



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Poglavarstvo

a) INFORMACIJA
o promjeni modela financiranja javnog garažnog objekta u sklopu
Kompleksa dvoranskog plivališta na Kantridi

I. UVOD

Kompleks dvoranskog plivališta Kantrida jedan je od najznačajnijih razvojnih projekata Grada Rijeke započet u prethodnom mandatnom razdoblju i dio je šire zone sportsko-rekreacijskog područja Kantrida čije uređenje je utvrđeno Odlukom o Detaljnom planu uređenja dijela sportsko-rekreacijskog područja Kantrida ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/04 i 2/05).

Odlukom o zaduživanju Grada Rijeke izdavanjem municipalnih obveznica i Odlukom o prihvatanju kapitalnih projekata ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 03/05), utvrđeno je financiranje Kompleksa dvoranskog plivališta Kantrida iz Proračuna Grada Rijeke, ali bez garažnog objekta. U Investicijskom elaboratu Kompleksa dvoranskog plivališta Kantrida također je navedeno da će izgradnja garažnog objekta u sklopu Kompleksa biti predmet zasebne financijske studije i optimizacije s izgradnjom Kompleksa. Naime, od samog početka garažni objekt tretiran je kao zaseban projekt i intencija je bila da izgradnju istoga provede Rijeka promet d.o.o. – društvo u 100%-tnom vlasništvu Grada Rijeke.

Poglavarstvo Grada Rijeke, Zaključkom KLASA: 022-05/05-01/42 URBROJ: 2170-01-10-2005-1 od 4.10.2005. godine, odobrilo je prijenos investitorstva nad gradnjom garaže s javnim stubištem uz Dvoransko plivalište Kantrida s Grada Rijeke na TD Rijeka promet d.o.o. prema Građevinskoj dozvoli KLASA: OP/I 361-03/04-01/00594, URBROJ: 2170-77-02-00-04-11/DM od 15.12.2004.godine, te unos u temeljni kapital TD Rijeka promet d.o.o., nekretnina- zemljišta na kojem je planirana izgradnja navedenog garažnog objekta.

Odlukom Skupštine TD Rijeka promet d.o.o. br. 2-1/05 od 12. listopada 2005. godine, unosom zemljišta namijenjenog izgradnji garaže povećan je temeljni kapital Društva za iznos od 7.163.600,00 kn, prema procjeni vrijednosti zemljišta izrađenoj od stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

Sukladno navedenom, u cilju iznalaženja najprihvatljivijeg modela financiranja izgradnje garažnog objekta, nalogom Gradonačelnika imenovan je Stručni tim za pripremu modela financiranja izgradnje garažnog objekta u sklopu Kompleksa dvoranskog plivališta na Kantridi. Zadatak Stručnog tima bio je definiranje modela financiranja izgradnje garažnog objekta i priprema dokumentacije za realizaciju financiranja.

Pri ocjeni i odabiru modela financiranja izgradnje garaže, Stručni tim sagledao je izgradnju garaže sa sljedećih aspekata:

- **funkcionalnog aspekta:** izgradnja garaže prvenstveno je u javnoj funkciji, funkciji Kompleksa dvoranskog plivališta, a ne u komercijalnoj funkciji. Prema Detaljnom planu uređenja dijela sportsko-rekreacijskog područja Kantrida predviđen je potreban broj parkirališnih mjesta uključujući i garažu čija izgradnja je neophodna da bi se zadovoljili kriteriji i normativi postavljeni Pravilnikom o prostornim standardima, normativima i urbanističko-tehničkim uvjetima za planiranje mreže športskih objekata ("Narodne novine" broj 38/91) koji uvjetuje osiguranje parkirnih mjesta za 20% gledalaca.

- **vlasničko-pravnog aspekta:** po najpovoljnije ocijenjenoj varijanti modela operativnog leasinga, Rijeka promet d.o.o. ne prenosi leasing društvu u vlasništvo nekretninu već u korist leasing društva osniva pravo građenja uz utvrđenu naknadu na kojem će to društvo kao investitor izgraditi objekt garaže.

