



HRVATSKI SABOR

KLASA: 021-12/15-09/68

URBROJ: 65-15-02

Zagreb, 10. rujna 2015.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 33. stavka 1. podstavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem, *Izvešće o obavljenoj reviziji učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja sportskim dvoranama*, koje je predsjedniku Hrvatskoga sabora, sukladno odredbi članka 9. Zakona o Državnom uredu za reviziju ("Narodne novine" broj 80/11) dostavio Državni ured za reviziju, aktom od 10. rujna 2015. godine.

U radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela u ime Državnog ureda za reviziju, sudjelovat će mr. Ivan Klešić, glavni državni revizor.

PREDSJEDNIK

Josip Leko



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 003-05/15-05/2
URBROJ: 613-01-01-15-8

Zagreb, 10. rujna 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB, Trg Sv. Marka 6

Primljeno: 10-09-2015		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
021-12/15-09/68	65	
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
5803-15-01	1	CD

HRVATSKI SABOR
n/p Josip Leko, dipl. iur., predsjednik

Predmet: Dostava Izvješća

Poštovani,

U skladu s odredbom članka 9. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), u prilogu se dostavlja Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja sportskim dvoranama.

U radu Hrvatskog sabora i njegovih radnih tijela, u ime Državnog ureda za reviziju će sudjelovati mr. Ivan Klešić, dipl. oec., glavni državni revizor.

S poštovanjem,

GLAVNI DRŽAVNI REVIZOR



mr. Ivan Klešić, dipl. oec.

Prilog: kao u dopisu



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**



**IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI**

FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA SPORTSKIM DVORANAMA

Zagreb, rujan 2015.

S A D R Ź A J

stranica

SAŽETAK	i
PREDMET, SUBJEKTI, CILJEVI I METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
FINANCIRANJE IZGRADNJE SPORTSKIH DVORANA	5
PODACI O SPORTSKIM DVORANAMA	15
UPRAVLJANJE SPORTSKIM DVORANAMA	17
OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA SPORTSKIM DVORANAMA	26

Prilog 1: Rashodi za izgradnju sportske dvorane Gradski vrt, Osijek, sportske dvorane Žatika, Poreč te Športskog centra Višnjik, Zadar

Prilog 2: Plaćena zakupnina za sportsku dvoranu Arena Zagreb, Gradsku sportsku dvoranu u Varaždinu te Športsko poslovni centar Lora, Split od 2009. do 2014.

Prilog 3: Pojedinačna izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja sportskim dvoranama

SAŽETAK

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja šest sportskih dvorana, kojom je obuhvaćeno razdoblje poslovanja sportskih dvorana od njihove izgradnje do konca 2014. Obavljena je revizija financiranja izgradnje i upravljanja Gradskom sportskom dvoranom u Varaždinu, sportskom dvoranom Arena Zagreb, sportskom dvoranom Gradski vrt, Osijek, sportskom dvoranom Žatika, Poreč, Športskim centrom Višnjik, Zadar te Športsko poslovnim centrom Lora, Split.

Predmet revizije financiranja izgradnje i upravljanja sportskim dvoranama bila je provedba aktivnosti subjekata revizije vezanih uz pripreme radnje, ugovaranje, izgradnju, financiranje te upravljanje i korištenje sportskih dvorana.

Ciljevi revizije su bili ocijeniti jesu li provedene sve potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje sportskih dvorana, izvršavaju li se obveze u skladu sa zaključenim ugovorima, upravlja li se sportskim dvoranama na učinkovit i ekonomski isplativ način, provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja sportskih dvorana te provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem sportskih dvorana.

Revizijom je, između ostaloga, utvrđeno:

- Nije izrađena studija isplativosti odnosno opravdanosti izgradnje dvorana u Poreču, Splitu i Zadru. Prije donošenja odluke o financiranju izgradnje Gradske sportske dvorane u Varaždinu prema modelu javno-privatnog partnerstva nisu analizirani i realno utvrđeni rizici koje Grad Varaždin preuzima te nije dobivena suglasnost Ministarstva financija za zaključenje ugovora.
- Vlada Republike Hrvatske nije informirana o aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb te o utrošku doznačenih sredstava.
- Nedostaci na dvorani u Osijeku nisu uklonjeni, niti je ishođena uporabna dozvola.
- Procedure nadzora koje treba provoditi Grad Varaždin nisu ustrojene na način koji osigurava dostupnost podataka vezanih uz korištenje Gradske sportske dvorane u Varaždinu.
- Natječaj za upravitelja Arene Zagreb u 2012., 2013. i 2014. nije proveden.
- Nije zaključen ugovor o načinu upravljanja i korištenja sportske dvorane u Osijeku, kojim bi se utvrdili ciljevi koji se trebaju ostvariti upravljanjem dvorane, poslovi i način financiranja poslova upravljanja i korištenja dvorane, način kontrole i izvještavanja o izvršenju ugovorenih obveza te druga prava i obveze. Nisu utvrđena mjerila i kriteriji za određivanje visine i namjene sredstava koja se iz proračuna Grada Osijeka isplaćuju društvu za subvencioniranje korištenja dvorane.
- Nije uređeno upravljanje dvoranom u Poreču, nije donesen plan upravljanja i financiranja Dvorane s pojedinačnim troškovima po godinama te nisu određeni kriteriji, odnosno manifestacije za koje se dvorana dodjeljuje bez naknade.

- Troškovi zaduženja izdavanjem obveznica za izgradnju Športskog centra Višnjik su bili više od tri puta veći od troškova zaduženja uzimanjem kredita, za približno jednake iznose glavnice i rokove otplate.

Državni ured za reviziju je dao sljedeće preporuke:

- Prije donošenja odluke o projektima koji se financiraju proračunskim sredstvima, izraditi studiju isplativosti odnosno opravdanosti ulaganja.
- Prije donošenja odluke o realiziranju projekta po modelu javno-privatnog partnerstva pribaviti potrebne suglasnosti.
- Dostavljati Vladi Republike Hrvatske, odnosno nadležnom ministarstvu, izvješća o provedenim aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb kako bi bila uključena u donošenje najznačajnijih odluka vezanih za poslovanje Arene Zagreb.
- Poduzeti aktivnosti na otklanjanju tehničkih nedostataka dvorane Gradski vrt u Osijeku i ishodaenje uporabne dozvole.
- Preispitati mogućnost učinkovitijeg praćenja izvršenja ugovora s privatnim partnerom kroz upravljanje, kontrolu i nadzor te sustavno praćenje provedbe ugovora o javno-privatnom partnerstvu za Gradsku sportsku dvoranu u Varaždinu.
- Provesti aktivnosti pronalaženja upravitelja višenamjenskim objektom Arena Zagreb.
- Zaključiti ugovor o načinu upravljanja i korištenja dvorane u Osijeku, kojim bi se utvrdili ciljevi koji se trebaju ostvariti upravljanjem dvorane, poslovi i način financiranja poslova upravljanja i korištenja dvorane, način kontrole i izvještavanja o izvršenju ugovorenih obveza te druga prava i obveze.
- Sastaviti plan financiranja svih troškova vezanih za upravljanje dvoranom u Poreču po godinama do konca otplate kredita te planirati i druge izvore financiranja. Jasnije odrediti kriterije, odnosno utvrditi manifestacije za koje se dvorana dodjeljuje bez naknade.
- Prije izgradnje drugih planiranih objekata Športskog centra Višnjik, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje. U slučaju novih zaduživanja, analizirati financijsko tržište, napraviti potrebne procjene i odabrati oblike zaduživanja s nižim troškovima; Kod financiranja budućih projekata, usmjeriti se na kredite i potpore državnih i međunarodnih financijskih institucija zbog povoljnijih uvjeta financiranja.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

KLASA: 041-01/15-10/3
URBROJ: 613-01-01-15-4

Zagreb, 1. rujna 2015.

**IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA
SPORTSKIM DVORANAMA**

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja šest sportskih dvorana.

Revizijom su obuhvaćene:

- Gradska sportska dvorana u Varaždinu
- sportska dvorana Arena Zagreb
- sportska dvorana Gradski vrt, Osijek
- sportska dvorana Žatika, Poreč
- Športski centar Višnjik, Zadar i
- Športsko poslovni centar Lora, Split.

Postupci revizije provedeni su od 10. studenoga 2014. do 13. svibnja 2015.

PREDMET, SUBJEKTI, CILJEVI I METODE REVIZIJE

Predmet revizije bila je provedba aktivnosti subjekata revizije vezanih uz pripremne radnje, ugovaranje, izgradnju, financiranje te upravljanje i korištenje sportskih dvorana.

Subjekti revizije bili su: Grad Varaždin, Zajednica sportskih udruga Grada Varaždina, Javna ustanova Gradski stanovi Varaždin, Grad Zagreb, Zagrebački holding d.o.o., Grad Osijek, Športski objekti d.o.o., Osijek, Grad Poreč-Parenzo, Parentium d.o.o., Poreč, Sportska zajednica Grada Poreča, Grad Zadar, Športski centar Višnjik d.o.o., Zadar, Grad Split i Sportski grad TPN d.o.o., Split.

Ciljevi revizije su bili:

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

Revizije su obavljene na način i prema postupcima koji su utvrđeni okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza, proučeni su i analizirani zakoni i drugi propisi o sustavu financiranja sporta u Republici Hrvatskoj, proučeni su i analizirani ugovori vezani uz izgradnju, financiranje ili zakup dvorane, proučeni su i analizirani financijski podaci vezani uz poslovanje dvorana, 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 te provjerena dokumentacija (odluke, planovi, godišnji izvještaji o radu, ugovori, računi i druga dokumentacija) potrebna za ostvarenje revizijskih ciljeva, odnosno utvrđivanje činjenica te donošenje zaključaka i davanje preporuka.

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja sportskim dvoranama, utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa. Ocjena učinkovitosti dana je na temelju odgovora na sljedeća pitanja.

Pitanja za ocjenu učinkovitosti, po sportskim dvoranama

<p>Gradska sportska dvorana, Varaždin</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jesu li provedene procjene i analize ekonomske isplativosti zaključenja ugovora o projektu dvorane, pribavljene suglasnosti nadležnih tijela i proveden javni natječaj za izbor? - Jesu li ugovorom o zakupu jasno definirana prava i obveze ugovornih strana? - Izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad obveze u skladu s ugovorom? - Podmiruju li se troškovi zakupa u ugovorenom roku i na ugovoren način? - Upravlja li se dvoranom na učinkovit i ekonomski isplativ način? - Provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja dvorane? - Jesu li prostorni kapaciteti dvorane iskorišteni na najbolji mogući način? - Jesu li poduzete mjere kojima bi se povećala iskorištenost dvorane u cilju povećanja vlastitih prihoda? - Provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem dvorane?
<p>Arena Zagreb</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Je li ugovaranje zakupa 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 dvoranom na učinkovit i ekonomski isplativ način? - Provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja dvorane? - Jesu li prostorni kapaciteti dvorane iskorišteni na najbolji mogući način? - Jesu li poduzete mjere kojima bi se povećala iskorištenost dvorane u cilju povećanja vlastitih prihoda? - Provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem dvorane?
<p>Sportska dvorana Gradski vrt, Osijek</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Je li utvrđena opravdanost izgradnje dvorane? - Je li napravljena procjena troškova izgradnje dvorane? - Je li utvrđen način upravljanja i korištenja i način financiranja upravljanja i korištenja dvorane? - Je li donesen plan poslovanja dvorane? - Jesu li sastavljeni izvještaji o poslovanju dvorane? - Ostvaruju li se planirani poslovni ciljevi i aktivnosti? - Jesu li kapaciteti dvorane iskorišteni na najbolji mogući način? - Koristi li se dvorana za organizaciju sportskih i drugih događanja od nacionalnog i međunarodnog značaja? - Obavljaju li se poslovi upravljanja i korištenja dvorane učinkovito?
<p>Sportska dvorana Žatika, Poreč</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Je li sastavljena studija ekonomske isplativosti izgradnje dvorane? - Jesu li poznati ukupni troškovi izgradnje dvorane? - Jesu li osigurani izvori financiranja izgradnje i koliko iznose troškovi financiranja izgradnje? - Izvršavaju li Republika Hrvatska i Grad Poreč-Parenzo sve ugovorene obveze? - Upravlja li se dvoranom na učinkovit način? - Je li donesen plan upravljanja dvoranom? - Jesu li utvrđeni izvori financiranja upravljanja dvoranom? - Koristi li se i za koje namjene dvorana? - Je li ekonomski isplativo korištenje dvorane? - Utječe li korištenje dvorane na razvoj sporta i druge gospodarske i društvene aktivnosti na području Grada Poreča-Parenzo?

