



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/10-04/66-35

URBROJ: 2170/01-15-00-10-49

Rijeka, 17. 09. 2010.

Gradonačelnik je 17. rujna 2010. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se Informacija o potrebi nabave dodatne usluge financijskog leasinga za projektno financiranje Centra Zamet radi povećanja troškova izgradnje, za iznos od 1.712.525,36 EUR u protuvrijednosti kuna, što prema srednjem tečaju HNB na dan 07.09.2010. godine predstavlja iznos od 12.472.322,20 kn, nastalih uslijed promjena ulaznih parametara tijekom izvođenja radova po zahtjevu projektanta u cilju povećanja sigurnosti objekta, što je rezultiralo povećanjem količina materijala u čeličnoj krovnoj konstrukciji i armaturi iznad prvobitno predviđenih parametara, kao i zahtjeva projektanta za poboljšanje funkcionalnih i eksploatacijskih uvjeta Centra Zamet.

2. Utvrđuje se Prijedlog odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet, u tekstu koji čini sastavni dio ovoga zaključka.

3. Informacija iz točke 1. i Prijedlog odluke iz točke 2. prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

GRADONAČELNIK



mr. sc. **Vojko OBERSNEL**



Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu,
n/r Veljka Karabaića
3. Ured Grada, n/r Mirne Pavlović-Vodinec i Federike Nikolić
4. TD RIJEKA SPORT d.o.o., n/r direktora



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 17. 09. 2010.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09 i 11/10) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **A) Informacija o potrebi nabave dodatne usluge financijskog leasinga za projektno financiranje Centra Zamet, B) Prijedlog odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet.***

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za sport i
tehničku kulturu

KLASA: 620-01/10-02/12

URBROJ: 2170/01-07-00-10-1

Rijeka, 16. rujna 2010.

MATERIJAL

GRADONAČELNIKU ZA DONOŠENJE

PREDMET:

- A. Informacija o potrebi nabave dodatne usluge financijskog leasinga za projektno financiranje Centra Zamet
- B. Prijedlog odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet

Pročelnik
Veljko Karabaić, prof.



TD RIJEKA SPORT d.o.o.
Direktor
Zlatan Hreljac

Sadržaj

Uvod	3
------------	---

A)

Informacija o potrebi nabave dodatne usluge financijskog leasinga za projektno financiranje Centra Zamet

1. Centar Zamet – početak rada i dosadašnji rezultati	4
1.1. Početak rada Centra Zamet	4
1.2. Korisnici sportske dvorane i zakupci poslovnih prostora u Centru Zamet	5
1.2.1. Korisnici sportske dvorane	5
1.2.2. Zakupci poslovnih prostora u Centru Zamet	7
2. Model financiranja i povećanje investicije	9
2.1. Kratki prikaz modela financiranja	9
2.2. Zahtjev za povećanje investicije	10

B)

Prijedlog odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet

1. Obrazloženje Prijedloga odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o za projektno financiranje Centra Zamet.....	11
2. Prijedlog zaključka pod A) i B)	12
3. Prijedlog Odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet.....	13

Uvod

Centar Zamet je projektiran kao višenamjenska građevina u kojoj se mogu odvijati raznoliki programi koji se mogu podijeliti na programe sporta (prema određenom programu javnih potreba), rekreacijske programe, javne sportske i druge manifestacije, te uslužne sadržaje u komercijalnim prostorima.

Centar Zamet izgrađen je u periodu od dvadeset mjeseci i dvadeset dana, a tehnički pregled uspješno je izvršen 31.08.2009. godine.

S obzirom na broj aktivnosti koje su u tijeku i u pripremi možemo reći da je Centar Zamet, dobio svoje mjesto u riječkom sportu, ali i među građanima Rijeke. U tijeku su aktivnosti oko stavljanja u punu funkciju uslužno-komercijalnih sadržaja koji svakako doprinose dodatnoj atraktivnosti Centra Zamet.

Trgovačko društvo RIJEKA SPORT d.o.o. kao investitor i stručni tim sastavljen od predstavnika Grada Rijeke, izradili su model financiranja Centra Zamet, te prate njegovu provedbu s financijskog, pravnog i računovodstvenog aspekta.

U tijeku izvođenja i pri kraju završetka radova na izgradnji Centra Zamet, izvođač radova GP Krk uputio je RIJEKA SPORTU kao investitoru zahtjev za povećanje ugovorene cijene izvođenja radova na Centru Zamet do koje je došlo zbog promjene ulaznih parametara tijekom izvođenja radova.

U nastavku ovoga materijala obrazlažu se razlozi zbog kojih je temeljem zahtjeva struke došlo do promjene ulaznih parametara, koji su povećali ugovorenu vrijednost investicije, navode se argumenti za opravdanost zahtjeva za povećanje ugovorene cijene izvođenja radova i daje prijedlog za realizaciju zahtjeva.