Vlasnik zemljišta i dalje je Rijeka promet. Izgrađeni objekt garaže u vlasništvu je leasing društva, a Rijeka promet kroz razdoblje od 15 godina plaćanjem mjesečnih rata najamnine otplaćuje troškove izgradnje objekta i to najviše do 75% iznosa cijene izgradnje uvećane za kamate i ostale troškove.

Ugovorom o leasingu utvrđuje se ostatak vrijednosti nekretnine po kojoj se, po proteku ugovorenog roka najma, može otkupiti nekretnina uz prijeboj dijela ostatka vrijednosti s danom jamčevinom.

- **financijskog aspekta:**

Rijeka promet d.o.o. u vrijeme odabira modela financiranja planirao je u narednom razdoblju izgradnju komercijalnog garažnog objekta Zagrad B, sa 500 parkirnih mjesta u Barčićevoj ulici za čiju izgradnju je planirano kreditno zaduženje Rijeka promet d.o.o. uz rok povrata kredita do 20 godina.

Grad Rijeka i Rijeka promet d.o.o. nisu raspolagali sa slobodnim financijskim sredstvima s kojima bi se navedena investicija realizirala te je nužno ista osigurati na financijskom tržištu.

Nakon sustavne analize i usporedbe razmatranih modela financiranja izgradnje garaže u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta Kantrida, Stručni tim je ocijenio da je, s obzirom na činjenicu da se prijenosom izgradnje garaže na trgovačko društvo Rijeka promet d.o.o. po modelu operativnog leasinga ne smanjuje kreditni potencijal Grada Rijeke, a isto tako niti kreditni potencijal Rijeka promet d.o.o. te ostaje mogućnost zaduživanja Rijeka promet d.o.o. za izgradnju komercijalne garaže u Barčićevoj ulici - najprihvatljiviji model financiranja izgradnje garažno – parkirnog objekta u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta Kantrida model operativnog leasinga.

Poglavarstvo Grada Rijeke razmatralo je na sjednici dana 15.11.2005.godine Materijal s prijedlogom modela financiranja izgradnje garažnog objekta u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta na Kantridi, te donijelo Zaključak (Klasa: 022-05/05-01/165, Urbroj: 2170-01-10-05-8) kojim se prihvaća prijedlog Stručnog tima da se financiranje izgradnje garaže provede po modelu operativnog leasinga kojeg će realizirati Rijeka promet d.o.o.

Nakon provedenog postupka nabave, Rijeka promet d.o.o. je za financiranje izgradnje garaže po prihvaćenom modelu odabrao leasing društvo Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. iz Zagreba, Koranska 16. Ugovor br.10-30/06 o uslugama operativnog leasinga za projektno financiranje javne garaže u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta na Kantridi (u daljnjem tekstu: Ugovor) sklopljen je 14.02.2006. godine. Sukladno uvjetima utvrđenim u postupku nabave, Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. Ugovorom je preuzeo obvezu projektnog financiranja izgradnje garaže i davanje izgrađenog objekta u operativni najam (leasing) Rijeka prometu d.o.o. na rok od 15 godina. Ugovorena je vrsta operativnog modela s jamčevinom i ostatkom vrijednosti.

Prema uvjetima dokumentacije za nadmetanje i prihvaćenoj ponudi, svi troškovi i izdaci za projektну dokumentaciju i komunalni doprinos kao i utvrđeni iznos naknade za pravo građenja, u ukupnom iznosu od 3.111.178,75 Kn, Ugovorom su priznati kao iznos jamčevine Rijeka prometa.

Člankom 4. Ugovora predviđene su III faze realizacije istog:

I FAZA: osnivanje prava građenja u korist leasing društva radi izgradnje garaže sa stubištima na nekretnini – građevinskom zemljištu u vlasništvu Rijeka promet d.o.o.

II FAZA: izgradnja garaže i izvođenje drugih građevinskih radova povezanih s izgradnjom garaže.

III FAZA: davanje u operativni leasing (najam) izgrađene garaže s javnim stubištem.

I Faza realizirana je dana 14.02.2006.godine sklapanjem Ugovora o osnivanju prava građenja.