<p>Športski centar Višnjik, Zadar</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Je li izrađena studija isplativosti projekta izgradnje? - Je li napravljena procjena troškova izgradnje? - Je li donesen plan poslovanja društva Športski centar Višnjik, d.o.o.? - Jesu li ostvareni planirani poslovni ciljevi i aktivnosti društva? - Jesu li sastavljeni izvještaji o radu društva? - Provodi li se nadzor nad poslovanjem društva? - Daju li se preporuke u cilju poboljšanja poslovanja društva? - Jesu li kapaciteti centra iskorišteni na najbolji mogući način? - Koriste li se objekti centra za organizaciju sportskih i drugih događanja od nacionalnog i međunarodnog značaja?
<p>Športski poslovni centar Lora, Split</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jesu li provedene sve potrebne procjene i analize za izgradnju centra putem modela javno-privatnog partnerstva? - Je li izrađena studija isplativosti i opravdanosti izgradnje centra? - Je li studija isplativosti izrađena u skladu s Uredbom o kriterijima ocjene i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva? - Je li donesena procjena rizika i jesu li jasno podijeljene obveze i odgovornosti odnosno jesu li ugovorom o javno-privatnom partnerstvu jasno definirane odgovornosti u slučaju neizvršenja obveza? - Je li napravljena procjena realnih troškova i usvojen elaborat o tržišnoj vrijednosti budućeg centra odnosno je li usvojen investicijski program te troškovnik za športsku dvoranu, troškovnik za etažne garaže i troškovnik za poslovno komercijalni dio centra? - Jesu li i na koji način zaključeni ugovori i dodaci ugovoru, odnosno jesu li definirani odnosi između javnih i privatnih partnera? - Jesu li i na koji način utvrđene obveze i osiguranja javnih i privatnih partnera na temelju ugovora o bankovnom kreditu koji se koristi za izgradnju centra? - Je li ugovorom o javno-privatnom partnerstvu u slučaju njegova prijevremenog raskida detaljno utvrđen odnos ugovornih partnera u vezi statusa izgrađenog dijela centra i nepodmirenih obveza? - Je li utvrđeno iz kojeg razloga nije u potpunosti izgrađen centar? - Upravlja li se izgrađenim dijelom centra (športska dvorana) na učinkovit i ekonomski isplativ način? - Jesu li utvrđeni razlozi zbog kojih je u poslovanju trgovačkog društva koje upravlja izgrađenim dijelom centra došlo do nelikvidnosti, prezaduženosti i nesposobnosti plaćanja dospjelih obveza zbog čega je pokrenut postupak predstečajne nagodbe i potom stečajni postupak? - Je li stečajni upravitelj poduzeo mjere za otvaranje i stavljanje športske dvorane u funkciju?

Financiranje izgradnje i upravljanje sportskom dvoranom ocjenjuje se kao **učinkovito**, ako su provedene potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje te ako se sportskom dvoranom upravlja na učinkovit i ekonomski isplativ način.

Kao **djelomično učinkovito**, ocjenjuje se ako provedene analize ekonomske isplativosti nisu bile cjelovite, ako upravljanje sportskom dvoranom nije dovoljno učinkovito i ekonomski isplativo, ne provode se dostatne aktivnosti u svrhu poboljšanja poslovanja sportske dvorane te ako kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem sportske dvorane nisu dostatne.

Financiranje izgradnje i upravljanje sportskom dvoranom se ocjenjuje kao **neučinkovito**, ako nisu provedene potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje sportske dvorane, sportskom dvoranom se ne upravlja na učinkovit i ekonomski isplativ način, ne izvršavaju se ugovorne obveze, ne provode se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja sportske dvorane ni kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem sportske dvorane.

FINANCIRANJE IZGRADNJE SPORTSKIH DVORANA

Koncem listopada 2004., Vlada Republike Hrvatske je donijela Zaključak, kojim se daje suglasnost i podrška Hrvatskom rukometnom savezu pri podnošenju kandidature za organizaciju i održavanje 21. Svjetskog rukometnog prvenstva za muškarce.

U kolovozu 2006., odlukom Izvršnog odbora Međunarodne rukometne federacije, Republici Hrvatskoj dodijeljena je 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 navedenog prvenstva, iako u vrijeme donošenja odluke nije imala izgrađene sportske dvorane koje bi ispunjavala uvjete Međunarodne rukometne federacije, ni drugu potrebnu prateću infrastrukturu za organizaciju velikog sportskog natjecanja. Za gradove domaćine određeni su Zagreb, Poreč, Osijek, Varaždin, Split i Zadar.

Gradska sportska dvorana u Varaždinu

Projektna dokumentacija za izgradnju Gradske sportske dvorane u Varaždinu izrađena je u travnju 2007., a građevinska dozvola pribavljena 30. srpnja 2007. Zaključkom Gradskog poglavarstva iz veljače 2007. dana je suglasnost za objavljivanje poziva za iskazivanje interesa za javno-privatno partnerstvo za izgradnju dvorane. Hrvatski institut za mostove i konstrukcije koji je obavljao konzalting usluge pri izgradnji dvorane je sastavio izvješće u kojem navodi da je ponuditelj (privatni partner) dostavio prihvatljivu ponudu i koja u potrebnoj mjeri zadovoljava zahtjeve natječajne dokumentacije, te je Gradsko poglavarstvo u lipnju 2007. donijelo zaključak da se prihvati predložena ponuda i prijedlog ugovora o izgradnji dvorane. Prema prijedlogu, cijena mjesečnog zakupa iznosi 2.321.470,47 kn bez poreza na dodanu vrijednost i plaća se 284 mjeseca, što ukupno iznosi 659.297.613,48 kn bez poreza na dodanu vrijednost.

Javni partner (Grad) je bio dužan dostaviti Agenciji za promicanje izvoza i ulaganja natječajnu dokumentaciju na uvid i mišljenje, uključujući prijedlog ugovora, nakon čega Agencija u roku 30 dana daje mišljenje. Također, trebala je dostaviti ukupan iznos troškova provedbe ugovora po godinama te raspodjelu rizika koje preuzimaju privatni i javni partner. Mišljenje Agencije zatraženo je 28. lipnja i 10. srpnja 2007. Agencija nije izdala mišljenje, jer nije dostavljena propisana dokumentacija. Prethodnu suglasnost Ministarstva financija za sklapanje ugovora o javno-privatnom partnerstvu radi izgradnje dvorane, Grad Varaždin je zatražio 9. srpnja 2007. Zahtjevu nije priložena propisana dokumentacija. Ministarstvo nije dostavilo zatraženu suglasnost.

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

Grad Varaždin je s građevinskom tvrtkom 12. srpnja 2007. zaključio ugovor o projektu gradske sportske dvorane, po modelu privatne financijske inicijative. Dodaci ugovoru zaključeni su 2. listopada 2007., 12. ožujka 2009. i 22. travnja 2009. Ugovorena je izgradnja dvorane radi zadovoljenja potreba građana na području sporta, rekreacije i kulture. Planirano je da dvoranu nakon završetka izgradnje koristi privatni partner, a nakon isteka prava građenja, zemljište i dvorana vraćaju se u vlasništvo Grada. Objekt treba imati veliku dvoranu za 5 000 gledatelja, malu dvoranu za 200 gledatelja i druge prostore. Prostori oko dvorane su parkiralište, rukometni i teniski tereni, odbojkaško i košarkaško igralište.

Privatni partner se obvezao izgraditi i upravljati dvoranom 284 mjeseca te je prihvatio obvezu financiranja svih etapa realizacije dvorane (glavni i izvedbeni projekt, građenje, upravljanje, održavanje, zamjena istrošenih elemenata i plaćanje energenata).

Također se obvezao plaćati naknadu za pravo građenja na zemljištu, komunalnu naknadu, porez, prirez i druga davanja te koristiti dvoranu u skladu s ugovorom. Privatni partner se obvezao preuzeti građevinsku dozvolu s projektnom dokumentacijom te izraditi izvedbenu dokumentaciju. Početak radova je planiran u srpnju 2007., završetak 30. listopada 2008., a ishođenje uporabne dozvole 15. studenoga 2008. Uporabna dozvola ishođena je 20. studenoga 2008. Prema ugovoru, privatni partner ima pravo sam koristiti ili dati u zakup trećim osobama prostore u sastavu dvorane i ostvariti prihode od komercijalizacije prostora. Također, određuje raspored i namjenu prostora koje koristi ili daje u zakup, na vrijeme koje nije duže od roka prava građenja. U sklopu dvorane izgrađeno je jedanaest komercijalnih prostora na prvom katu (površine od 27 m² do 193,8 m²) i šest komercijalnih prostora na drugom katu pojedinačne površine 65,1 m².

Grad Varaždin se obvezao uzeti u zakup sportski dio dvorane pod uvjetima iz ugovora i redovito plaćati zakupninu. Mjesečna zakupnina iznosi 2.321.470,47 kn bez poreza na dodanu vrijednost i nije ovisna o korištenju dvorane. Zakupnina je određena na temelju ukupnih troškova vezanih uz odgovornost privatnog partnera te na temelju kamatne stope 5,5 % godišnje, koja se sastoji od fiksnog 1,341 % i promjenjivog dijela 4,159 % (šestomjesečni EURIBOR 14 dana prije otvaranja ponuda). Mjesečna zakupnina se usklađuje s promjenama kamatne stope.

Vlada Republike Hrvatske je 12. srpnja 2007. prihvatila Sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine za dvoranu, a Gradsko poglavarstvo 21. lipnja 2007.

Sporazumom o zajedničkom financiranju zakupnine koji su zaključili Vlada Republike Hrvatske i Grad Varaždin, određeno je zajedničko financiranje zakupnine za dvoranu, koju će izgraditi privatni partner po modelu javno-privatnog partnerstva. Također je određeno da će Grad zaključiti ugovor o zakupu s privatnim partnerom, kojim će urediti uvjete izgradnje, zasnivanje zakupa na 25 godina, cijenu zakupa, odgovornosti za vrijeme izgradnje i trajanja zakupopravnog odnosa, prestanak ugovora te druge uvjete. Vlada Republike Hrvatske je preuzela obvezu, putem Ministarstva financija, subvencionirati godišnju zakupninu u iznosu 4.620.000 EUR (50,0 %), uvećanu za iznos definiran ugovorom, u četiri jednaka tromjesečna obroka.

Od prosinca 2008. do konca prosinca 2014. zakupnina je obračunana u iznosu 198.264.165,00 kn (do konca 2014. plaćeno 191.437.850,00), od čega Republika Hrvatska sufinancira 50,0 %. Ukupno povećanje ugovorene zakupnine od 2009. do 2014. iznosi 15.199.485,00 kn (zbog povećanja indeksa potrošačkih cijena i srednjeg deviznog tečaja EUR prema izvješću Hrvatske narodne banke), a smanjenje zakupnine iznosi 30.473.338,00 kn (zbog smanjenja promjenjivog dijela kamatne stope (EURIBOR), koji je u vrijeme zaključenja ugovora iznosio 4,159 %, a početkom srpnja 2014. je iznosio 0,302 %).

Arena Zagreb

Početkom 2007. Grad Zagreb i Vlada Republike Hrvatske su započeli aktivnosti vezane uz izgradnju sportske dvorane. Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba je prihvatilo ponudu konzorcija trgovačkih društava. Vlada Republike Hrvatske se suglasila s predloženim modelom javno-privatnog partnerstva, prema kojem se izgradnja dvorane treba realizirati putem dugoročnog zajedničkog zakupa Grada Zagreba i Vlade Republike Hrvatske. Konzorcij je u travnju 2007. dostavio obvezujuću ponudu za izgradnju i održavanje dvorane.