A)
**Informacija o potrebi nabave dodatne usluge financijskog leasinga
za projektno financiranje Centra Zamet**

1. Centar Zamet – početak rada i dosadašnji rezultati

1.1. Početak rada Centra Zamet

Centar Zamet je projektiran kao složena građevina koja osim sportske dvorane obuhvaća i javnu garažu, javni trg i uslužno-komercijalne prostore.

Građevinska dozvola izdana je dana 03. prosinca 2007. (oznake KLASA: UP/I 361-07/01/00515, URBROJ: 2170-77-02-00-07-10/DČM/), u postupku prijenosa investitorstva sa Grada Rijeke na Rijeka sport d.o.o. kao investitora.

Gradnja Centra Zamet trajala je od 21.12.2007. godine do 10.09.2009. godine, a tehnički pregled je uspješno izvršen 31.08.2009.godine, te ishodovana uporabna dozvola.

Dana 10. rujna 2009. godine svečano je otvoren Centar Zamet. Objekt je otvoren u sklopu proslave Hrvatskog olimpijskog dana, tako da su u novoj dvorani održani turnir mladih rukometaša i rukometašica svih riječkih rukometnih klubova. Cijeli su dan u Centru Zamet bila otvorena vrata omogućujući tisućama posjetitelja razgledavanje i šetnju novim prostorima. Više od četiri stotine mladih rukometašica i rukometaša demonstriralo je svoje rukometno umijeće na turniru ekipa svih dobnih uzrasta, a trg Centra Zamet već je postao mjesto susreta, okupljanja i druženja. Svoj su obol svečanosti otvaranja dali i uvijek dobro raspoloženi Zametski zvončari, mali karatisti Karate kluba Zamet, plesna grupa Flame, zbor OŠ Zamet, brojni istaknuti pojedinci iz javnog života te predstavnici investitora, izvođača, projekatanta, lokalne vlasti, sportskih klubova i saveza. Pozdravnim govorima uspješan život novoj dvorani su poželjeli Gradonačelnik grada Rijeke Vojko Obersnel, predsjednik Hrvatskog olimpijskog odbora Zlatko Mateša, direktor Rijeka sporta Zlatan Hreljac, msgr. Ivan Devčić te rukometaš Mirza Džomba. Završetak svečanosti predstavila je revijalna utakmica mladih riječkih rukometaša i onih već proslavljenih poput Mirze Džombe, Valtera Matoševića, Matea Hrvatina, Mladena Prskala, Darka Franolića, Darija Černeke i Damira Vučka.

Centar Zamet je danas poznat u međunarodnim stručnim krugovima. Centar Zamet, odnosno projekt Studia 3LHD iz Zagreba, najpoznatiji svjetski arhitektonski portal ArchDaily proglasilo je najboljim u kategoriji sportskih građevina u sklopu natječaja "Building of the Year 2009". U konkurenciji su bili svi projekti objavljeni na ArchDailyju u 2009. godini nominirani od strane čitatelja portala, a u uži izbor je ušlo 65 projekata u ukupno 13 kategorija. Nagradu Building of the Year dodjeljuju čitatelji portala glasajući za najzanimljivije i prema njihovom mišljenju najbolje projekte.

Centar Zamet, projekt Studija 3LHD, je na svečanoj dodjeli nagrada Udruženje hrvatskih arhitekata za 2009. godinu održanoj u Osijeku nagrađen godišnjom nagradom „Bernardo Bernardi“ kao najuspješnije ostvarenje na području oblikovanja i unutrašnjeg uređenja u 2009. godini. Također, Centru Zamet je pripala i nagrada „Vladimir Nazor“ za 2009. godinu koju godišnje dodjeljuje Ministarstvo kulture Republike Hrvatske za područje arhitekture i urbanizma.

Sve navedeno govori o suvremenim arhitektonskim rješenjima koja su zadala visoke parametre koji su se dostigli tijekom izgradnje objekta.

1.2. Korisnici sportske dvorane i zakupci poslovnih prostora u Centru Zamet

1.2.1. Korisnici sportske dvorane

Korisnici¹ sportske dvorane Centra Zamet su sportske udruge čiji se javni programi u sportu provode u Centru Zamet, a zakup sportske dvorane reguliran je ugovornim odnosom Grada Rijeke i Rijekina sporta. Program javnih potreba provodi Riječki sportski savez u suradnji s Odjelom gradske uprave za sport i tehničku kulturu Grada Rijeke.

U dvorani Centra Zamet održava se sportski programi kao i program tjelesne kulture. Dvorana radi od ponedjeljka do subote i to od 07-23 sata. Sportski program upotpunjen je satnicom koja obuhvaća korisnike Ženskog i Muškog rukometnog kluba Zamet, Košarkaškog kluba Zamet kao i djecom iz Osnovne škole Zamet.

Korisnici tijekom natjecateljske sezone 2009./2010. godine:

- Muški rukometni klub Zamet (sve uzrastne kategorije),
- Ženski rukometni klub Zamet (sve uzrastne kategorije),
- Košarkaški klub Zamet (sve uzrastne kategorije)
- Škola rukometa djevojčice (sve uzrastne kategorije),
- Rukometni savez Županije Primorsko-goranske sa svojim selekcijama i
- Osnovna škola Zamet u svrhu provedbe nastavnih programa.