Realizaciju II Faze Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. povjerio je GP Krk d.d. Izgradnja garaže započela je u veljači 2006.godine i dovršena je u travnju 2008. godine. Dana 24.4.2008. godine obavljen je tehnički pregled, a 28.4.2008.godine izdana je uporabna dozvola za izgrađenu javnu garažu, čime je i II.faza Ugovora realizirana.

Člankom 10. Ugovora, ugovorne strane preuzele su obvezu da nakon ishodovanja uporabne dozvole sklope Ugovor o operativnom leasingu (najmu) javne garaže kojim bi se realizirala III Faza Ugovora. Sadržaj Ugovora o operativnom leasingu (najmu) javne garaže već je utvrđen kao Prilog 2. Ugovora, od strane ugovornih strana parafiran, te čini njegov sastavni dio.

Okončanjem II Faze, a po prijedlogu Ugovora o operativnom leasingu (najmu) javne garaže utvrđuju se **osnovni elementi operativnog leasinga:**

- neto vrijednost investicije u iznosu od 42.966.150,22 Kn,
- jamčevina u iznosu od 3.111.178,75 Kn,
- ostatak vrijednosti u iznosu od 10.741.537,56 Kn,
- trošak obrade 289.948,94 Kn
- trajanje operativnog leasinga (najma) 15 godina
- način plaćanja naknade za operativni leasing: u 180 mjesečnih rata
- ostali uvjeti: ugovorena mogućnost stjecanja vlasništva od strane Grada Rijeke po isteku roka najma, odnosno trećoj osobi po izboru Grada Rijeke.

Prema uvjetima prihvaćene ponude za operativni leasing, mjesečni iznos leasing naknade uključivao je cijenu gradnje objekta, cijenu angažiranog kapitala Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. za vrijeme gradnje te kamatu na iznos glavnice investicije i ostatka vrijednosti za vrijeme otplate. Obračun kamate temeljem je na 6-mjesečnom EURIBORU uvećanom za maržu od 0,95 p.p. Iznos jamčevine prebijao se na kraju razdoblja leasinga s dijelom utvrđenog iznosa ostatka vrijednosti. Ugovorena je primjena valutne klauzule u EUR na način da se svi iznosi obveza utvrđuju u EUR prema srednjem tečaju HNB za EUR, a sva plaćanja vrše se u kunama prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan dospeljeća.

II. PRIJEDLOG PROMJENE MODELA FINANCIRANJA GARAŽE IZ OPERATIVNOG U FINACIJSKI LEASING

Potrebno je naglasiti da u vrijeme biranja modela financiranja javnog garažnog objekta u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta na Kantridi leasing nekretnina nije bio reguliran posebnim zakonom, iako se spominjao u nekoliko važećih pozitivnih propisa prije svega u Zakonu o trgovini, Zakonu o javnoj nabavi, Zakonu o bankama i drugim propisima.. Stručni tim je pravno uporište za svoj prijedlog modela financiranja putem operativnog leasinga našao u tada važećem Zakonu o obveznim odnosima, koji je člankom 10. dopuštao slobodu uređivanja obveznih odnosa pod uvjetom da nisu suprotni Ustavu RH, prisilnim propisima i moralu društva, te tada važećim međunarodnim računovodstvenim standardima koji su se primjenjivali u Republici Hrvatskoj. Navedeni propisi i standardi nisu međutim do kraja obuhvaćali sve aspekte financiranja putem leasinga.

Zakon o leasingu donesen je krajem 2006. godine i stupio je na snagu dana 21.12.2006.godine.Predmetnim zakonom propisani su uvjeti za osnivanje, poslovanje i prestanak rada leasing društava, sadržaj i oblik ugovora o leasingu, prava i obveze subjekata u poslovima leasinga, financijsko izvještavanje, nadzor nad poslovanjem leasing društava (poslove nadzora obavlja Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga - HANFA) i upravljanje rizicima. Nadalje, odredbama Zakona jasno su definirani poslovi leasinga te razlike između operativnog i financijskog leasinga. Članak 5.stavak 3. Zakona definira **posao financijskog leasinga** kao pravni posao u kojem primatelj leasinga u razdoblju korištenja objekta leasinga plaća davatelju leasinga naknadu koja uzima u obzir cjelokupnu vrijednost objekta leasinga, snosi troškove amortizacije tog objekta i opcijom kupnje može steći pravo