Građevinski radovi trebali su započeti u srpnju 2007., a završiti u studenome 2008. Predviđena je izgradnja dvorane ukupne površine 26 000 m², koja može primiti 15 600 gledatelja. Prema obvezujućoj ponudi konzorcija, za izgradnju dvorane (troškovi izgradnje, dizajn, dozvola, projektiranje, rukovođenje projektom i drugi troškovi vezanih uz realizaciju projekta) potrebno je 79.200.000 EUR, dok financijski troškovi (kamate za vrijeme izgradnje, naknada financijskim institucijama i drugi troškovi financiranja) iznose 6.400.000 EUR, odnosno ukupno 85.600.000 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 polivalentne dvorane, koja je izgrađena za potrebe održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva. Utvrđeno je da trgovačko društvo Zagrebački holding d.o.o. treba zaključiti ugovor o zakupu s trgovačkim društvom u vlasništvu konzorcija (zakupodavac), kojim se uređuju uvjeti izgradnje dvorane, cijena, trajanje i prestanak zakupa, stjecanje vlasništva na nekretnini nakon prestanka ugovora o zakupu. Obje 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), doznacavati na žiroračun Grada Zagreba navedeni iznos u četiri jednaka tromjesečna obroka. U slučaju raskida ugovora o zakupu ili prijevremenog prestanka ugovora, sporazumne strane su suglasne u jednakom omjeru snositi troškove naknade zakupodavcu. Prema sporazumu, Republika Hrvatska stječe suvlasništvo u jednoj polovini dijela dvorane, a suvlasničke odnose trebali su utvrditi posebnim ugovorom. Također, sporazumom je utvrđeno da se prihodi od podnajamnine koju ostvari zakupnik, koriste u svrhu plaćanja zakupnine te da se zakupnina za sudionike sporazuma razmjerno smanji.

U lipnju 2007. Vlada Republike Hrvatske je donijela zaključak kojim prihvaća sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine. Zagrebački holding d.o.o. je 14. lipnja 2007. zaključio sa zakupodavcem ugovor o zakupu dvorane. Prema zaključenom ugovoru, Arena Zagreb je polivalentna građevina s multifunkcionalnom dvoranom i svim poslovnim i pratećim prostorima uključujući i prostor za parkiranje sa svom potrebnom opremom, a koje će zakupodavac sagraditi, opremiti i održavati u skladu s tehničkim i drugim zahtjevima utvrđenim ugovorom. Sportska događanja za koja je dvorana predviđena su rukomet, košarka, odbojka, mali nogomet, dvoranski nogomet, tenis, stolni tenis, gimnastika, badminton, boks, hrvanje, dvoranska atletika i drugi dvoranski sportovi. Također, predviđeno je održavanje različitih glazbenih događanja, izložbi, sajмова, konvencija i kongresa. Ugovoreno je konačno dovršenje izgradnje dvorane do 15. prosinca 2008., odnosno kada inspekcija Međunarodne rukometne federacije odobri održavanje Svjetskog rukometnog prvenstva te nadležno tijelo izda uporabnu dozvolu.

Prema ugovoru o zakupu, koji je zaključen na rok 28 godina, ugovorne strane se trebaju najkasnije tri mjeseca prije isteka razdoblja pružanja usluga sastati kako bi započele postupak primopredaje dvorane. Zakupnik će kupiti nekretninu na temelju posebnog ugovora o kupoprodaji. Prema ugovoru o zakupu, iznos koji zakupnik treba platiti zakupodavcu za vlasništvo nad nekretninom je 1 EUR. U istom roku, zakupnik ima pravo izvršiti izbor stjecanja vlasništva kupoprodajom ili stjecanjem poslovnih udjela zakupodavca za 1 EUR. Zakupnik može raskinuti ugovor, pri čemu je dužan platiti zakupodavcu naknadu u skladu s ugovornom formulom. Zakupnik može jednostrano dobrovoljno raskinuti ugovor isključivo na prvu sedmu godišnjicu razdoblja zakupa (2015.), pri čemu treba pisano obavijestiti zakupodavca šest mjeseci ranije (konac lipnja 2015.) i dokazati da je u mogućnosti platiti naknadu u iznosu 80.388.573,42 EUR.

Građevinski radovi na izgradnji dvorane su započeli u srpnju 2007., a završeni u prosincu 2008. Zbog tehničkih primjedbi vezanih uz krovnu konstrukciju, za potrebe održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva, zakupodavac je dobio privremenu uporabnu dozvolu. Dvorana je službeno otvorena 27. prosinca 2008. Nakon održavanja Svjetskog rukometnog prvenstva, na dvorani su obavljani radovi i otklonjeni svi nedostaci te je u travnju 2009. pribavljena uporabna dozvola.

Prema podacima Grada Zagreba, za sufinanciranje troškova zakupa, operativnih troškova i troškova za hladni pogon dvorane, od 2009. do konca 2014., zakupodavcu je doznaceno 338.154.871,98 kn od čega iz proračuna Grada Zagreba 169.195.269,87 kn i iz državnog proračuna (putem Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta - do 2011. putem Ministarstva financija) 168.398.543,52 kn. Vlada Republike Hrvatske nije izvješćivana o aktivnostima i poslovanju dvorane te o utrošku doznačenih sredstava.

Državni ured za reviziju je Gradu Zagrebu predložio dostavljati Vladi Republike Hrvatske, odnosno nadležnom ministarstvu, izvješća o provedenim aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb kako bi bila uključena u donošenje odluka važnih za poslovanje Arene Zagreb.

Sportska dvorana Gradski vrt, Osijek

Aktivnosti na pripremi za izgradnju dvorane započele su 1996. U više navrata su mijenjana idejna rješenja te izrada projektne dokumentacije. Vlada Republike Hrvatske je 12. listopada 2007. donijela odluku kojom je Ministarstvu znanosti, obrazovanja i športa dala suglasnost za preuzimanje višegodišnjih obveza na teret sredstava državnog proračuna za izgradnju i opremanje dvorane te zaključak kojim je zadužila navedeno Ministarstvo da provede sve potrebne postupke.

Sporazum o financiranju izgradnje i opremanja dvorane zaključili su Vlada Republike Hrvatske i Grad Osijek, 19. listopada 2007. Prema sporazumu, Vlada Republike Hrvatske je u cijelosti preuzela financiranje izgradnje i opremanja dvorane. Utvrđeno je da će dvorana nakon završetka izgradnje biti predana Gradu na uporabu i korištenje. Ministarstvo znanosti, obrazovanja i športa je 22. listopada 2007. objavilo javna nadmetanja za radove na izgradnji i opremanju dvorane te za radove na izgradnji ceste, parkirališta, pješačkih komunikacija, javne rasvjete i odvodnje oko dvorane.

Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole je podnesen nakon završetka gradnje, u prosincu 2008. Pregledom je utvrđeno da građevina nije izgrađena u skladu s građevnom dozvolom te je u roku 90 dana potrebno otkloniti nedostatke. U siječnju 2009. u dvorani je održano natjecanje u okviru Svjetskog rukometnog prvenstva. Tehnički pregled u vezi otklanjanja nedostataka je obavljen u travnju 2009. te je utvrđeno da nisu otklonjeni svi nedostaci. U prosincu 2009. društvo Športski objekti d.o.o. je od ovlaštene tvrtke naručilo elaborat o nedostacima nakon izgradnje građevine. Utvrđeni su nedostaci u izvedbi krovne konstrukcije te ličilačkih i podopolagačkih radova. Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole je odbijen 7. listopada 2010. uz obrazloženje da građevina nije izgrađena u skladu s građevnom dozvolom. Rok za otklanjanje nedostataka je istekao. Do vremena obavljanja revizije (travanj 2015.), nedostaci koji se odnose na nepostojanje staze za servisiranje elektroopreme i reflektora te na prokišnjavanje krova nisu otklonjeni. Tijekom korištenja dvorane uočeni su i drugi nedostaci koji nisu otklonjeni, od kojih se najznačajniji odnose na nemogućnost izlaska na krov dvorane te nepostojanje toplinske izolacije u atletskom tunelu (onemogućava zagrijavanje i korištenje prostora zimi).

S obzirom da je dvorana javna sportska građevina u vlasništvu Grada, da su u izgradnju dvorane utrošena značajna sredstva te da je u uporabi šest godina, Državni ured za reviziju je predložio Gradu poduzeti aktivnosti za otklanjanje tehničkih nedostataka građevine i ishođenje uporabne dozvole.

U poslovnim knjigama Grada Osijeka, do konca 2013. ulaganja u izgradnju dvorane su evidentirana u iznosu 223.028.615,00 kn, a odnose se na dio izvršenih ulaganja od 2001. do listopada 2007. iz gradskog proračuna u iznosu 5.006.459,00 kn i iz državnog proračuna u iznosu 5.000.000,00 kn te na izvršena ulaganja od listopada 2007. do konca 2008. iz gradskog proračuna u iznosu 4.186.231,00 kn i iz državnog proračuna u iznosu 208.835.925,00 kn. Vrijednost zemljišta je evidentirana u iznosu 12.617.100,00 kn.

Sportska dvorana Žatika, Poreč

Koncem rujna 2007. Vlada Republike Hrvatske i Grad su zaključili Sporazum o realizaciji razvojnih projekata, prema kojem Vlada Republike Hrvatske daje Gradu bez naknade zemljište površine 237 093 m² za izgradnju servisno-poduzetničke zone, a Grad će izgraditi dvoranu, osnovnu školu i školsko-sportsku dvoranu, dovršiti izgradnju zaobilaznice, izgraditi uređaj za pročišćavanje otpadnih voda te izvršiti rekonstrukciju infrastrukture i popločenja u povijesnoj jezgri Grada. Grad je izradio urbanistički plan uređenja servisno-poduzetničke zone kojim je obuhvaćena i namjena zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske. Grad je objavljivao javne natječaje za prodaju zemljišta u svrhu izgradnje građevina poslovne, tržišne, trgovačke i skladišne namjene. U 2008., 2009. i 2013. Grad je prodao zemljišta ukupne površine 51 105 m², u vrijednosti 12.871.820 EUR. Početak građevinskih radova planiran je u prosincu 2007., a završetak svih radova do 1. prosinca 2008. Studija isplativosti ulaganja u izgradnju dvorane nije izrađena. S ciljem utvrđivanja realne isplativosti planiranog projekta, bilo je potrebno razraditi i cjelovito obrazložiti ulaganja u određene poslovne ideje.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je prije donošenja odluke o projektima koji se financiraju iz proračunskih sredstava Grada, potrebno izraditi studiju isplativosti odnosno opravdanosti ulaganja kojom bi se odredili svrha i ciljevi projekta, izradio plan i dinamika ulaganja, utvrdili izvori financiranja, izradila financijska analiza te odredili očekivani rezultati ulaganja.

U srpnju 2007. Grad je pravo građenja dobiveno od Vlade Republike Hrvatske na jednom dijelu zemljišta površine 13 503 m² prenio na trgovačko društvo Parentium d.o.o. radi izgradnje dvorane. Pravo građenja se prenosi na 30 godina, odnosno do 2037. Navedeno društvo plaća naknadu za pravo građenja u iznosu 2.701,00 kn godišnje uvećano za ugovorenu kamatu. Društvo će nakon isteka roka prava građenja predati izgrađene objekte u vlasništvo Grada, a Grad Republici Hrvatskoj bez naknade, te će društvo imati prvenstvo pri ponovnom osnivanju prava građenja.

Prema ugovoru za izvođenje radova izgradnje dvorane koji je zaključen u studenom 2007. te dodacima ugovoru za dodatne radove ukupna vrijednost radova iznosi 111.172.062,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Ukupni troškovi Grada za izgradnju dvorane od 2006. do 2013. ostvareni su u ukupnom iznosu 15.226.361,00 kn. Ukupni troškovi društva Parentium d.o.o. za izgradnju dvorane od 2008. do 2010. ostvareni su u iznosu 154.001.153,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Uporabna dozvola je dobivena u studenom 2008.

Za financiranje izgradnje dvorane društvo Parentium d.o.o. je zaključilo dva ugovora s poslovnim bankom u ukupnom iznosu 121.000.000,00 kn, za što je Grad dao suglasnost. Koncem prosinca 2008. Grad i društvo Parentium d.o.o. su zaključili ugovor o zakupu dvorane. Ugovoreno je da su iznos, rokovi i uvjeti plaćanja zakupnine za dvoranu jednaki iznosima, rokovima i uvjetima otplate rata kredita za izgradnju dvorane.

Ugovoreno je plaćanje zakupnine tromjesečno od ožujka 2009. do prosinca 2033. Prema odredbi ugovora o zakupu utvrđena je upravljačka naknada koju Grad plaća 1,5 % ukupne vrijednosti izgradnje dvorane, odnosno 1.860.000,00 kn uvećano za porez na dodanu vrijednost.

Športski centar Višnjik, Zadar

Prostornim planovima uređenja Športskog centra Višnjik predviđena je izgradnja višenamjenske sportske dvorane, zatvorenog i otvorenog bazena, atletskog stadiona, teniskog centra, hotela i centralne energane. Od 1999. do 2003. su obavljani pripremni radovi i usluge, a od 2004. do 2008. izgrađena sportska dvorana i zatvoreni bazen te centralna energana. Dvorana je izgrađena na zemljištu površine 49 472 m² u vlasništvu Grada Zadra. Grad je zemljište stekao od Republike Hrvatske, na temelju ugovora o darovanju zaključenog s Ministarstvom obrane Republike Hrvatske u svibnju 2002., kojim je vrijednost darovanog zemljišta sporazumno utvrđena u iznosu 9.894.400,00 kn.

