

Slavko Kojić

**DUGOROČNO ZADUŽIVANJE
ZAGREBAČKOG HOLDINGA d.o.o.
ZA REFINANCIRANJE POSTOJEĆIH KREDITNIH OBVEZA
U IZNOSU OD 240.000.000,00 EUR**

Zagreb, siječanj 2023.

SADRŽAJ

UVOD	2
STANJE DUGOROČNIH I KRATKOROČNIH OBVEZE PO KREDITIMA ZATEČENIM NA DAN 30.06.2022.	2
IZNOS KREDITA, TRANŠE I DINAMIKA OTPLATE	3
KAMATE	4
UTJECAJ RASTA EURIBORA NA KAMATNE STOPE I POSLJEDICE	6
INSTRUMENTI OSIGURANJA OTPLATE KREDITA	7
ALTERNATIVNO RJEŠENJE	12
ZAKLJUČAK	13

DUGOROČNO ZADUŽIVANJE ZAGREBAČKOG HOLDINGA d.o.o. ZA REFINANCIRANJE POSTOJEĆIH KREDITNIH OBVEZA U IZNOSU OD 240.000.000,00 EUR

UVOD

Svrha ovog teksta je ukazati na (ne)opravdanost i moguće posljedice donošenja poslovne odluke o refinanciranju dugoročnih i kratkoročnih kredita Zagrebačkog holdinga d.o.o. (ZGH), zatečenih na dan 30. lipnja 2022., novim dugoročnim kreditom s varijabilnim kamatnim stopama u okolnostima eksponencijalnog rasta referentne kamatne stope – EURIBOR.

Gradska skupština Grada Zagreba, na 15. sjednici, 08. rujna 2022., donijela je Zaključak o davanju suglasnosti trgovačkom društvu ZGH za dugoročno zaduživanje i refinanciranje postojećih kreditnih obveza i davanju jamstva za dugoročno zaduživanje u iznosu do **240.000.000,00 €**.

U Obrazloženju uz Zahtjev za suglasnost Gradskoj skupštini, ZGH, kao podnositelj, ističe da „od rujna 2021. Grupa provodi niz mjera operativnog restrukturiranja s ciljem postavljanja osnove novih modela poslovanja članica Grupe i generiranja adekvatnih razina zarade prije kamate, poreza i amortizacije za održivost u servisiranju kreditnih obveza. Navedeni proces operativnog restrukturiranja je također bila osnova za dobivanje podrške kreditnih institucija, za definiranje optimalne kreditne strukture i provođenje financijskog restrukturiranja, čime će se u narednim razdobljima omogućiti jačanje osnove za samo-održivost poslovanja, početak novog investicijskog ciklusa i stvaranja novih vrijednosti te posljedično smanjenje kreditnog zaduženja prema financijskim institucijama u narednim razdobljima“.

STANJE DUGOROČNIH I KRATKOROČNIH OBVEZE PO KREDITIMA ZATEČENIM NA DAN 30.06.2022.

Sve bi to možda imalo smisla da Gradonačelnik svoje obraćanje zastupnicima Gradske skupštine nije intonirao navodom kako je temeljni razlog predmetnog novog dugoročnog kreditnog zaduživanja ZGH refinanciranje zatečenih obveza po dugoročnim i kratkoročnim kreditima koji su, navodno, na poticaj prethodnog gradonačelnika, pok. g. Milana Bandića, neodgovorno nagomilavani, kako se to potom isticalo i u pojedinim medijima.

Pogledajmo što se na tu tvrdnju može pronaći u službenoj dokumentaciji.

Dakle, Sektor za financije ZGH, dostavio je Zagrebačkoj banci d.d. (Agentu) *Prilog 3 – Stanje financijskog duga koji je predmet refinanciranja*¹, bez datuma, potpisan od izvjesne Marte Magić. Iako pisan neshvatljivo sitnim brojkama i uz niz drugih manjkavosti, moguće je, dodatnim naporom, iščitati zanimljive podatke.

Tako, u navedenom dokumentu stoji da su stanja dugova po kreditima ZGH bila kako slijedi:

¹ Prilog 3 – Stanje financijskog duga koji je predmet refinanciranja, Ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00, str. 59., rujna 2022.

1. Tzv. "BANDIČEVI KREDITI", nastali u razdoblju od 08.01.2007. do 19.05.2020. (13 godina)

Dugoročni krediti	356.545.281,67 kn
Kratkoročni krediti	335.000.000,00 kn
Ukupno (41,84%)	691.545.281,67 kn

2. Tzv. "TOMAŠEVIĆEVI KREDITI", nastali u razdoblju od 07.07.2021. do 24.07.2022. (1 godina)

Dugoročni krediti	251.278.672,26 kn
Kratkoročni krediti	710.059.542,58 kn
Ukupno (58,16%)	961.338.214,84 kn
Sveukupno (100,00%)	<u>1.652.883.496,51 kn</u>
Sveukupno (1EUR=7,45886HRK)	221.600.000,00 €

Ukratko, **dio dugova** po kreditima predviđenim za refinanciranje, ukupnog iznosa od **221.600.000,00 €** a koji se odnosi na razdoblje **prethodne uprave** ZGH (nastalih u razdoblju od trinaest godina) iznosi **92.717.440,00 €** (691.545.281,67 kn), **41,84%**, dok se **aktualna uprava** u samo jednoj godini **zadužila** za nestvarnih **128.882.560,00 €** (961.338.214,84 kn), **58,16%**!