Muški rukometni klub Zamet održava treninge sa svojom 1. i 2. ekipom, mlađim kadetima, te dječacima godišta '96. i '98. Ženski rukometni klub Zamet također ima treninge za 1. i 2. ekipu, te djevojčice '96. i '98. godišta. Treninzi se održavaju ujutro i popodne. Treninge i utakmice u Centru Zamet održava i Rukometni savez Primorsko-goranske županije, i to ženska i muška selekcija za '94., '96. i '98. godišta.

Ukupan broj korisnika – sportaša koji treniraju u dvorani od 01. studenog 2009.godine do 31. kolovoza 2010.godine iznosio 45.762 sportaša. Dnevno se održi 11,5 sati treninga na jednom terenu, odnosno 23 sata kad se uzmu oba terena. Na treninzima je dnevno 250 korisnika (150 sportaša, 100 školske djece), a prosječno mjesečno održe 350 sati treninga. Odigravanje utakmica uglavnom je subotom i nedjeljom ali i tijekom tjedna.

U Centru Zamet redovno se održavaju **utakmice raznih liga**. Izdvajamo **Međunarodni karate turnir „CUP Primorje“**, te **međunarodnu rukometnu utakmicu ženske reprezentacije Hrvatske i Nizozemske**.

Također, u Centru Zamet održalo se i **11. europsko pojedinačno prvenstvo u šahu za muškarce i žene EURO 2010**, najveće šahovsko natjecanje ikad održano u Hrvatskoj i najbrojnije natjecanje do sada ovog prvenstva. Na 11. Europskom pojedinačnom prvenstvu u šahu za muškarce i žene sudjelovalo je ukupno 556 natjecatelja, 80-ak organizatora i sudaca, 34 medija, 1.500 gledatelja, a internetske stranice obilježile su ukupno oko 2.100.000 "klikova" gledatelja diljem svijeta. Sportsku dvoranu Centra Zamet posjetilo je preko 1.500 zaljubljenika u šah. Sve ovo dokazuje kako je Europsko prvenstvo u Rijeci potvrdilo status rekordnog natjecanja, a prema riječima samih natjecatelja i najbolje organiziranog šahovskog prvenstva ikad. To je u završnoj riječi, prilikom svečanosti zatvaranja prvenstva, posebno istaknuo i g. Boris Kutin, predsjednik Europskog šahovskog saveza.

Od 21. do 29. svibnja 2010.godine u montažnoj osmerostaznoj kuglani postavljenoj u dvorani Centra Zamet održalo se **Svjetsko prvenstvo u kuglanju za juniore i juniorke do 23 godine te dva svjetska pojedinačna kupa - za juniore i juniorke do 18 godina te za kadete i kadetkinje do 14 godina**. Rijeka je u desetak dana ugostila 31 kuglačku reprezentaciju i nekoliko stotina sudionika.

Centar Zamet je svakako pogodan i za organizaciju raznih **manifestacija**, a to dokazuje i **koncert Klape Intrade**, jedne od najpopularnijih hrvatskih klapa koji je ujedno bio njihov prvi samostalni nastup u Rijeci. Na koncertu Klape Intrade bilo je više od 3.000 posjetitelja. Zanimljivo je za spomenuti i **nastup svjetski poznatog klavirskog virtuozu Maksima Mrvice** koji je ovim

¹ Korisnik može biti osoba koja je samo jednom koristila objekt ali i osoba koja više puta dolazi koristiti objekt čak i u istom danu. U evidenciji se vodi svaki ulazak.

nastupom otvorio svoju hrvatsku turneju *Crotour 2010* kojem je prisustvovalo više od 900 posjetitelja. Koncert svjetski poznate talijanske pop-grupe **Richi e Poveri**, u organizaciji Talijanske unije, okupio je oko 5.000 posjetitelja i donio veliki publicitet Centru Zamet ne samo u nekim hrvatskim već i talijanskim medijima. Centar Zamet ugostio je i **završnicu MIK-a** pa je tako Centar Zamet i njegova posebna dvorana bila prikazivana na HTV-u što je pridonijelo još većoj popularizaciji.

Zbog svoje akustičnosti i suvremenih tehničkih uvjeta za izvođače i gledatelje, u tijeku su pregovori Rijeka sporta s nizom estradnih agenata za održavanje koncerata poznatih glazbenih izvođača.

Centar Zamet promoviran je kroz sve radijske mreže Primorsko-goranske županije, putem emisija Otvorenog radija, Narodnog radija i HRT2. Također, svi portali na području Primorsko-goranske županije, kao i T-portal prenijeli su relevantne informacije o aktivnostima u Centru Zamet. Televizijske kuće također su dobro popratile, kroz najavu i reportažne emisije, razne aktivnosti Centra Zamet i to: RTL, NovaTV, Kanal Ri, RiTV i NIT. Posebno treba istaći Novi list koji redovito informira građane Rijeke, Županije i cijele Hrvatske o raznim aktivnostima Centra Zamet, a najave događaja su redovite putem specijaliziranog izdanja Rijeka Info.