Zatvoreni bazen i centralna energana su izgrađeni na zemljištu površine 37 010 m² u vlasništvu Republike Hrvatske, a pravo građenja je utvrđeno na temelju ugovora Grada i navedenog Ministarstva, iz siječnja 2004., kojim se zemljište prenosi u vlasništvo Grada, uz uvjet da Grad financira građevinske radove u vrijednosti 5.610.315,00 kn na zgradi Doma zrakoplovstva u Zadru, nakon čega bi se provela uknjižba prava vlasništva na zemljištu u korist Grada. Navedena uknjižba nije provedena, jer građevinski radovi nisu obavljani, nego su Grad i Ministarstvo početkom 2015. usuglasili prijedlog dodatka ugovoru iz siječnja 2004., kojim se Grad obvezuje financirati građevinske radove u vrijednosti 5.610.315,00 kn na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske u vojarni Zemunik (umjesto na zgradi Doma zrakoplovstva) i to u 2015. u iznosu 1.800.000,00 kn te u 2016. u iznosu 3.810.315,00 kn, a Republika Hrvatska dopušta uknjižbu prava vlasništva na zemljištu na kojem su izgrađeni zatvoreni bazen i centralna energana. Također, Grad dopušta navedenom Ministarstvu upis založnog prava na zemljištu u korist Republike Hrvatske u iznosu 5.610.315,00 kn, radi osiguranja financiranja građevinskih radova.

Sredstva za financiranje izgradnje Športskog centra Višnjik osigurana su iz vlastitih sredstava Grada Zadra, zaduživanjem Grada i društva Športski centar Višnjik, d.o.o., Zadar te sufinanciranjem Vlade Republike Hrvatske i Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Grad je pripremio radove i usluge za izgradnju, koji su ostvareni u iznosu 5.379.659,00 kn, plaćao izravno izvođačima, dok je za obavljene radove i usluge na izgradnji sportske dvorane, zatvorenog bazena i energane sredstva prenosio društvu.

Rashodi za radove i usluge na izgradnji Športskog centra Višnjik su ostvareni u iznosu 346.481.662,00 kn. Vrijednosno najznačajniji rashodi se odnose na radove na izgradnji sportske dvorane u iznosu 90.163.685,00 kn i zatvorenog bazena u iznosu 86.965.680,00 kn, što čini 51,1 % ukupnih rashoda za radove i usluge na izgradnji.

Stručna podloga isplativosti projekta izgradnje Športskog centra Višnjik nije izrađena. Također, nije izvršena procjena troškova izgradnje, osim što su financijskim planom iz 2004. predviđena ulaganja u izgradnju dvorane u iznosu 64.957.487,00 kn i zatvorenog bazena u iznosu 63.939.000,00 kn. Navedeni iznosi se odnose na ugovore zaključene s izvođačima radova, bez poreza na dodanu vrijednost. Dodacima ugovorima o građenju su naknadno ugovarani dodatni radovi te su ukupni radovi na izgradnji dvorane i bazena s porezom na dodanu vrijednost, ugovoreni u iznosu 90.163.685,00 kn odnosno 86.965.680,00 kn.

Državni ured za reviziju je predložio Gradu Zadru i društvu Športski centar Višnjik, d.o.o. prije izgradnje drugih planiranih objekata Športskog centra Višnjik, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje. Stručna podloga bi trebala sadržavati analizu troškova izgradnje, opremanja i održavanja objekata te podatke o izvorima i troškovima financiranja, kao i o učincima koji se izgradnjom objekata namjeravaju postići.

Grad Zadar i društvo Športski centar Višnjik, d.o.o. su se, radi osiguranja sredstava za izgradnju Športskog centra Višnjik, zaduživali izdavanjem vrijednosnih papira i uzimanjem kredita kod banaka. Ukupan iznos zaduženja (glavnica) iznosi 483.189.754,00 kn, od čega se na obveznice Grada radi izgradnje dvorane i zatvorenog bazena odnosi 140.883.321,00 kn, kredit Grada radi podmirenja obveza za izdane obveznice 138.210.873,00 kn, komercijalne zapise društva radi dovršetka izgradnje dvorane 70.000.000,00 kn, obveznice društva radi podmirenja obveza za izdane komercijalne zapise 69.361.306,00 kn, kredit društva radi dovršetka izgradnje dvorane 29.838.275,00 kn, mjenice društva radi podmirenja obveza za izdane obveznice 23.400.000,00 kn te komercijalne zapise društva radi podmirenja obveza za izdane obveznice 11.495.979,00 kn.

Iz navedenoga je vidljivo da ukupno zaduženje Grada Zadra i društva iznosi 483.189.754,00 kn, od čega se 240.721.596,00 kn odnosi na zaduženja radi financiranja izgradnje sportske dvorane i zatvorenog bazena, a 242.468.158,00 kn na obveze po zaduženjima zbog financiranja izgradnje sportske dvorane i zatvorenog bazena. Ukupni troškovi zaduženja iznose 112.069.665,00 kn, što čini 46,6 % iznosa zaduženja zbog financiranja izgradnje sportske dvorane i zatvorenog bazena.

Primjetan je nerazmjer troškova zaduženja Grada izdavanjem obveznica i uzimanjem kredita, jer su, za približno jednake iznose glavnice i rokove otplate, troškovi zaduženja izdavanjem obveznica više od tri puta veći od troškova zaduženja uzimanjem kredita. Stoga Državni ured za reviziju ocjenjuje da financiranje izgradnje sportske dvorane i zatvorenog bazena Športskog centra Višnjik nije bilo učinkovito.

Državni ured za reviziju je predložio Gradu Zadru i društvu Športski centar Višnjik, d.o.o. u slučaju novih zaduživanja, temeljito analizirati financijsko tržište, napraviti potrebne procjene i odabrati oblike zaduživanja s nižim troškovima. Predlaže se, kod traženja izvora financiranja projekata izgradnje drugih planiranih objekata Športskog centra Višnjik, usmjeriti se na kredite i potpore državnih i međunarodnih financijskih institucija (Hrvatska banka za obnovu i razvitak, fondovi Europske unije), kako bi se ostvarili povoljniji uvjeti financiranja.

Vlada Republike Hrvatske se obvezala sufinancirati izgradnju sportske dvorane u Športskom centru Višnjik u iznosu 100.000.000,00 kn. U skladu s odlukama Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti nadležnom ministarstvu za preuzimanje obveza na teret sredstava državnog proračuna i sporazuma o sufinanciranju iz 2007. i 2008., Gradu Zadru su od 2008. do 2014. doznačena sredstva iz državnog proračuna u iznosu 80.000.000,00 kn. Preostalih 20.000.000,00 kn Vlada Republike Hrvatske se obvezala doznačiti u 2015. i 2016., i to po 10.000.000,00 kn svake godine. Grad je dobivena sredstva prenio društvu, u skladu s ugovorom Grada i društva, iz srpnja 2008. i travnja 2009., kojim se Grad obvezao društvu osigurati dostatne prihode za pokrivanje operativnih troškova, troškova servisiranja duga i drugih troškova izgradnje Športskog centra Višnjik, za čije pokriće društvo ne uspije ostvariti sredstva iz vlastitih prihoda. Vlada Republike Hrvatske je sufinancirala i izgradnju energane u Športskom centru Višnjik u iznosu 9.992.545,00 kn. Sredstva su doznačena Gradu 2007., putem Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta, a Grad ih je prenio društvu. Također, Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost je sufinancirao ugradnju solarnog sustava i plinske instalacije u Športski centar Višnjik u iznosu 867.143,00 kn. Sredstva u navedenom iznosu su Gradu doznačena 2014. Grad je proveo postupak odabira izvoditelja i ugovaranja radova, a nakon završetka radova, vrijednost solarnog sustava i plinske instalacije je, odlukom Gradskog vijeća iz svibnja 2014., prenesena u imovinu društva.

Od sedam planiranih objekata u okviru Športskog centra Višnjik, izgrađeni su višenamjenska sportska dvorana, zatvoreni bazen i centralna energana radi opskrbe objekata električnom i toplinskom energijom. Pomoćne dvorane su funkcionalne i opremljene potrebnom opremom. U pomoćnoj dvorani 1, namijenjenoj za košarku, odbojku, mali nogomet i ritmičku gimnastiku, nalazi se košarkaški teren standardnih dimenzija s pomičnom pregradom.

U pomoćnoj dvorani 2 je košarkaški teren standardnih dimenzija, namijenjen za košarku, badminton, tenis i borilačke sportove, ali je zbog dodatne zvučne izolacije predviđen i za razne priredbe, koncerte, kongrese i sajmove. Pomoćna dvorana 3 je predviđena za službene košarkaške utakmice i ima 250 sjedećih mjesta. Uz dvoranu je i teretana namijenjena članovima sportskih klubova. Pomoćna dvorana 4 je namijenjena za košarku, odbojku i mali nogomet. Predviđena je za treninge i rekreaciju građana, a kao i pomoćna dvorana 1, može se pomičnom pregradom podijeliti na dva dijela. Ukupna površina glavne dvorane je 6 650 m², pomoćnih dvorana 3 490 m², dok površina ostalog prostora (svlačionice, press centar, vip salon, četiri sanitarna čvora za publiku i drugo) iznosi 1 483,71 m². Uz dvoranu, na sjevernoj i južnoj strani, nalaze se parkirališta sa 750 parkiranih mjesta.

Zatvoreni bazen je otvoren u svibnju 2009. Zgrada bazena sadrži veliki natjecateljski bazen dimenzija 33x25 m, dubine 2,1 do 3,8 m, s tri skakaonice, od jednog, tri i pet metara te gledalištem, mali bazen za rasplivavanje i dječji bazen. U zgradi zatvorenog bazena se nalazi 10 manjih poslovnih prostora, površine od 21,6 m² do 53,6 m² i dva veća površine 185,6 m² i 354,8 m².

U prilogu 1 daju se podaci o ukupnim rashodima za izgradnju sportske dvorane Gradski vrt, Osijek, sportske dvorane Žatika, Poreč te Športskog centra Višnjik, Zadar.

Športsko poslovni centar Lora, Splitu

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

Gradsko poglavarstvo Grada Splita je u veljači 2007. uputilo poziv za iskazivanje interesa privatnim partnerima uz primjenu modela javno-privatnog partnerstva, odnosno privatne financijske institucije za realizaciju izgradnje športske dvorane za Svjetsko rukometno prvenstvo i za stalne športske, rekreativne i kulturne potrebe klubova i građana te komercijalnih prostora. Gradsko poglavarstvo je 1. kolovoza 2007. prihvatilo prijedlog da se za realizaciju projekta centra izabere konzorcij trgovačkih društava. Konzorcij je u skladu s prihvaćenim obvezama osnovao društvo Sportski grad TPN d.o.o., koje je kao izvršitelj s Gradom kao naručiteljem, 4. rujna 2007. zaključilo ugovor o izgradnji športskog poslovnog centra Lora, Split po modelu javno-privatnog partnerstva. Prema ugovoru, izgradnja i financiranje izgradnje, upravljanje i održavanje izgrađenog Centra u obvezi je privatnih partnera, odnosno društva, a zemljište, izgradnja komunalne infrastrukture i priključaka te omogućavanje da se zasnije pravo građenja na predviđenoj lokaciji je obveza javnih partnera. Utvrđena je vrijednost kompleksa u iznosu 140.000.000 EUR, od čega vrijednost I. faze izgradnje športske dvorane u iznosu 40.000.000 EUR.

Ugovor o javno-privatnom partnerstvu su javni partneri (Grad Split i Vlada Republike Hrvatske u jednakim dijelovima) i privatni partneri (konzorcij trgovačkih društava) zaključili 4. rujna 2007. Osnovano Društvo u vlasništvu konzorcija, preuzelo je prava i obveze izgradnje, financiranja, upravljanja i održavanja centra.

Ugovorom je privatnim partnerima dano pravo građenja, financiranja, upravljanja i održavanja centra na 30 godina, a istekom roka privatni partneri su dužni predati izgrađene objekte u trajno vlasništvo Gradu Splitu i Republici Hrvatskoj, u stanju potpune opremljenosti, kvalitetne raspoloživosti i funkcionalnosti.