vlasništva nad tim objektom leasinga po određenoj cijeni koja je u trenutku izvršenja te opcije manja od stvarne vrijednosti objekta leasinga u tom trenutku. Stavak 4. istoga članka Zakona definira **posao operativnog leasinga** kao pravni posao u kojem primatelj leasinga u razdoblju korištenja objekta leasinga plaća davatelju leasinga naknadu koja ne mora uzimati u obzir cjelokupnu vrijednost objekta leasinga, davatelj leasinga snosi troškove amortizacije tog objekta leasinga i primatelj leasinga nema određenu opciju kupnje.

Iz definicije posla operativnog leasinga razvidno je da kod operativnog leasinga nije moguće ugovoriti određenu opciju kupnje. Navedeno znači da kod operativnog leasinga nije moguće ugovoriti niti steći vlasništvo nad objektom leasinga po ugovorenom ostatku vrijednosti objekta leasinga već je moguće stjecanje vlasništva (ukoliko se istekom roka ugovorne strane o tome suglase) samo po tržišnoj vrijednosti objekta leasinga, naravno uz plaćanje poreza na promet nekretnina na procijenjenu tržišnu vrijednost objekta u vrijeme stjecanja vlasništva.

S obzirom na navedeno, odredbe Ugovora o operativnom leasingu (najmu) javne garaže kojim bi se realizirala III Faza, moraju biti usklađene s važećim Zakonom o leasingu.

Stoga je Rijeka promet d.d., prije potpisivanja Ugovora o operativnom leasingu (najmu) javne garaže još jednom sagledao čitav model financiranja javnog garažnog objekta s funkcionalnog, vlasničko-pravnog i financijskog aspekata i napravio usporedbu modela operativnog i financijskog leasinga.

Sa **funkcionalnog aspekta** ocijenjeno je da je javni garažni objekt izgrađen čime je rizik izgradnje eliminiran.

Kod **vlasničko-pravnog aspekta** došlo je do promjena kao posljedica zakonskog reguliranja operativnog i financijskog leasinga:

- Kod operativnog leasinga pojavljuje se rizik ostatka vrijednosti objekta. Naime Ugovorom je utvrđena obveza Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. da nakon 15 godina ponudi na prodaju izgrađenu garažu Gradu Rijeci, odnosno trećoj osobi po izboru Grada Rijeke, po utvrđenom ostatku vrijednosti koji predstavlja 25 % vrijednosti investicije. Nakon 15 godina utvrđeni ostatak vrijednosti predstavljat će knjigovodstvenu, a ne tržišnu vrijednost. Prema važećoj zakonskoj definiciji posla operativnog leasinga, objekt leasinga ne može se otkupiti po procijenjenom i ugovorenom ostatku vrijednosti već samo po tržišnom ostatku vrijednosti. Pravna osoba (ukoliko to nije Grad Rijeka) koja otkupi objekt mora, sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, platiti porez na promet nekretnina obračunat po propisanoj stopi na osnovicu koju čini tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja vlasništva (dakle tržišna vrijednost garaže nakon 15 godina). Važeća stopa poreza na promet nekretnina iznosi 5 %. S druge strane, Grad Rijeka je kao jedinica lokalne samouprave oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina, ali bi bio u obvezi na procijenjeni tržišni ostatak vrijednosti platiti PDV.
- Kod financijskog leasinga rizik ostatka vrijednosti ne postoji s obzirom da je sukladno Zakonu o leasingu moguće ugovoriti opciju kupnje i steći vlasništvo po ugovorom određenoj cijeni.
- Nadalje, ugovaranjem financijskog leasinga na primatelja leasinga prelazi ekonomsko vlasništvo nad objektom i to u trenutku sklapanja ugovora. To zapravo znači da se predmet leasinga evidentira u imovini trgovačkog društva i amortizira u poslovnim knjigama primatelja leasinga. Kod financijskog leasinga otplatom zadnje rate leasinga Primatelj leasinga (Rijeka promet d.d.) postaje i pravni vlasnik objekta.