U Centru Zamet djeluje Gradska knjižnica Rijeka - Ogranak Zamet. U razdoblju od siječnja do rujna 2009. godine, dok je još djelovao u starom prostoru, učlanilo (tijekom 9 mjeseci) se 1.189 članova. Nakon preseljenja u novi prostor, od listopada 2009. do 01. srpnja 2010. godine upisano je 2.856. Posuđeno je svezaka knjiga 35.577. Navedenoj brojci mogu se dodati i ostali suvremeni mediji koje članovi knjižnice mogu koristiti a to su: CD-i, DVD-i, internet i računalo općenito, paketi za samoučenje jezika, stripovi, novine, časopisi te priručne zbirke.

Od preseljenja u novi prostor u Gradskoj knjižnici Rijeka - Ogranku Zamet održano je ukupno 99 programa s ukupno 1.629 sudionika:

- programi za djecu predškolske dobi,
- programi za mlađe školarce,
- programi za tinejdžere,
- programi djecu i roditelje
- poseban program za starije predškolce i mlađe školarce
- organizirati posjeti vrtića i škola te
- programi za odrasle

Mjesni odbor Zamet svoje prostorije koristi za svoje aktivnosti, političke stranke, udruge i društva s područja Zameta. Također, prostor koriste i stanari stambenih zgrada te Crveni križ Zamet. Osim za svoje redovne sastanke VMO Zamet koristi dvoranu za sastanke sa stručnim službama komunalnih i trgovačkih društava Grada. Također, održane su i 4 izložbe slika, 3 čakavske večeri, 2 promocije knjiga, 1 kazališna predstava, 10 kreativnih radionica za predškolsku djecu, 4 zdravstvena predavanja. U ulaznom holu MO Zamet organizirane su 4 izložbe radova učenika OŠ Zamet, a u svibnju dvoranu je koristilo KD Autotrolej za izradu pokaznih karata umirovljenicima starijim od 65 godina.

U Centru Zamet se održavaju razne **aktivnosti** u kojima zajedno aktivno sudjeluju Grad Rijeka, Mjesni odbor Zamet, Gradska knjižnica Rijeka - Ogranak Zamet, Rijeka sport kao i Osnovna škola Zamet i Vrtić Rijeka (Ogranak Zamet). U redovitim komunikacijama određene su mogućnosti zajedničke promocije prilikom blagdana, javnih događanja i očuvanja tradicijskih običaja na Zametu. Tako je, primjerice, prigodom božićnih blagdana u suradnji s Osnovnom školom Zamet i Vrtićem Rijeka (Ogranak Zamet) uređena unutrašnjost zametskog Ogranka Gradske knjižnice Rijeka i Centra Zamet (izložbe knjiga i dječjih likovnih radova). Obilježavanje blagdana marketinški je osmišljeno na način da upravo svi prolaznici na javnom trgu te svi korisnici mogli vidjeti likovne dječje radove. Program za vrijeme karnevalskog završnog tjedna vidjelo je oko 100 posjetitelja te prolaznici i sportaši.

Kako je Zamet nadaleko poznat po tradiciji zvončara i maškara, u suradnji s Maškaranom skupinom Zamet u karnevalskom duhu uređen je i Centar Zamet. Prigodom Karnevala u Centru Zamet je na velikom ekranu prikazivana prezentacija Maškarane skupine Zamet kako bi se široj javnosti bolje predstavila duga tradicija njihovog rada i očuvanje zametske tradicijske kulture. Tim aktivnostima se Centar Zamet uključio u očuvanje lokalnih običaja, a građanima Rijeke pružena je mogućnost informiranja i sudjelovanja u raznolikom sadržajima aktivnog provođenja slobodnog vremena.

Stoga možemo reći da je Centar Zamet, u punom smislu te riječi, zaživio u lokalnoj zajednici.

1.2.2. Zakupci poslovnih prostora u Centru Zamet

Veliki dio aktivnosti Rijeka sporta tijekom 2010. godine je posvećen stvaranju kvalitetnih tehničkih uvjeta za **zakupce poslovnih prostora**. Dana 04. ožujka 2010. godine uspješno je izvršen tehnički pregled zakupljenih uslužno-komercijalnih poslovnih prostora u Centru Zamet. Naime, poslovnim prostorima u Centru Zamet gospodari Rijeka sport. Zakupci poslovnih prostora, koji su odabrani s obzirom na najpovoljniju ponudu putem licitacije, mogu se razvrstati u dvije skupine.

U prvoj skupini su zakupci potpuno dovršenih poslovnih prostora i to:

- Mjesni odbor Zamet (Grad Rijeka), sa 150 m² zatvorenog poslovnog prostora
- Gradska knjižnica Rijeka, sa 409 m² zatvorenog poslovnog prostora
- Rijeka promet d.d., sa zakupljenom garažom ukupne površine od 6.107 m²

U drugoj skupini su zakupci koji su prihvatili zakup prostora u visokoj fazi građevinske dovršenosti (*roh-bau*). To znači da zakupci imaju obvezu adaptacije poslovnog prostora ovisno o specifičnim prostornim potrebama svojih djelatnosti.