Javni partneri postaju suvlasnici centra u jednakim dijelovima koji se treba sastojati od višenamjenske športske dvorane korisne površine 31 000 m², poslovne zgrade odnosno trgovačkog i poslovnog centra s 25 katova ukupne površine 75 000 m², vanjskog prostora od 29 000 m² i etažnih garaža s najmanje 1 500 parkirnih mjesta. Ugovorena obveza privatnih partnera je izrada i financiranje cjelokupne projektne dokumentacije, izgradnja objekata u roku, pribavljanje propisanih dozvola te upravljanje, održavanje i korištenje izgrađenih objekata do 2037.

Obveze Grada Splita i Republike Hrvatske su ustupanje prava građenja, pripremni radovi, osiguranje priključaka na komunalnu infrastrukturu te plaćanje zakupnine za vrijeme trajanja ugovora. Utvrđena je obveza javnih partnera te uvjeti i način obračuna i plaćanja zakupnine. Grad i Vlada Republike Hrvatske su zaključili u kolovozu 2007. sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine u godišnjem iznosu 4.926.439,85 EUR. Obračunana je mjesečna zakupnina na dan plaćanja u iznosu 2.459.020,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 3.000.004,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Ugovorom je utvrđeno plaćanje zakupnine od siječnja 2009. do 2037., odnosno 348 obroka. Zakupnina se usklađuje s promjenama kamatne stope na tržištu novca (EURIBOR). Sredstva zakupnine u jednakim iznosima osiguravaju Vlada Republike Hrvatske i Grad. Navedenim ugovorom je predviđeno pravo Grada Splita na korištenje dvorane 52 dana godišnje do 2037.

Dvorana je izgrađena u ugovorenom roku, a 18. prosinca 2008. je pribavljena uporabna dozvola te je 1. siječnja 2009. započela obveza plaćanja zakupnine. Izgrađena je velika športska dvorana bruto površine 28 500 m² u kojoj je instalirano 10 941 sjedeće mjesto i ima mogućnost pregrađivanja za manja događanja te manja dvorana površine 4 100 m² sa 150 sjedećih mjesta. Mala dvorana je namijenjena održavanju raznih športskih natjecanja te za pripreme i treninge. Preostali sadržaji športskog poslovnog centra nisu izgrađeni, odnosno društvo do 31. prosinca 2011. nije ispunilo svoju obvezu, nije ishodilo građevinsku dozvolu i nije izgradilo dio centra koji se odnosi na trgovačke i poslovne prostore te etažne garaže. Tijekom 2010. i 2011. društvo je iskazalo značajne obveze i nemogućnost plaćanja tekućih obveza, a financijska izvješća matičnih društava su ukazivala na nelikvidnost i nesposobnost podmirivanja dospjelih obveza iz čega je bilo vidljivo da privatni partneri nisu kreditno sposobni i nisu u mogućnosti nastaviti izgradnju. Koncem 2012. sva tri privatna partnera su pokrenula postupak predstečajne nagodbe. Grad i Republika Hrvatska nisu zatražili raskid ugovora o izgradnji centra, ali su u 2012. prestali plaćati ugovorenu zakupninu. Vlasnik dvorane je društvo. Na teret zgrade športske dvorane uknjiženo je pravo zaloge u korist banaka u ukupnom iznosu 427.844.895,00 kn. Zemljište na kojem je izgrađena dvorana površine 15 706 m² i zemljište oko dvorane površine 15 092 m² vlasništvo je Republike Hrvatske.

Privatni partneri su prije početka gradnje centra naručili izradu studije isplativosti projekta. Studiju je izradio inozemni konzultant u srpnju 2007. U studiji se navodi da se prihodi ostvaruju od zakupnine za dvoranu koju plaćaju javni partneri, komercijalne eksploatacije dvorane, garaže te zakupa komercijalnih i poslovnih prostora tornja. Prihodi od komercijalizacije dvorane se temelje na pravu korištenja dvorane u bilo koje vrijeme, osim kada koristi Grad Split. Izvršitelj može dati dvoranu u zakup u svrhu održavanja kulturnih, športskih, kongresnih, sajamskih i drugih aktivnosti i ubirati prihod. Navedeni prihodi se počinju ostvarivati u 2009., a u punom se potencijalu ostvaruju u drugoj polovini 2013. kada na godišnjoj razini trebaju iznositi 22.300.000,00 kn. Za početnu iskorištenost kapaciteta uzeto je 40,0 % maksimalnog prihoda koji se može ostvariti komercijalizacijom. Prihodi od etažne garaže s 1 500 mjesta, za koju je predviđen početak rada u prvom dijelu 2010., trebao se ostvariti od trajnog zakupa parkirališnih mjesta, prvenstveno od strane zakupaca poslovnih prostora u komercijalnom dijelu centra i tornju te od naplate parkiranja. Trajni zakup je predviđen za 500 parkirališnih mjesta, dok je preostalih 1 000 raspoloživo za potrebe posjetitelja. Nadalje, predviđeno je da parkirališna mjesta za trajni zakup budu popunjena do kraja prve godine poslovanja, a da parkirališna mjesta raspoloživa za posjetitelje počnu s 50,0 % iskorištenosti kapaciteta.

Njihova najviša postignuta iskorištenost će iznositi 70,0 %, u drugoj polovini 2014. U tom razdoblju ukupni godišnji prihodi su planirani u iznosu 8.700.000,00 kn. Navedeni prihodi su predviđeni na temelju cijene parkiranja 6,5 kn/h bez poreza na dodanu vrijednost.

Komercijalni prostori ukupne neto površine 18 363 m² sastoje se od trgovačkih prostora (16 763 m²) u kojima je planirano obavljati trgovačke, rekreativne i ugostiteljske djelatnosti te skladišni prostori (1 600 m²). Financijske projekcije uključuju zakup trgovačkih prostora po prosječnoj mjesečnoj cijeni 20 EUR/m² (147 kn/m²), što s pretpostavljenom razinom iskorištenosti kapaciteta 90,0 % i nenaplativosti prihoda od zakupa 2,0 %, daje godišnji prihod 26.100.000,00 kn. Prihodi od zakupa skladišnih prostora projicirani su po prosječnoj mjesečnoj cijeni 10 EUR/m² (73,5 kn/m²), što s razinom iskorištenosti kapaciteta daje godišnji prihod 1.200.000,00 kn. Početak rada komercijalnih prostora je predviđen za prvo polugodište 2011. Projekcije pretpostavljaju da će iskorištenost kapaciteta iznositi 90,0 % te će biti postojana od početka poslovanja. Pretpostavka se temeljila na činjenici da će postupak privlačenja zakupaca započeti minimalno godinu dana prije početka poslovanja, što će omogućiti dovoljno vremena za pozicioniranje centra na tržištu. Prihod od zakupa tornja predviđen je od davanja u zakup najkvalitetnijeg uredskog prostora na splitskom tržištu čemu je trebalo pridonijeti postojanje dodatnih sadržaja poput konferencijske dvorane, wellness/fitness centra, restorana i sportsko-trgovačkih sadržaja.

Površina uredskog prostora je 19 800 m², što s prosječnom cijenom 20 EUR/m² (147,00 kn/m²), pretpostavljenom razinom iskorištenosti kapaciteta 90,0 % i nenaplativosti prihoda od zakupa 2,0 %, daje godišnji prihod od 30.800.000,00 kn. Pretpostavka iskorištenosti kapaciteta je jednaka kao i kod prihoda od komercijalnih prostora, te uključuju pretpostavku o godišnjoj izmjeni zakupoprimalaca 10,0 %.

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

Državni ured za reviziju je mišljenja da navedena studija isplativosti nije bila održiva zbog predviđenih cijena zakupa poslovnih, skladišnih i komercijalnih sadržaja centra te komercijalizacije športske dvorane. Također, navedena analiza isplativosti je manjkava jer nije predvidjela mogućnosti komercijalizacije športske dvorane u uvjetima tržišnih poremećaja i gospodarske krize u planiranom vijeku trajanja zakupa dvorane.

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

Vrijednost radova i nabavljene opreme za izgrađeni dio centra su evidentirani u vrijednosti 463.758.324,00 kn, od čega su najznačajniji građevinski radovi u iznosu 399.141.073,00 kn. Za financiranje izgradnje športske dvorane, društvo je koristilo kredite poslovnih banaka i pozajmice privatnih partnera. Na teret zgrade športske dvorane uknjižena su prava zaloga u korist banaka koje su odobrile kredite.

U poslovnim knjigama Grada Splita su evidentirani rashodi za pripreme radove za potrebe izgradnje centra u iznosu 94.905.626,00 kn. Odnose se na pripreme radove, arheološka istraživanja i konzervatorske radove, izradu projektne dokumentacije, izgradnju i rekonstrukciju prilaznih cesta i uređenje rotora na ulazu u vojarnu Sveti Nikola, Lora, izgradnju komunalne infrastrukture, građevinske radove na pripremanju lokacije i izvođenje radova te razne javno bilježničke usluge i druge naknade.

Grad Split i Vlada Republike Hrvatske su u kolovozu 2007. zaključili sporazum o zajedničkom financiranju zakupnine koja je na godišnjoj razini iznosila 4.926.439,85 EUR. Sredstva zakupnine se osiguravaju u jednakim iznosima, a mjesečna zakupnina iznosi 3.000.004,40 kn, te se plaćala počevši od siječnja 2009. i usklađivala sa šestomjesečnim EURIBOR. Radi usklađivanja kamatne stope s EURIBOR došlo je do znatnijeg smanjenja mjesečne zakupnine tijekom 2010., 2011. i 2012.

Prema podacima Grada Splita trošak javnih partnera iznosi 288.290.896,00 kn (pripremi radovi, zakupnina i vrijednost zemljišta), a privatnih partnera 463.758.324,00 kn (izgradnja športske dvorane i nabava opreme).

U prilogu 2 daju se podaci o plaćenju zakupnini za sportsku dvoranu Arena Zagreb, Gradsku sportsku dvoranu u Varaždinu te Športsko poslovni centar Lora, Split od 2009. do 2014.

PODACI O SPORTSKIM DVORANAMA

Gradska sportska dvorana, Varaždin



Ukupna površina dvorane je 19 340 m². Ima dvije dvorane s tribinama i druge sadržaje. Kapacitet velike dvorane je 3 789 mjesta, a s teleskopskim tribinama 5 033 mjesta. Mala dvorana ima kapacitet 222 mjesta. Uz dvoranu je parkiralište i vanjski sportski tereni.

<http://www.tportal.hr/vijesti/hrvatska/213347>

Arena Zagreb



Ukupna površina multifunkcionalnog objekta je 67 893,92 m² (podrum 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 je 15 200 sjedećih mjesta odnosno 20 000 za potrebe održavanja koncerata. Podzemna garaža ima 900 parkirališnih mjesta (uz 80 nadzemnih) te 36 parkirališnih mjesta za autobuse.

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

Sportska dvorana Gradski vrt, Osijek



Ukupna bruto površina Dvorane je 18 590 m². U prizemlju se nalazi velika dvorana s 3 538 mjesta za gledatelje, dvije manje dvorane i pripadajući sadržaji. Na prvoj etaži se nalazi mala dvorana s 1 448 mjesta za gledatelje i pripadajući sadržaji. Na drugoj etaži se nalazi atletski tunel, prostori za tehniku, osoblje i slično, a na trećoj etaži galerija za komentatore, režiju, tv tehniku i drugo.

<http://republika.eu/novost/15262>

Sportska dvorana Žatika, Poreč



Ukupna bruto površina dvorane je 14 070 m². Sastoji se od glavne dvorane veličine dva rukometna igrališta s gledalištem, male fitness dvorane, dodatnih prostora za klupske potrebe i potrebe organiziranja priredbi i sajmova. Ukupan kapacitet dvorane je 4 240 mjesta, od čega fiksno gledalište ima 2 040 mjesta, 400 mjesta je na teleskopskim tribinama te 1 800 mjesta na montažnim tribinama.

www.porec.hr

Športski centar Višnjik, Zadar



Ukupna površina glavne dvorane je 6 650 m², pomoćnih dvorana 3 490 m², dok je površina ostalog prostora 1 483,71 m². sastoji se od glavne i četiri pomoćne dvorane koje su, osim za sportska natjecanja i treninge sportaša te rekreaciju građana, namijenjene i za održavanje raznih gospodarskih, kulturnih i zabavnih priredbi. Na fiksnim tribinama je 6 503 mjesta, te četiri teleskopske tribine.

<http://www.visnjik.hr/hr/slike-galerija>

Športsko poslovni centar Lora, Split



Ukupna bruto površina dvorane je 28 500 m² s 10 941 sjedećih mjesta te ima mogućnost pregrađivanja za manja događanja. Uz veliku športsku dvoranu izgrađena je manja dvorana površine 4 100 m² sa 150 sjedećih mjesta. Mala dvorana je namijenjena raznim športskim natjecanjima te pripremi i treninzima, a ima igralište dimenzije 40x20 m.