Promatrajući **financijski aspekt** može se zaključiti slijedeće:

- Rijeka promet d.d. je izlaskom na financijsko tržište, najprije izdanjem komercijalnih zapisa, a potom, 25. siječnja 2008. godine, izdanjem obveznica, osigurao izvore za izgradnju cesta i garažno parkirnog objekta u Barčićevoj ulici iz

čega proizlazi da su prednosti operativnog leasinga neutralizirane s aspekta manje knjigovodstveno knjižene zaduženosti društva. Naime, financijski leasing knjigovodstveno predstavlja zaduženje društva, dok se operativni leasing knjigovodstveno tretira kao trošak poslovanja, ali kako je osiguran izvor financiranja za garažu i ceste, navedena promjena modela ne predstavlja problem za poslovanje društva.

- Promjenom modela iz operativnog u financijski leasing svi bitni financijski elementi ugovora ostaju isti: neto vrijednost investicije, kamatna stopa, jednokratna naknada za trošak obrade, rok otplate, dinamika otplate, valutna klauzula, način obračuna i plaćanja obveze.
- Ostatak vrijednosti koji je bio predviđen modelom operativnog leasinga postaje sastavni dio investicije i kao takav se ne iskazuje zasebno. Otplate zadnje rate financijskog leasinga Rijeka promet d.d. u cijelosti otplaćuje objekt i postaje njegov pravni vlasnik.
- Cijena angažiranog kapitala za vrijeme gradnje objekta od strane leasing društva, koja se u modelu operativnog leasinga iskazuje i naplaćuje kroz mjesečne leasing naknade, u modelu financijskog leasinga iskazuje se zasebno, u iznosu od 2.051.705,71 Kn. Ista će se kompenzirati s ulaganjima Rijeka prometa d.d. u iznosu od 3.111.178,75 Kn, koja su u modelu operativnog leasinga bila priznati iznos jamčevine. Kako je vrijednost ulaganja Rijeka prometa d.d. veća od cijene angažiranog kapitala, razlika će se kompenzirati s budućim plaćanjima za leasing naknade.

Nakon izvršene analize, utvrđeno je, i s vlasničko-pravnog i s financijskog aspekta da bi iz razloga izbjegavanja mogućih rizika vezanih uz vlasništvo i za plaćanje ostatka vrijednosti po isteku operativnog leasinga, bilo opravdano izvršiti promjenu modela financiranja iz operativnog u financijski leasing. Shodno navedenom, Rijeka promet d.d. uputio je prijedlog o promjeni modela financiranja Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. i zatražio ponudu za financijski leasing javnog garažnog objekta u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta na Kantridi, pod istim uvjetima iz prihvaćene ponude za operativni leasing. Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. prihvatio je prijedlog za promjenu modela pod istim financijskim uvjetima te dana 30.04.2008.godine dostavio ponudu za financijski leasing. Elementi ponude sastavni su dio Prijedloga Odluke o davanju suglasnosti za zaduženje TD Rijeka promet d.d.

Po usvojenoj promjeni modela financiranja, potrebno je da Rijeka promet d.d. i Hypo-Leasing Kroatien d.o.o. sklope Ugovor o izmjeni Ugovora o pravu građenja br. 10-31/06 kojim bi se smanjilo razdoblje trajanja prava građenja i to sa prvotno ugovorenih 20 godina na 15 godina, budući se Ugovor o financijskom leasingu sklapa na 15 godina, protekom kojih, a otplate zadnje rate financijskog leasinga, Rijeka promet d.d. postaje i pravni vlasnik garažnog objekta.

Na sjednici 20. svibnja 2008. godine Poglavarstvo Grada Rijeke prihvatilo je Prijedlog promjene modela financiranja javnog garažnog objekta u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta na Kantridi. Informacija o promjeni modela financiranja javnog garažnog objekta u sklopu Komplexa dvoranskog plivališta na Kantridi prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

**Predsjednik Poglavarstva
mr.sc. Vojko Obersnel, v.r.**