Kako pojedinačne adaptacije ne bi uzrokovale tehničke probleme u upravljanju cijelim objektom, Rijeka sport je zakupcima predložio objedinjavanje pojedinačnih dokumentacija potrebnih za adaptaciju uz zajednički projektni nadzor. Zakupci poslovnih prostora su prihvatili da ih Rijeka sport koordinira u odnosu na zahtjeve projektanta prilikom adaptacije pojedinačnih poslovnih prostora. Zakupcima je na raspolaganju bilo ukupno 13 poslovnih prostora, ali su se pojedini poslovni prostori povezivali u veće funkcionalne cjeline. Na taj način će se urediti ukupno 8 poslovnih prostora.

Zakupci komercijalnih prostora su:

- Obrt Magic, frizerski salon, 30 m²
- Rossini d.o.o. Rijeka, Trgovina prehrane (dijetetski proizvodi i prehrana za sportaše), 65 m²
- Dolce Bolero d.o.o. Rijeka, Ugostiteljska djelatnost – vrste slastičarnica vlastitih proizvoda bez proizvodnje s terasom, 84 m² zatvorenog prostora i 50 m² terase
- Theos d.o.o. Rijeka, njega i održavanje tijela – fitness, ukupno 682 m² (3 prostora),
- Trošelj d.o.o. Rijeka, ugostiteljska djelatnost – vrste caffè bar s terasom (2 prostora), ukupno 125 m² zatvorenog prostora i 90 m² terase
- PIK d.d. Rijeka, trgovina vlastitih pekarskih i slastičarskih proizvoda, 52 m² zatvorenog poslovnog prostora
- obrt Foto Kurti Rijeka, fotografska djelatnost, 50 m² zatvorenog poslovnog prostora
- ALMIS d.o.o. Rijeka (u korištenju dm-drogerie markt d.o.o.), 319 m² zatvorenog poslovnog prostora
- Hrvatska pošta d.d. Zagreb (2 prostora) ukupno 73 m² zatvorenog poslovnog prostora.

Uslužno-komercijalni sadržaji svakako doprinose zadovoljavanju raznolikih potreba sportaša, rekreativaca i svih građana na lokaciji Centra Zamet.

Centar Zamet nudi niz **rekreativnih sadržaja za građane**, a programe za rekreativce održavaju specijalizirane tvrtke koje u tu svrhu zakupljuju termine u Maloj dvorani u prizemlju. Zakupci tzv. male dvorane Centra Zamet u rekreativne svrhe su:

- Zumba - Fitness,
- Aerobic - pilates (Sharping studio),
- Plesni studio Salsero i
- Yoga.

Rekreacijski program odvija se na komercijalan način, odnosno udruge plaćaju prostor Male dvorane u sklopu Centra Zamet te u popodnevnim satima od 18 do 22 sata održavaju programe joge, salse, zumbe, pilatesa i sl. Kapacitet rekreacijskog programa od studenog do kraja kolovoza iznosi 6.418 korisnika i evidentan je neprestani rast korisnika. U navedenom prostoru održavaju se i razna predavanja, radionice, dječji rođendani.

Centar Zamet komercijalizira i ostale prostore pa tako su u najmu i ostale prostorije za uslugu jedinstvenog mršavljenja na hrvatskom tržištu, kao i javni trg koji je postao prostor za razna posebna događanja (predstavljanje automobilske ponude, dječje i plesne igraonice).

Iz navedenog je vidljivo da Rijeka sport putem zakupaca poslovnih prostora u Centru Zamet želi građanima svih generacija pružiti raznolike mogućnosti u kvalitetnom provođenju slobodnog vremena, a s posebnim naglaskom na sport, rekreaciju i promociju zdravih stilova života.

2. Model financiranja i povećanje investicije

2.1. Kratki prikaz modela financiranja

U tijeku pripreme modela financiranja Centra Zamet trgovačko društvo Rijeka sport d.o.o. kao investitor i stručni tim sastavljen od predstavnika Grada Rijeke izvršili su detaljnu analizu modela s financijskog, pravnog i računovodstvenog aspekta, te njihovog utjecaja na realizaciju projekta i poslovanje trgovačkog društva.

Gradsko vijeće je, na svojoj 23. sjednici od 23. listopada 2007. godine, razmatralo i prihvatilo predloženi model financiranja izgradnje Centra Zamet. Prethodno je zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke, sa sjednice održane 24. srpnja 2007. godine, prihvaćen model financiranja izgradnje Centra Zamet. O modelu financiranja izgradnje Centra Zamet pozitivne odluke su donijela i nadležna tijela trgovačkog društva RIJEKA SPORT d.o.o. i to: Nadzorni odbor (na svojoj 3. sjednici dana 23. listopada 2007. godine i Skupština (na svojoj sjednici dana 23. listopada 2007. godine).