<http://www.jutarnji.hr>

UPRAVLJANJE SPORTSKIM DVORANAMA

Gradska sportska dvorana, Varaždin

Ugovorom Grada Varaždina i privatnog partnera je utvrđeno da će odmah po prihvatu izgrađene dvorane od strane Grada, privatni partner početi koristiti dvoranu, odnosno dati je u zakup Gradu prema utvrđenim uvjetima. Privatni partner ima pravo sam koristiti ili dati u zakup trećim osobama prostore u sastavu dvorane i ostvarivati prihode od komercijalizacije prostora, na način utvrđen Standardima prostora i usluga. Opći standardi prostora i usluga opisuju opće zahtjeve prostora i usluga koji će se primjenjivati na sve usluge te je utvrđeno rukovođenje (upravljanje, praćenje razine pruženih usluga, pritužbe, mjesečno izvještavanje), podučavanje, smjernice (zakonski propisi, naručiteljeve smjernice, zaštita zdravlja i sigurnost, osiguranje kvalitete, upravljanje i zaštita okoliša te planiranje nepredviđenih događaja) i resursi (izvršiteljeva oprema i odobrena lista podizvođača). Posebnim standardima prostora i usluga utvrđeno je održavanje građevine, centar za prijavu nedostataka i kvarova, usluge čišćenja, sigurnost, ugostiteljske usluge, upravljanje komunalnom infrastrukturom te uredski prostori i druge usluge. Praćenje dostignutih razina usluga u odnosu na utvrđenu razinu određuje razinu plaćanja najamnine, odnosno izračun penala u slučaju pružanja usluga ispod definirane razine, a na osnovi tjednog i mjesečnog praćenja.

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

Državni ured za reviziju je predložio Zajednici sportskih udruga Varaždinske županije pratiti ostvarivanje termina i satnice korištenja dvorane, sastavljati izvještaje o korištenju dvorane te ih dostavljati Gradu Varaždinu.

Grad Varaždin ne vodi evidenciju i ne sastavlja izvještaje iz kojih bi bilo vidljivo na koji način korištenje dvorane pridonosi razvoju sporta i drugih sadržaja u Gradu. Nisu utvrđeni kriteriji za evaluaciju projekta (primjerice povećanje broja djece i odraslih uključenih u organizirano bavljenje sportom, povećanje školskih, rekreacijskih i drugih amaterskih sportskih natjecanja, ostvarenje boljih rezultata na natjecanjima u odnosu na razdoblje prije izgradnje dvorane). Grad nije predvidio praćenje i analizu koristi koje donosi izgradnja dvorane, odnosno koliko utječe na unaprjeđenje sporta, ponude sportskih, kulturnih i poslovnih događanja te koristi koje imaju gospodarski subjekti na području Grada kada se u dvorani održavaju sportska, kulturna i gospodarska događanja. Praćenje uspješnosti projekta bi se trebalo provoditi tijekom trajanja projekta te na kraju projekta kako bi se dobili podaci o stvarnom stanju projekta te usporedili s planiranim veličinama.

Učinkovitost javno-privatnog partnerstva ovisi o sposobnosti javnog partnera da jasno odredi svoje potrebe i rezultate projekta. Sve prednosti javno-privatnog partnerstva mogu biti iskorištene samo kada naručitelj ima odgovarajuće kapacitete uprave i organizacijsku strukturu za upravljanje, kontrolu i nadzor svih aspekata koji se odnose na projekt. Nije jasno i mjerljivo uspostavljeno praćenje poslovnih rezultata i ciljeva te javna vlast nije u mogućnosti zaključiti jesu li ostvareni poslovni ciljevi i aktivnosti vezani uz korištenje dvorane.

Grad Varaždin nema cjelovitu dokumentaciju o provođenju projekta, a zbog načina praćenja izvršenja ugovora ni potpunu informaciju o provođenju projekta.

Državni ured za reviziju je predložio Gradu Varaždinu preispitati mogućnost učinkovitijeg praćenja izvršenja ugovora s privatnim partnerom kroz upravljanje, kontrolu i nadzor svih aspekata projekta te sustavno praćenje provedbe projekta.

U tablici u nastavku daju se podaci o broju događanja u Gradskoj sportskoj dvorani u Varaždinu od 2009. do 2014., prema vrstama.

Tablica broj 1

**Broj događanja u Gradskoj sportskoj dvorani u Varaždinu
od 2009. do 2014., prema vrstama**

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

Privatni partner je ispunio uvjete za početak zakupa dvorane i naplatu zakupnine u punom mjesečnom iznosu od 1. prosinca 2008. Od prosinca 2008. do konca prosinca 2014. zakupnina je obračunana u iznosu 198.264.165,00 kn, od čega Republika Hrvatska sufinancira godišnje 50,0 % od 4.620.000 EUR (2.310.000 EUR) uvećano za iznos utvrđen ugovorom. Do konca 2014. privatnom partneru je plaćeno 191.437.850,00 kn te potraživanje privatnog partnera koncem prosinca 2014. iznosi 6.826.315,00 kn. Povećanje zakupnine od 2009. do 2014. iznosi 15.199.485,00 kn zbog povećanja indeksa potrošačkih cijena i srednjeg deviznog tečaja EUR.

Smanjenje zakupnine od 2009. do 2014. iznosi 30.473.338,00 kn zbog smanjenja promjenjivog dijela kamatne stope (EURIBOR), koji je u vrijeme zaključenja ugovora iznosio 4,159 %, a početkom srpnja 2014. je iznosio 0,302 %.

Arena Zagreb

Trgovačko društvo Zagrebački holding d.o.o. je donijelo Plan poslovanja za Arenu Zagreb za 2011., 2012., 2013. i 2014. dok za 2009. i 2010. planovi poslovanja nisu doneseni. Planirano je ostvarenje gubitka, a prema obrazloženju društva, gubitak iz upravljanja Arenom Zagreb se pokriva iz pozitivnog poslovanja podružnica društva. Prihodi od podzakupa i ugostiteljstva se planiraju 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. Rashodi za amortizaciju se planiraju u različitim iznosima, 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. Društvo ne sastavlja izvješća o radu za Arenu Zagreb po godinama s usporedbom ostvarenih u odnosu na planirane veličine, odnosno praćenje ostvarenja plana te obrazloženje postignutih razina rezultata poslovanja.

Državni ured za reviziju je predložio društvu Zagrebački holding d.o.o. sastavljati godišnje izvještaje o radu te utvrditi metodologiju izrade godišnjih izvještaja o radu, koja će se odnositi na strukturu izvještaja, način iskazivanja prihoda i rashoda po vrstama djelatnosti, usporedbu ostvarenih i planiranih veličina te obrazloženja postignutih razina rezultata poslovanja.

Arena Zagreb ostvaruje prihode od podzakupa (velike i male dvorane te poslovnih prostora) ugostiteljstva, subvencija i tečajnih razlika. Prihodi od subvencija se odnose na doznačena sredstva Grada društvu za sufinanciranje troškova zakupa, operativnih troškova i troškova hladnog pogona. Ostvareni prihodi od 2009. do 2014. ukupno iznose 26.378.534,00 kn.

Najznačajniji su prihodi od podzakupa velike dvorane u kojoj se održavaju sportske utakmice, glazbena događanja te razni sajmovi.

U tablici u nastavku daju se podaci o broju događanja u Areni Zagreb od 2009. do 2014., prema vrstama.

Tablica broj 2

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

Redni broj	Vrsta događanja	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Koncert	16	18	18	5	7	7	71
2.	Sajam	6	5	2	5	3	5	26
3.	Sport	18	7	16	29	24	13	107
	Ukupno	40	30	36	39	34	25	204

Brojnosti sportskih događaja pridonio je u velikoj mjeri Grad Zagreb odlukom da sportskim klubovima (RK Zagreb, KK Zagreb, KHL Medveščak) ustupi dvoranu bez naknade u okviru gradskih dana. Grad i društvo su od 2012. do 2014. zaključili tri ugovora o korištenju Arene Zagreb uz plaćanje ugovorene naknade. Grad Zagreb je podmirio obveze za iskorištene termine u 2011. i 2012. u iznosu 1.250.000,00 kn, za 2013. u iznosu 2.400.000,00 kn te za 2014. u iznosu 2.370.000,00 kn. Ugovoreni termini u 2011., 2012., 2013. i 2014. su korišteni za sportska događanja (rukometne, košarkaške i hokejaške utakmice) te jedan koncert.

Grad Zagreb nema utvrđene kriterije prema kojima određuje je li i za što je određeno natjecanje, koncert ili drugi događanja od posebnog interesa za Grad te koji uvjeti moraju biti ispunjeni da bi Grad financirao određeno događanje u Areni Zagreb.

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

U 2008., 2009. i 2010. su provedeni međunarodni natječaji za upravitelja dvorane koji bi upravljao, održavao i popunjavao Arenu Zagreb, koji su poništeni u skladu s propisanim uvjetima natječaja. Osim spomenutih natječaji za upravitelja Arene Zagreb nisu provedeni. Ostvareni prihodi Arene Zagreb od 2009. do konca 2014. u vrijednosno značajnom iznosu se odnose na prihode od Grada za financiranje gradskih dana Grada Zagreba. Spomenuti prihodi za 2012. iznose 1.000.000,00 kn, što čini 16,5 % ukupnih prihoda, u 2013. iznose 1.920.000,00 kn, što čini 41,4 % te u 2014. iznose 1.896.000,00 kn, što čini 50,8 % ukupnih prihoda Arene Zagreb.

Državni ured za reviziju je predložio društvu Zagrebački holding d.o.o. provođenje aktivnosti pronalaznja upravitelja višenamjenskim objektom Arena Zagreb, koji bi profesionalnim upravljanjem postigao veću popunjenost i iskoristivost dvorane, čime bi društvo smanjilo troškove i obveze koji proizlaze iz ugovora o zakupu.

Sportska dvorana Gradski vrt, Osijek

Gradsko vijeće Grada Osijeka je u lipnju 2011. donijelo Odluku o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Osijeka. Odlukom su utvrđene kategorije sportskih građevina, način upravljanja i korištenja, davanje u zakup te poslovi upravljanja. Ovisno o značaju za sport Grada Osijeka i načinu upravljanja, javne sportske građevine i druge sportske građevine u vlasništvu Grada su razvrstane u tri kategorije.

Dvorana je razvrstana u sportske građevine prve kategorije, odnosno u kapitalne sportske građevine od posebnog značenja za Grad velike materijalne vrijednosti, koje ispunjavaju uvjete i standarde međunarodnih sportskih udruženja i nacionalnih sportskih udruženja za održavanje službenih natjecanja.

Odlukom Gradskog poglavarstva iz siječnja 2009., upravljanje i održavanje dvorane je povjereno društvu Športski objekti d.o.o., Osijek. Odlukom nisu utvrđeni ciljevi koji se trebaju ostvariti upravljanjem dvorane te poslovi i način financiranja poslova upravljanja i održavanja dvorane. S obzirom da su poslovi upravljanja i održavanja dvorane povjereni društvu, Grad Osijek i društvo su u skladu s odredbama Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada trebali zaključiti ugovor o načinu upravljanja i korištenja dvorane.

Državni ured za reviziju je predložio Gradu Osijeku i društvu Športski objekti d.o.o. zaključiti ugovor o načinu upravljanja i korištenja dvorane kojim bi se utvrdili ciljevi koji se trebaju ostvariti upravljanjem dvorane, poslovi i način financiranja poslova upravljanja i korištenja dvorane, način kontrole i izvještavanja o izvršenju ugovorenih obveza te druga prava i obveze.

Godišnjim programima rada i financijskim planovima društva prihodi od korištenja dvorane nisu planirani po vrstama i nisu navedene sve aktivnosti koje se planiraju ostvariti, odnosno nisu definirani ciljevi i aktivnosti te ukupni prihodi i sve vrste prihoda koji se planiraju ostvariti korištenjem dvorane. Godišnji izvještaji ne sadrže podatke o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i korištenja dvorane i drugim sportskim objektima kojima upravlja društvo.

Državni ured za reviziju je predložio društvu Športski objekti d.o.o. obvezu donošenja planskih dokumenata utvrditi aktima društva te godišnjim programom upravljanja dvorane utvrditi ciljeve i aktivnosti koje se planiraju ostvariti upravljanjem i korištenjem dvorane na jasan i mjerljiv način imajući u vidu optimalno korištenje kapaciteta dvorane. U godišnjim izvještajima o poslovanju treba iskazati jasno i mjerljivo ostvarene ciljeve i aktivnosti te prihode i rashode od upravljanja i korištenja dvorane te usporedbu planirani i ostvarenih ciljeva i aktivnosti.

