajnih rashoda za zakup i operativne troškove koje plaća Vlada Republike Hrvatske i Grad Zagreb, te rashoda koje Društvo ima za operativne i režijske troškove Arene Zagreb, izdvojiti Arenu Zagreb kao zasebnu jedinicu u okviru Društva čime bi se ostvarilo kvalitetnije praćenje i bolja kontrola nad sredstvima koja se doznačavaju i isplaćuju svake godine te nadzor nad ukupnim poslovanjem Arene Zagreb.

Državni ured za reviziju daje sljedeće preporuke Gradu Zagrebu:

- Dostavljati Vladi Republike Hrvatske, odnosno nadležnom ministarstvu, izvješća o provedenim aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb te održavati sastanke ili na drugi način informirati Vladu Republike Hrvatske kako bi bila uključena u odluke važne za poslovanje Arene Zagreb te informirana o načinu trošenja doznačenih sredstava.
- Utvrditi kriterije prema kojima bi se odredilo koji uvjeti moraju biti ispunjeni kako bi pojedini događaj (sportski, glazbeni, kulturni, humanitarni, turističko-gospodarski) bio određen kao događaj od posebnog interesa za Grad Zagreb te čije održavanje u Areni Zagreb financira Grad Zagreb.

Državni ured za reviziju daje sljedeće preporuke Društvu:

- Sastavljati godišnje izvještaje o radu te definirati metodologiju izrade godišnjih izvještaja o radu, kojom će biti utvrđena struktura izvještaja, način iskazivanja prihoda i rashoda po vrstama djelatnosti, usporedba ostvarenih i planiranih veličina te obrazloženja postignutih razina rezultata poslovanja.
- U svrhu ostvarenja većih prihoda od podzakupa poslovnih prostora i prostora za ugostiteljske usluge, objavljivati javne pozive za podnošenje ponuda za podzakup, kako bi se postigla najviša moguća cijena podzakupa te osnovati povjerenstvo koje bi s Laništem d.o.o. sudjelovalo u postupcima odabira podzakupnika, kontroliralo postupak odabira te sastavljalo izvješće.
- Poduzeti mjere za smanjenje gubitaka i pokriće gubitaka poslovanja, odnosno preispitati mogućnosti za povećanje vlastitih prihoda i provođenje mjera racionalizacije rashoda.

- Provesti aktivnosti pronalaženja upravitelja višenamjenskim objektom Arena Zagreb koji bi profesionalnim upravljanjem postigao veću potpunost i iskoristivost, čime bi Društvo smanjilo troškove i obveze koje je dužno podmirivati prema odredbama ugovora o zakupu.
- S obzirom da se radi o značajnim troškovima koje podmiruju Vlada Republike Hrvatske, Grad Zagreb i Društvo, predlaže se preispitati mogućnost zaključenja dodatka ugovoru s Laništem d.o.o., kojim bi se u svrhu postizanja najpovoljnije cijene pri nabavi roba, radova i usluga te veće kontrole u postupcima nabave, ugovorila obveza provođenja javnog prikupljanja ponuda, provelo javno prikupljanje ponuda od najmanje tri ponuditelja te osnovalo povjerenstvo koje bi s Laništem d.o.o. sudjelovalo u postupcima nabave, kontroliralo postupak te sastavljalo izvješće.
- Uskladiti zapisnike o definiranju konačnog iznosa operativnih troškova Arene Zagreb za svaku godinu s podacima evidentiranim u poslovnim knjigama Društva, po pojedinim stavkama, u svrhu odgovarajuće kontrole i kvalitetnijeg praćenja ostvarenih troškova.
- Preispitati postizanje planirane svrhe osnivanja trgovačkog društva Zagreb Arena d.o.o. s obzirom da društvo ne ostvaruje prihode niti obavlja poslove radi kojih je osnovano, dok se rashodi, obveze i gubitak povećavaju svake godine.

Državni ured za reviziju ocjenjuje da bi se provedbom navedenih preporuka povećala učinkovitost financiranja i korištenja Arene Zagreb na ekonomski isplativ način, poboljšalo poslovanje Arene Zagreb te povećale kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem Arene Zagreb.

OČITOVANJE SUBJEKATA REVIZIJE

Grad Zagreb i Društvo su prihvatili preporuke Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navode okolnosti u kojima su propusti učinjeni te razloge zbog kojih financiranje i upravljanje Arenom Zagreb nije u cijelosti učinkovito.

Grad Zagreb je prihvatio preporuke vezane uz izdvajanje Arene Zagreb kao zasebne jedinice u okviru Društva te u vezi utvrđivanja kriterija za određivanje događaja od posebnog interesa za Grad Zagreb. U očitovanju navodi da će aktivnosti utvrđivanja kriterija za događaje od posebnog interesa za Grad Zagreb provesti nadležno gradsko upravno tijelo.

U vezi preporuke o dostavljanju Vladi Republike Hrvatske, odnosno nadležnom ministarstvu, izvješća o provedenim aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb te održavanju sastanaka i informiranja Vlade Republike Hrvatske kako bi bila uključena u odluke važne za poslovanje Arene Zagreb te informirana o načinu trošenja doznačenih sredstava, navodi da Vlada Republike Hrvatske, odnosno nadležno ministarstvo treba (jednako kao i Grad Zagreb) aktivno sudjelovati u praćenju poslovanja višenamjenskog objekta Arena Zagreb, budući da u jednakim omjerima subvencionira ugovorenu godišnju zakupninu. Također, navodi da prihvaća preporuku i inicirat će uspostavljanje procedure izvještavanja Grada i Vlade Republike Hrvatske (nadležnog ministarstva).

Osim spomenutog, navodi da, s obzirom da Vlada Republike Hrvatske (nadležno ministarstvo) izdvaja jednake iznose proračunskih sredstava za održavanje sportske dvorane Arena Zagreb, kao i Arena Zagreb, te da će po isteku ugovora o zakupu preuzeti 50,0 % udjela u vlasništvu objekta, mišljenja je da bi s preporukama iz Nacrta izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti financiranja i korištenja sportske dvorane Arene Zagreb trebalo upoznati Vladu Republike Hrvatske (nadležno ministarstvo).

Društvo u očitovanju navodi da prihvaća preporuke vezane uz postizanje što većih prihoda od podzakupa poslovnih prostora i prostora za ugostiteljske usluge, provedbu aktivnosti pronalaženja upravitelja višenamjenskim objektom Arena Zagreb, izdvajanje Arene Zagreb kao zasebne jedinice u okviru Društva, sastavljanje godišnjih izvještaja o radu te definiranja metodologije izrade navedenih izvještaja, poduzimanje mjera za smanjenje gubitaka i pokriće gubitaka poslovanja, usklađivanje zapisnika o definiranju konačnog iznosa operativnih troškova Arene Zagreb s podacima evidentiranim u poslovnim knjigama Društva te preispitivanje postizanja planirane svrhe osnivanja trgovačkog društva Zagreb Arena d.o.o.

Također, Društvo navodi da prihvaća preporuku vezanu uz postizanje najpovoljnije cijene pri nabavi roba, radova i usluga te veće kontrole u postupcima nabave, što će predložiti Laništu d.o.o., uz napomenu da u skladu s odredbom ugovora o zakupu, navedeni ugovor može biti izmijenjen ili dopunjen samo pisanim putem između ugovornih strana, zbog čega je upitno hoće li Lanište d.o.o. pristati na navedenu preporuku.