Poglavarstvo Grada Rijeke je na sjednici od 11. prosinca 2007. godine predložilo Gradskom vijeću donošenje odluke o davanju suglasnosti za zaduženje trgovačkog društva Rijeka sport d.o.o., a Gradsko vijeće je, na svojoj 25. sjednici od 20. prosinca 2007. godine, razmatralo i prihvatilo Odluku o davanju suglasnosti za zaduženje trgovačkog društva Rijeka sport d.o.o. (*Odluka objavljena u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ br. 50/07*)

Iako je u materijalima koji su objašnjavali prethodne prijedloge odluka detaljno objašnjen model financiranja Centra Zamet, u nastavku ukratko navodimo osnove modela financiranja. Model financiranja izgradnje Centar Zamet temelji se na sljedećem:

1. Grad Rijeka je dokapitalizirao RIJEKA SPORT d.o.o. na način što je prenio gradsko vlasništvo nad zemljištem na kojem je gradio Centar Zamet u vlasništvo Rijeka sport d.o.o.
2. Rijeka sport d.o.o. je raspisao natječaj za izbor leasing društva i odabrao najpovoljniju ponudu za financiranje.
3. Nakon provedenog natječaja, RIJEKA SPORT je sklopio ugovor o leasingu s leasing društvom koje je dalo najpovoljniju ponudu.

4. Leasing društvo je izvršilo odabir izvođača građevinskih radova na Centru Zamet koji je bio direktno financiran od leasing društva.
5. Odabrani izvođač građevinskih radova, financiran putem leasing društva, izgradio je Centar Zamet prema projektu Grada Rijeke uz prethodno ishodovanu građevinsku dozvolu.
6. Nakon završetka izgradnje Centra Zamet, leasing društvo je dalo u najam cjelokupni objekt RIJEKA SPORTU. RIJEKA SPORT d.o.o. plaća financijski leasing leasing društvu.

2.2. Zahtjev za povećanje investicije

Tijekom i pri kraju završetka izgradnje GP Krk d.d. upućivao je RIJEKA SPORTU zahtjeve za povećanje ugovorene cijene izvođenja radova na Centru Zamet zbog promjene ulaznih parametara u tijeku izvođenja radova po zahtjevu projektanta, koji su doveli do poskupljenja investicije.

Izmjene uzlaznih parametara izvršene su zbog povećanje sigurnosti, poboljšanja funkcionalnih i eksploatacijskih uvjeta Centra Zamet sukladno zahtjevima projektanta i investitora, a podrazumijevaju prihvaćanje slijedećih zahtjeva:

- Zbog izmjena projekta, izvedbenim projektom, odnosno radioničkom dokumentacijom čelične konstrukcije, s pripadnim revizijama i konačnim tabelama projektiranih količina čelika i radioničnih nacrti čelične konstrukcije, utvrđene su realno ugrađene količine koje su značajno odstupale od količina iz ugovornih troškovnika. Razlika u povećanju količine čelične krovne konstrukcije iznosi gotovo 100.000 kg.
- Zbog prilagođavanja realnim uvjetima tla utvrđenim u tijeku izvođenja radova, izvedbeni projekti konstrukcije s pripadnim revizijama koji su stizali u dijelovima tijekom 2008. i 2009. godine utvrdili su količine armirano betonske armature koje su odstupale od količina u ugovornom troškovniku. Razlika u povećanju količine armature iznosi 310.000 kg.
- Izmjena krovne plohe.
- Radi povećanja sigurnosti izvršene su izmjene sustava signalizacije parkirnih mjesta i CNUS-a (centralnog nadzornog upravljačkog sustava), te napajanja upravljanja odsisnim požarnim ventilatorima i opremom.
- Izvedeni dodatni radovi vezani za unapređenje kontrole prolaza posjetitelja i osoblja.
- Zbog poboljšanja izvršeno je dodatno projektiranje i izrada dodatne rasvjete za trening na oba igrališta i prilagodba iste za odvijanje drugih manifestacija.
- Radi bolje funkcionalnosti projektirana je i postavljena elektropodizna zaštitna mreža na poprečnim igralištima sa dodatnom podkonstrukcijom.
- Radi bolje funkcionalnosti izmijenjen je i dorađen sustav ventilacije komercijalnih prostora.
- Izvršena je izmjena projekta i izvedbe apsorpcijskog kanala za zaštitu od buke.
- Radi bolje sigurnosti svih korisnika izvršena je izrada dodatne vanjske ograde od inoxa kao pregrade između pješačkih staza i okoliša.
- Radi bolje sigurnosti objekta i svih korisnika izvršena je dorada projekta i izmijenjena je izvedba elektroinstalacije i instalacija dojave požara, te ugradnja jedinstvenog sustava zaključavanja.

Radi temeljite i stručne analize opravdanosti zahtjeva za priznavanje zahtjeva za povećanje ugovorene cijene i vrijednosti dodatnih radova Rijeka sport d.o.o. je zatražio očitovanje od vršitelja stručnog nadzora izgradnje Centra Zamet - Instituta IGH d.d. i projektnog nadzora izgradnje Centra Zamet - arhitektonskog studija 3LHD iz Zagreba. Institut IGH d.d. kao stručni i 3LHD kao projektni nadzor pozitivno su se očitovali na zahtjev GP Krka, a u skladu s njihovim stručnim argumentima na temelju projektne dokumentacije.