Društvo ostvaruje prihode iz proračuna Grada Osijeka te vlastite prihode od obavljanja različitih komercijalnih djelatnosti. Računovodstveni sustav u okviru kojeg se vode poslovne knjige društva omogućuje izravni uvid u ostvarene prihode i rashode od upravljanja i korištenja dvorane. Navedeni prihodi su ostvareni u ukupnom iznosu 13.445.650,00 kn, od čega u 2009. u iznosu 3.766.554,00 kn, u 2010. u iznosu 3.112.500,00 kn, u 2011. u iznosu 2.251.539,00 kn, u 2012. u iznosu 2.053.987,00 kn te u 2013. u iznosu 2.261.070,00 kn. Najznačajniji udjel imaju prihodi iz proračuna Grada za program javnih potreba u sportu, prihodi od zakupa poslovnog prostora i od iznajmljivanja dvorane.

Prihodi iz proračuna Grada Osijeka za javne potrebe u sportu su ostvareni od 2009. do konca 2013. u iznosu 8.500.000,00 kn, a odnose se na doznačena sredstva društvu na temelju programa javnih potreba u sportu. Grad za svaku proračunsku godinu, zajedno s godišnjim proračunom, donosi program javnih potreba u sportu. Navedenim programima je, između ostalog, utvrđena visina sredstava koja se doznačuje za subvencioniranje korištenja dvorane za potrebe sustava provedbe priprema i natjecanja sportskih klubova i sportsko-rekreacijske aktivnosti građana. Mjerila i kriteriji na temelju kojih se utvrđuje visina i namjena sredstava nisu doneseni.

Državni ured za reviziju je predložio Gradu Osijeku jasno i precizno utvrditi mjerila i kriterije kojima se utvrđuje visina i namjena sredstava koja se iz proračuna Grada Osijeka isplaćuju društvu Športski objekti d.o.o. za subvencioniranje korištenja dvorane, odnosno za provođenje programa javnih potreba u sportu te se predlaže pratiti namjensko korištenje sredstava.

Godišnje podatke o vrstama i satima sportskih aktivnosti te međunarodnim i domaćim natjecanjima i utakmicama, održanim koncertima i drugim manifestacijama, društvo dostavlja Zajednici sportskih udruga Grada Osijeka. Prema podacima društva, od 2009. do konca 2013. dvorana je korištena 36 184 sata za treninge i utakmice sportskih klubova, 3 943 sata nastave tjelesne i zdravstvene kulture i 303 sata sportske rekreacije. U dvorani je u 2009. treninge i utakmice obavljalo jedanaest sportskih klubova, u 2010. devet, u 2011. deset te 15 sportskih klubova u 2012. i 2013. Raspored korištenja dvorane utvrđuje navedena Zajednica. Nastavu tjelesne i zdravstvene kulture od 2009. do konca 2013. su obavljale dvije srednje škole i sedam fakulteta.

U tablici u nastavku daju se podaci o broju događanja u dvorani Gradski vrt, Osijek od 2009. do 2014., prema vrstama.

Tablica broj 3

**Broj događanja u dvorani Gradski vrt, Osijek
od 2009. do 2014., prema vrstama**

Redni broj	Vrsta događanja	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Međunarodna sportska natjecanja	2	3	3	3	1	6	18
2.	Međunarodne sportske utakmice sportskih klubova i hrvatske reprezentacije	1	3	4	4	6	7	25
3.	Koncerti	6	13	10	5	3	5	42
4.	Druge priredbe i manifestacije	5	3	1	1	0	14	24
	Ukupno	14	22	18	13	10	32	109

Državni ured za reviziju je predložio Gradu Osijeku i društvu Športski objekti d.o.o. i nadalje poduzimati aktivnosti za održavanje domaćih i međunarodnih sportskih natjecanja i utakmica, koncerata, priredbi i drugih manifestacija kako bi se ostvarile javne potrebe u sportu i kulturi te Grad Osijek afirmirao kao sportska i kulturna destinacija.

Sportska dvorana Žatika, Poreč

Dvorana Žatika je u zakupu Grada Poreča-Parenzo. Prema odredbama ugovora o zakupu, koji su koncem 2008. zaključili Grad i društvo Parentium d.o.o., Poreč, Grad određuje pravnu osobu koja će upravljati dvoranom za vrijeme zakupa. Upravljanje dvoranom nije posebno uređeno, nego je uređeno odredbama ugovora o upravljanju sportskim objektima u vlasništvu Grada, koji su u srpnju 2006., zaključili Grad i Sportska zajednica Grada Poreča te dodatkom ugovoru iz srpnja 2009., prema kojem je postojećem popisu objekata dodana dvorana.

Sportska zajednica je donijela Pravilnik o korištenju sportskih i drugih objekata s utvrđenim cjenikom, koji se primjenjuje od početka 2011. Prema utvrđenom rasporedu, prostor dvorane koristi deset sportskih klubova koji su članovi Sportske zajednice i jedna druga. U slobodnim terminima, dvorana se može dati u zakup u cilju organiziranja i održavanja različitih priredbi, sajмова, izložbi i sličnih manifestacija, uz naknadu prema utvrđenom cjeniku. Dvorana može tijekom godine biti na raspolaganju Gradu prema unaprijed utvrđenom terminu, u svrhu održavanja različitih manifestacija od interesa za Grad te su navedeni slučajevi u kojima se daje bez naknade, o čemu odluku donosi Izvršni odbor Sportske zajednice. Sportska zajednica podnosi godišnje izvješće o radu kojim je obuhvaćeno upravljanje dvoranom. Ukupni troškovi upravljanja od 2009. do 2013. iznose 72.325.783,00 kn i financirani su iz proračuna Grada.

S obzirom na dugoročne obveze po kreditima te da zadnjih godina Grad Poreč iskazuje manjak prihoda, potrebno je planirati druge izvore financiranja.

U cilju učinkovitijeg financiranja upravljanja dvoranom, Državni ured za reviziju je predložio sastaviti plan financiranja svih troškova upravljanja po godinama do konca otplate kredita te planirati i druge izvore financiranja.

U tablici u nastavku daju se podaci o broju događanja u dvorani Žatika od 2009. do 2014., prema vrstama.

Tablica broj 4

Broj događanja u dvorani Žatika od 2009. do 2014., prema vrstama

Redni broj	Vrsta događanja	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Koncert	10	7	23	33	20	15	108
2.	Sajam	4	2	3	1	2	0	12
3.	Sport	1	3	3	1	2	2	12
4.	Drugo	2	3	7	4	6	5	27
Ukupno		17	15	36	39	30	22	159

Prema Pravilniku, dvorana se može dati na korištenje bez naknade za organiziranje i održavanje manifestacija u interesu Grada Poreča ili kojih je Grad pokrovitelj, organiziranje humanitarnih manifestacija, održavanje manifestacija u organizaciji članova Sportske zajednice i drugim opravdanim slučajevima. Odluku o navedenome treba donijeti Izvršni odbor Sportske zajednice, što nije učinjeno. Određene manifestacije komercijalnog karaktera se održavaju svake godine, ali je u pojedinim godinama obračunavana zakupnina, dok u drugima nije. U pojedinim slučajevima se obračun odnosi na podmirenje troškova vode i struje ili podmirenje drugih troškova. Također, uobičajeno je da se za održavanje koncerata naplaćuje zakupnina, dok za jedan koncert nije bila ugovorena naknada. Pravilnikom nisu jasno određeni kriteriji na temelju kojih se dodjeljuje dvorana na korištenje bez naknade.

Državni ured za reviziju je predložio jasnije odrediti kriterije, odnosno utvrditi manifestacije za koje se dvorana dodjeljuje bez naknade.

Športski centar Višnjik, Zadar

Društvo Športski centar Višnjik, d.o.o., Zadar je osnovano 2003. odlukom gradskog vijeća Grada Zadra. Društvo nije donosilo godišnje planove poslovanja, ali je donijelo plan poslovanja od 2008. do 2015., kojim je predviđeno ostvarenje dobiti svake godine. Planirano je podmirenje troškova održavanja dvorane i bazena u cijelosti iz vlastitih prihoda.

Društvo je od 2008. do 2014. planiralo ukupne prihode u iznosu 148.339.353,00 kn, rashode u iznosu 144.830.032,00 kn te dobit prije oporezivanja u iznosu 3.509.321,00 kn. Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 134.196.741,00 kn, rashodi u iznosu 143.842.623,00 kn te gubitak prije oporezivanja u iznosu 9.645.882,00 kn. Društvo je Gradu dostavljalo godišnja izvješća o poslovanju, koja sadrže obrazloženja ostvarenih rezultata. Prema obrazloženjima, poslovanje s gubitkom je uvjetovano slabljenjem kupovne moći građana, rastom cijena energenata, visokim troškovima amortizacije, obvezama po zaduženjima i teškoćama pri naplati potraživanja.

Prihodi društva se odnose na prihode od najma sportske dvorane i zatvorenog bazena te drugog prostora i opreme, prihode od naknada, refundacija i potpora iz proračuna Grada Zadra, prihode od kamata i druge prihode. Vrijednosno najznačajniji prihodi su naknade, refundacije i potpore iz proračuna Grada u iznosu 92.146.793,00 kn. Ostvareni su na temelju ugovora Grada i društva, iz srpnja 2008. i travnja 2009., kojim se Grad obvezao društvu osigurati dostatne prihode za pokrivanje operativnih troškova, troškova servisiranja duga i drugih troškova izgradnje Športskog centra Višnjik, za čije pokriće društvo ne uspije ostvariti sredstva iz vlastitih prihoda. Sredstva su korištena za pokriće obveza po zaduženjima društva radi dovršetka izgradnje dvorane i za tekuće poslovanje društva.

Stalni korisnici sportske dvorane i zatvorenog bazena su sportski klubovi s područja Grada Zadra, koji dvoranu i bazen koriste za odigravanje sportskih utakmica, održavanje natjecanja u plivanju i skokovima u vodu i održavanje treninga za sve dobne kategorije sportaša. Glavni stalni korisnik dvorane je Košarkaški klub Zadar, koji sudjeluje u međunarodnim i nacionalnim ligama, i s kojim su ugovoreni posebni uvjeti korištenja dvorane. Osim njega, stalni korisnici dvorane su klubovi koji sudjeluju u nacionalnim ligama, klubovi koji okupljaju sportaše mlađih dobnih kategorija i sudjeluju u županijskim i međužupanijskim ligama te drugi. Stalni korisnici bazena su klubovi koji sudjeluju u nacionalnim natjecanjima te drugi klubovi vodenih sportova. Drugi korisnici dvorane i bazena su fizičke i pravne osobe koje kroz plaćene termine koriste dvoranu i bazen za sportsku rekreaciju te za organiziranje sportskih, zabavnih, poslovnih i drugih događaja.

U tablici u nastavku daju se podaci o broju događanja u sportskoj dvorani Športskog centra Višnjik od 2008. do 2014., prema vrstama.

Tablica broj 5

Broj događanja u sportskoj dvorani Športskog centra Višnjik od 2008. do 2014., prema vrstama

Redni broj	Vrsta događanja	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sportske utakmice stalnih korisnika dvorane (seniori i mlade dobne skupine)	9	29	28	62	95	118	128	469
2.	Druga sportska događanja	4	6	8	11	18	25	29	101
3.	Druga događanja	7	12	15	12	8	7	19	80
	Ukupno	20	47	51	85	121	150	176	650

U zatvorenom bazenu je od 2009. do 2014. održano 269 sportskih i drugih događanja, od čega se 187 odnosi na odigrane vaterpolske utakmice vaterpolskog kluba koji je stalni korisnik bazena, 64 događanja na natjecanja u plivanju i skokovima u vodu, koja organiziraju klubovi vodenih sportova koji su stalni korisnici bazena, 13 događanja na druga sportska događanja te pet drugih događanja.

S obzirom na korištenje dvorane i bazena za održavanje znatnog broja sportskih utakmica i sportskih natjecanja sportaša svih dobnih kategorija, znatnog broja sportskih i drugih događanja lokalnog, nacionalnog i međunarodnog značaja, raznih događanja od značaja za razvoj sportskih i drugih aktivnosti osoba s invaliditetom i osoba s poteškoćama u razvoju i događanja od značaja za razvoj sportskog turizma, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je izgradnja višenamjenske sportske dvorane i zatvorenog bazena pridonijela razvoju sporta i drugih sadržaja u Gradu Zadru.