Na temelju analize sve raspoložive tehničke i financijske dokumentacije (projektna dokumentacija, troškovnici, građevinska knjiga s analizom cijena), kao i zakonskih akata, utvrđeno je da je zahtjev izvođača opravdan te je Rijeka sport d.o.o. kao investitor odlučio priznati GP Krku kao izvođaču radova zahtjev za povećanje ugovorene cijene izvođenja radova, u utvrđenoj visini povećanja investicije, u iznosu od 1.712.525,36 EUR u protuvrijednosti kuna, a koji iznos na dan 07.09.2010. prema srednjem tečaju HNB za EUR (1 EUR=7,283 kn) predstavlja protuvrijednost od 12.472.322,20 kn.

S obzirom da se za utvrđenu vrijednost povećanja investicije istovremeno povećava i vrijednost objekta Centra Zamet koji je predmet ugovora o financijskom leasingu, odluka Rijeka sporta d.o.o. kao investitora o priznavanju zahtjeva izvođača za povećanje ugovorene cijene financijski se može riješiti samo kroz dodatnu uslugu financijskog leasinga u pregovaračkom postupku s leasing društvom S Immorent leasingom d.o.o., a za što je potrebna odluka o dodatnom zaduženju koje Grad Rijeka treba odobriti trgovačkom društvu RIJEKA SPORT d.o.o.

B)

Obrazloženje Prijedloga odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet

RIJEKA SPORT d.o.o. je u svrhu nabave dodatne usluge financijskog leasinga proveo pregovarački postupak javne nabave bez prethodne objave, broj obavijesti o početku postupka: N-30-V-118297-110510 od 11. svibnja 2010. godine, u kojem je pregovarao sa S Immorent Leasing d.o.o. S obzirom na činjenicu da je osnovni ugovor o financijskom leasingu zaključen upravo sa tom leasing tvrtkom, s drugom leasing kućom i nije bilo moguće pregovarati za dodatnu uslugu financijskog leasinga.

Pregovarački postupak je dovršen dostavom konačne ponude S Immorent Leasinga d.o.o. od 07. rujna 2010. godine, koji je konačno ponudio sve uvjete iste kao i kod prvog natječaja, osim različite visine marže koja je promjenjiva, a koja se obračunava na iznos 12-mjesečnog EURIBOR-a.

Naime, na prvom natječaju 2007. godine S Immorent Leasing International Holding d.o.o. je ponudio kamatnu stopu na bazi 12 mjesečnog EURIBORA uvećanog za maržu u iznosu od 2,15 p.p., tako da je ponuđena nominalna kamatna stopa iznosila 6,758%, a realna kamatna stopa 6,970%.

U pregovaračkom postupku za dodatnu uslugu financijskog leasinga na 12-mjesečni EURIBOR ponuđena marža iznosi 4 p.p. No, kako je istodobno došlo i do pada iznos 12-mjesečnog EURIBOR-a to će kamatna stopa za dodatni financijski leasingu zapravo biti smanjena, tako da nominalna kamatna stopa iznosi 5,412%, a realna kamatna stopa 5,679%. Dodatni iznos zaduženja po financijskom leasingu ukupno iznosi 3.089.716,34 EUR koji se otplaćuju u 289 mjesečnih rata u iznosu od 10.691,06 EUR.

Navedena razlika u iznosu marže, te iznosima EURIBOR-a može se objasniti padom povjerenja, smanjenog kreditnog ratinga zemlje i rigoroznijeg načina procjene rizika klijenata u financijskom sustavu, zbog čega je došlo do značajnog porasta marži na osnovnu cijenu novca. Bankama i financijskim institucijama nije preostalo ništa drugo nego povećavati kamate zbog rizičnosti zemlje i gospodarskog okruženja. Štoviše, povećanje kamatnog spreada zapravo je logična posljedica otežanog i skupog zaduživanja na inozemnom tržištu koje ionako, kao i hrvatsko, pati zbog pomanjkanja likvidnosti. Istodobno, u Hrvatskoj je puno veći rizik unatoč tome što su u Europi kamate na povijesno niskim razinama. Hrvatski credit default swap (CDS), kao pokazatelj rizičnosti neke zemlje na znatno je višim razinama u odnosu na vrijeme prije krize.

Unatoč toga, sa stanovišta trgovačkog društva RIJEKA SPORT d.o.o. novonastala situacija može se sagledati kao povoljan dodatni financijski aranžman upravno zbog smanjene nominalne i efektivne kamatne stope u odnosu na prvobitno ugovoren.

Sukladno odredbi članka 90. stavka 1. Zakonu o proračunu ("Narodne novine" 87/08), pravna osoba u većinskom izravnom ili neizravnom vlasništvu jedinice lokalne samouprave može se dugoročno zadužiti samo za investiciju uz suglasnost većinskog vlasnika, odnosno osnivača. Sukladno odredbi stavka 2. istoga članka, dana suglasnost za zaduživanje pravnoj osobi uključuje

se u opseg mogućeg zaduženja jedinice lokalne samouprave (koje može iznositi najviše do 20% ostvarenih prihoda u prethodnoj godini) ukoliko je pravna osoba koja se zadužuje iskazala gubitak u svom financijskom izvješću za prethodnu godinu. Nadalje, stavkom 3. istoga članka određeno je da odluku o davanju suglasnosti pravnoj osobi za zaduženje donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ako statutom ili odlukom jedinice lokalne samouprave nije propisano tko odlučuje o davanju suglasnosti.

Prema financijskim izvješćima za 2009. godinu, TD RIJEKA SPORT d.o.o. nema iskazan gubitak za 2009. godinu, odnosno poslovalo je s pozitivnim rezultatom, slijedom čega izdana suglasnost za dodatno zaduženje RIJEKA SPORTA ne povećava stopu zaduženosti Grada Rijeke.

Odredbom članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09) utvrđeno je da Gradsko vijeće Grada Rijeke odlučuje o davanju suglasnosti za zaduženje i davanju jamstva za ispunjenje obveza pravnim osobama u većinskom izravnom ili neizravnom vlasništvu Grada Rijeke i ustanovama čiji je osnivač Grad Rijeke iznad iznosa od 10.000.000,00 kn.

Kako je RIJEKA SPORT d.o.o., pravna osoba čiji je osnivač i 100% vlasnik Grad Rijeka, a radi se o dodatnom zaduženju kod S IMMORANT LEASING d.o.o. putem financijskog leasinga, potrebno je da Gradsko vijeće, sukladno Zakonu o proračunu i Statutu Grada odluči o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o.

Sukladno svemu navedenom pod točkama A) i B) ovoga materijala, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

Z a k l j u č a k:

1. Prihvata se Informacija o potrebi nabave dodatne usluge financijskog leasinga za projektno financiranje Centra Zamet radi povećanja troškova izgradnje, za iznos od 1.712.525,36 EUR u protuvrijednosti kuna, što prema srednjem tečaju HNB na dan 07.09.2010. godine predstavlja iznos od 12.472.322,20 kn, nastalih uslijed promjena ulaznih parametara tijekom izvođenja radova po zahtjevu projektanta u cilju povećanja sigurnosti objekta, što je rezultiralo povećanjem količina materijala u čeličnoj krovnoj konstrukciji i armaturi iznad prvobitno predviđenih parametara, kao i zahtjeva projektanta za poboljšanje funkcionalnih i eksploatacijskih uvjeta Centra Zamet.
2. Utvrđuje se Prijedlog odluke o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. za projektno financiranje Centra Zamet, u tekstu koji čini sastavni dio ovoga zaključka.
3. Informacija iz točke 1. i Prijedlog odluke iz točke 2. prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 90. Zakona o proračunu („Narodne novine“ broj 87/08) i članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici _____ 2010. godine donijelo je

O D L U K U
o davanju suglasnosti za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o.
za projektno financiranje Centra Zamet

Članak 1.

Daje se suglasnost za dodatno zaduženje TD RIJEKA SPORT d.o.o. putem financijskog leasinga za projektno financiranje Centra Zamet, kod S IMMORENT LEASING d.o.o. Zagreb, pod slijedećim uvjetima:

Vrsta zaduženja	Financijski leasing
Namjena zaduženja	dovršetak projektnog financiranja izgradnje i opremanja Centra Zamet
Iznos dodatnog financiranja izgradnje Centra Zamet	1.712.525,36 EUR, odnosno 12.472.322,20 kn obračunato po srednjem tečaju HNB na dan 07.09.2010. godine (1 EUR= 7,283 kn)
Ukupan iznos dodatnog zaduženja putem financijskog leasinga (glavnica i kamata)	3.089.716,34 EUR, odnosno 22.502.404,10 kn obračunato po srednjem tečaju HNB na dan 07.09.2010. godine (1 EUR= 7,283 kn)
Dinamika otplate	mjesečne leasing rate, dospijeće na kraju mjeseca
Broj mjesečnih rata	289
Iznos mjesečne leasing rate	10.691,06 EUR u protuvrijednosti kn, što na dan 07.09.2010.godine iznosi 77.862,99 kn, obračunato po srednjem tečaju HNB na dan 07.09.2010. godine (1 EUR= 7,283 kn)
Učešće u dodatnom leasingu	0 kn
Valutna klauzula	u EUR
Kamatna stopa	12 mjesečni EURIBOR + 4,00 p.p., promjenjiva (na dan 07.09.2010. godine 5,412%)
Realna godišnja kamatna stopa	5,679 %
Dospijeće prve rate	prvoga u mjesecu nakon potpisa Dodatka Ugovoru o financijskom leasingu nekretnine
Trošak obrade	0,5 % jednokratno = protuvrijednost 8.562,63 EUR

Članak 2.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.