Državni ured za reviziju je predložio društvu, radi daljnjeg razvoja Športskog centra Višnjik, primjenjivati razne oblike informiranja o uslugama koje Športski centar Višnjik može pružiti (objava na mrežnim stranicama i izdavanje brošura na raznim jezicima, sudjelovanje na sportskim i turističkim sajmovima). Predložio je povezivanje s drugim domaćim i inozemnim subjektima iz područja sporta i sportskog turizma radi povećanja iskorištenosti kapaciteta Športskog centra Višnjik. Također, predložio je povezivanje i uključivanje svih sudionika odgovornih za razvoj Športskog centra Višnjik i razvoj gospodarstva na području Grada Zadra (društvo, Grad Zadar, razvojna agencija) radi pribavljanja sredstava fondova Europske unije za financiranje projekta izgradnje drugih planiranih objekata, naročito hotela, kako bi Športski centar Višnjik odnosno Grad Zadar postao značajna destinacija sportskog turizma.

Športsko poslovni centar Lora, Split

Poslovne aktivnosti društva Sportski grad TPN, d.o.o., Split od 2009. do konca 2012. vezane su uz korištenje izgrađenog dijela centra, športske dvorane. U športskoj dvorani je društvo organiziralo događanja, održavalo postrojenja i uređaje te obavljalo poslove čišćenja dvorane, pružalo usluge vezane uz hranu i piće, osiguravalo događanja i dvoranu, servisiralo kreditne obveze i drugo. Pojedina događanja u športskoj dvorani je organiziralo društvo ili drugi organizatori, koji su od društva zakupljivali određene sadržaje po ugovorom utvrđenoj cijeni i drugim uvjetima zakupa. Također, organizator događanja je bio i Grad Split na temelju prava 52 dana zakupa godišnje za nekomercijalne sadržaje.

U tablici u nastavku daju se podaci o broju događanja u dvorani Športsko poslovnog centra Lora, Split od 2009. do 2014., prema vrstama.

Tablica broj 6

Broj događanja u dvorani Športsko poslovnog centra Lora, Split od 2009. do 2014., prema vrstama

Redni broj	Vrsta događanja	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Koncert	26	33	25	0	0	0	84
2.	Sajam	4	3	3	0	0	0	10
3.	Sport	3	2	1	0	0	0	6
4.	Drugo	2	3	4	0	0	0	9
Ukupno		35	41	33	0	0	0	109

Prihodi od zakupnina javnih partnera nisu bili dovoljni za podmirivanje operativnih troškova poslovanja društva i za otplatu bankarskih kredita. Godišnji prihodi od 2009. do 2013. su prosječno ostvarivani u iznosu 24.663.452,00 kn, a prosječni godišnji rashodi u iznosu 59.663.478,00 kn. Društvo je od 2008. do konca 2013. ostvarilo porezni gubitak u iznosu 187.906.147,00 kn. Na dan 6. listopada 2014. sastavljen je završni račun društva za 2014., prema kojem su prihodi iskazani u iznosu 18.767.317,00 kn, rashodi u iznosu 133.329.985,00 kn i gubitak u iznosu 114.562.668,00 kn. Sveukupno iskazani gubitak na koncu 2014. je 302.468.814,84 kn.

U 2012. privatni partneri su javnim partnerima ponudili prekid ugovora s tim da javni partneri preuzmu izgrađenu dvoranu i sve obveze, što nisu prihvatili. Društvo je uslijed nelikvidnosti i prezaduženosti te nesposobnosti plaćanja dospjelih obveza pokrenulo postupak predstečajne nagodbe, s rokom završetka 20. travnja 2014. Ministarstvo financija je odobrilo dodatni rok za glasovanje o planu predstečajne nagodbe i financijskog restrukturiranja do 20. srpnja 2014. Rješenjem Nagodbenog vijeća su utvrđena potraživanja svih vjerovnika u iznosu 1.690.518.307,38 kn, a najznačajnija potraživanja se odnose na poslovne banke na ime podignutih kredita u iznosu 427.844.895,00 kn te Grada Splita u iznosu 526.142.895,15 kn. Gradsko vijeće Grada Splita na sjednici održanoj 18. srpnja 2014. nije prihvatilo plan restrukturiranja. Nagodbeno vijeće je obustavilo postupak i podnijelo prijedlog za pokretanje stečajnog postupka. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, 7. listopada 2014. je otvoren stečaj nad društvom Sportski grad TPN, d.o.o., Split.

OCJENA UČINKOVITOSTI FINANCIRANJA IZGRADNJE I UPRAVLJANJA SPORTSKIM DVORANAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja Gradskom sportskom dvoranom u Varaždinu, sportskom dvoranom Arena Zagreb, sportskom dvoranom Gradski vrt, Osijek, sportskom dvoranom Žatika, Poreč, Športskim centrom Višnjik, Zadar te športsko poslovnim centrom Lora, Split. Ciljevi revizije su bili ocijeniti jesu li provedene sve potrebne procjene i analize ekonomske isplativosti izgradnje sportskih dvorana, izvršavaju li se obveze u skladu sa zaključenim ugovorom, upravlja li se sportskim dvoranama na učinkovit i ekonomski isplativ način, provode li se aktivnosti sa svrhom poboljšanja poslovanja sportskih dvorana te provode li se kontrolne aktivnosti nad upravljanjem i poslovanjem sportskih dvorana.

Na temelju provedenih postupaka revizije i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju je ocijenio da je financiranje izgradnje i upravljanje Gradskom sportskom dvoranom u Varaždinu, sportskom dvoranom Arena Zagreb, sportskom dvoranom Gradski vrt, Osijek, sportskom dvoranom Žatika, Poreč te Športskim centrom Višnjik, Zadar djelomično učinkovito, dok je za športsko poslovni centar Lora, Split ocijenio da je neučinkovito. Subjektima revizije, dane su sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti financiranja i korištenja sportskih dvorana:

- Prije zaključivanja ugovora o provođenju projekata javno-privatnog partnerstva pribaviti potrebne suglasnosti. (Gradu Varaždinu)
- Dostavljati Vladi Republike Hrvatske, odnosno nadležnom ministarstvu, izvješća o provedenim aktivnostima i poslovanju Arene Zagreb te uključiti Vladu Republike Hrvatske u donošenje najznačajnijih odluka vezanih za poslovanje Arene Zagreb. (Gradu Zagrebu)
- Poduzeti aktivnosti na otklanjanju tehničkih nedostataka dvorane Gradski vrt u Osijeku i ishoditi uporabnu dozvolu budući da je dvorana u uporabi šest godina. (Gradu Osijeku)
- Prije donošenja odluke o projektima koji se financiraju iz proračunskih sredstava Grada Poreča, potrebno je izraditi studiju isplativosti odnosno opravdanosti ulaganja kojom bi se odredili svrha i ciljevi projekta, izradio plan i dinamika ulaganja, utvrdili izvori financiranja, izradila financijska analiza te utvrdili očekivani rezultati ulaganja. (Gradu Poreču-Parenzo)
- Prije izgradnje drugih planiranih objekata Športskog centra Višnjik, izraditi studiju opravdanosti izgradnje koja sadrži analizu troškova izgradnje, opremanja i održavanja objekata te podatke o izvorima i troškovima financiranja, kao i o učincima koji se izgradnjom objekata namjeravaju postići. (Gradu Zadru i trgovačkom društvu Športski centar Višnjik d.o.o., Zadar)
- Prije novih zaduživanja analizirati financijsko tržište, napraviti potrebne procjene i odabrati oblike zaduživanja s nižim troškovima. Kod traženja izvora financiranja za buduće projekte izgradnje drugih planiranih objekata Športskog centra Višnjik, usmjeriti se na kredite i potpore državnih i međunarodnih financijskih institucija (Hrvatska banka za obnovu i razvitak, fondovi Europske unije), kako bi se ostvarili povoljniji uvjeti financiranja. (Gradu Zadru i trgovačkom društvu Športski centar Višnjik d.o.o., Zadar)

- Preispitati mogućnost učinkovitijeg praćenja izvršenja ugovora s privatnim partnerom kroz upravljanje, kontrolu i nadzor svih aspekata projekta Gradske sportske dvorane u Varaždinu. Također je predložio sustavno praćenje provedbe projekata. (Gradu Varaždinu)
- Provesti aktivnosti pronalaženja upravitelja višenamjenskim objektom Arena Zagreb koji bi profesionalnim upravljanjem postigao veću popunjenost i iskoristivost, čime bi društvo Zagrebački Holding d.o.o. smanjilo troškove i obveze koje je dužno podmirivati prema odredbama ugovora o zakupu. (trgovačkom društvu Zagrebački holding d.o.o)
- Zaključiti ugovor o načinu upravljanja i korištenja dvorane kojim bi se utvrdili ciljevi koji se trebaju ostvariti upravljanjem dvorane, poslovi i način financiranja poslova upravljanja i korištenja dvorane, način kontrole i izvještavanja o izvršenju ugovorenih obveza te druga prava i obveze. (Gradu Osijeku i trgovačkom društvu Športski objekti d.o.o.)
- Utvrditi mjerila i kriterije kojima se utvrđuje visina i namjena sredstava koja se iz proračuna Grada Osijeka isplaćuju društvu za subvencioniranje korištenja dvorane, odnosno za provođenje programa javnih potreba u sportu te je predložio pratiti namjensko korištenje sredstava. (Gradu Osijeku)
- U cilju učinkovitijeg financiranja upravljanja dvoranom, sastaviti plan financiranja svih troškova upravljanja po godinama do konca otplate kredita te planirati i druge izvore financiranja. Jasnije odrediti kriterije, odnosno utvrditi manifestacije za koje se dvorana dodjeljuje bez naknade. (Gradu Poreču-Parenzo i Sportskoj zajednici Grada Poreča)
- Primjenjivati razne oblike informiranja o uslugama koje Športski centar Višnjik može pružiti (objava na mrežnim stranicama i izdavanje brošura na raznim jezicima, sudjelovanje na sportskim i turističkim sajmovima) te se povezivati s drugim domaćim i inozemnim subjektima iz područja sporta i sportskog turizma, s ciljem povećanja iskorištenosti kapaciteta Športskog centra Višnjik. (trgovačkom društvu Športski centar Višnjik d.o.o., Zadar)

Državni ured za reviziju je ocijenio da bi se provedbom navedenih preporuka povećala učinkovitost financiranja izgradnje i upravljanja sportskim dvoranama.

U prilogu 3 daju se pojedinačna izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti financiranja izgradnje i upravljanja.

Prilog 1

**Rashodi za izgradnju
sportske dvorane Gradski vrt, Osijek,
sportske dvorane Žatika, Poreč te Športskog centra Višnjik, Zadar**

u kn

Redni broj	Dvorana	Rashodi za izgradnju
	1	2
1.	Sportska dvorana Gradski vrt, Osijek	223.028.615,00
2.	Sportska dvorana Žatika, Poreč	154.001.153,00
3.	Športski centar Višnjik, Zadar*	346.481.662,00
Ukupno		723.511.430,00

* Športski centar Višnjik u Zadru čini dvorana i zatvoreni bazen

Prilog 2

**Plaćena zakupnina
za sportsku dvoranu Arena Zagreb, Gradsku sportsku dvoranu u Varaždinu
te Športsko poslovni centar Lora, Split od 2009. do 2014.**

u kn

Redni broj	Godina	Arena Zagreb		Gradska sportska dvorana u Varaždinu		Športsko poslovni centar Lora, Split	
		Vlada Republike Hrvatske	Grad Zagreb	Vlada Republike Hrvatske	Grad Varaždin	Vlada Republike Hrvatske	Grad Split
	1	2	3	4	5	6	7
1.	2009.	26.897.023,65	28.749.226,35	17.733.491,00	12.609.455,00	16.945.282,00	10.788.156,00
2.	2010.	27.464.062,50	27.464.062,50	16.022.448,00	17.908.755,00	11.835.577,00	11.339.919,00
3.	2011.	28.040.625,00	27.965.000,00	14.057.614,00	18.897.393,00	11.890.886,00	14.234.483,00
4.	2012.	28.401.562,50	28.378.125,00	13.269.717,00	16.489.569,00	896.408,00	2.403.600,00
5.	2013.	28.600.000,00	28.599.914,61	15.059.404,00	16.872.978,00	0,00	0,00
6.	2014.	28.995.269,87	28.600.000,00	21.336.612,00	11.180.414,00	0,00	0,00
Ukupno		168.398.543,52	169.756.328,46	97.479.286,00	93.958.564,00	41.568.153,00	38.766.158,00
Sveukupno		338.154.871,98		191.437.850,00		80.334.311,00	