Sagledavanjem stanja po ročnosti, **aktualna uprava se** u istom vremenskom razdoblju **zadužila** za **95.196.779,00 €** (710.059.542,58 kn) obveza **po kratkoročnim kreditima**, gotovo **dva puta više** od **44.913.023,00 €** (335.000.000,00 kn) **prethodne uprave**!

Uz *Prilog 3 – Stanje financijskog duga koji je predmet refinanciranja*, zastupnicima u Gradskoj skupštini **nisu predloženi uvjeti koji su bili ugovoreni za zatečene dugoročne i kratkoročne kredite** poput kamatnih stopa, rokova i dinamika otplate, kao niti u koju svrhu su ti krediti korišteni te **njihov utjecaj na financijski položaj ZGH** – kamata u ukupnim rashodima te glavnica u strukturi ukupnih obveza.

Sve navedeno trebalo je potom usporediti sa uvjetima i financijskim položajem ZGH nakon refinanciranja kako bi se i po tim kriterijima procijenila opravdanost donošenja poslovne odluke.

IZNOS KREDITA, TRANŠE I DINAMIKA OTPLATE

Kako su koncipirani iznosi, tranše i dinamike otplate glavnica novog dugoročnog kredita prikazano je u nastavku.

Otplata kredita od **240.000.000,00 €** (1.808.280.000,00 kn), ugovorena je u tri tranše:

– tranša "A"(49,4%)	118.600.000,00 €
– tranša "B"(42,9%)	103.000.000,00 €
– tranša "C"(7,67%)	18.400.000,00 €
Ukupno:	240.000.000,00 €

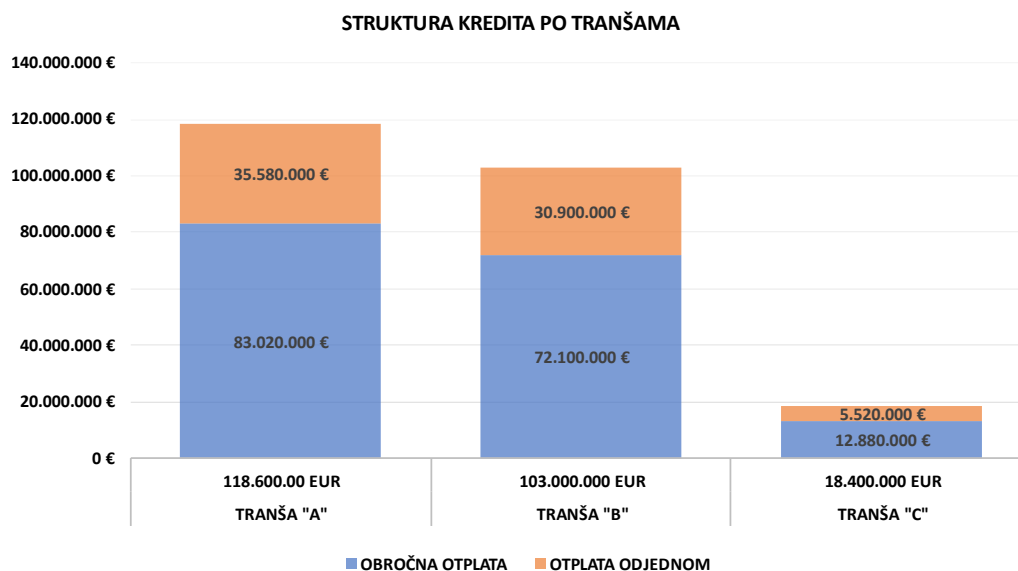
Otplata tranši ugovorena je različitom dinamikom, u dva dijela, i to

- prvi dio od **70,0%**, u obrocima:

– tranša "A", u 22 obroka, od 01.03.2023. do 01.03.2034.	83.020.000,00 €
– tranša "B", u 14 obroka, od 01.03.2023. do 01.03.2030.	72.100.000,00 €
– tranša "C", u 22 obroka, od 01.03.2023. do 01.03.2034.	12.880.000,00 €
Ukupno:	168.000.000,00 €

▪ drugi dio od 30,0% , odjednom, na dan zadnjeg obroka:	
– tranša “A”, s posljednjim obrokom, na dan 01.03.2034.	35.580.000,00 €
– tranša “B”, s posljednjim obrokom, na dan 01.03.2030.	30.900.000,00 €
– tranša “C”, s posljednjim obrokom, na dan 01.03.2034.	5.520.000,00 €
Ukupno:	72.000.000,00 €

što je zorno prikazano i sljedećim grafom



Prve dvije tranše (“A” od 118.600.000,00 € i “B” od 103.000.000,00 €) predviđene su za otplatu, odnosno refinanciranje dugoročnih i kratkoročnih obveza po kreditima, zatečenim sa stanjem na dan 30.06.2022., u ukupnom iznosu od **221.600.000,00 €** (92,3%) dok je treća tranša (“C”) kao “novo zaduženje” predviđena za pokrivanje tekućih rashoda poslovanja u iznosu od **18.400.000 €** (7,67%).

KAMATE²

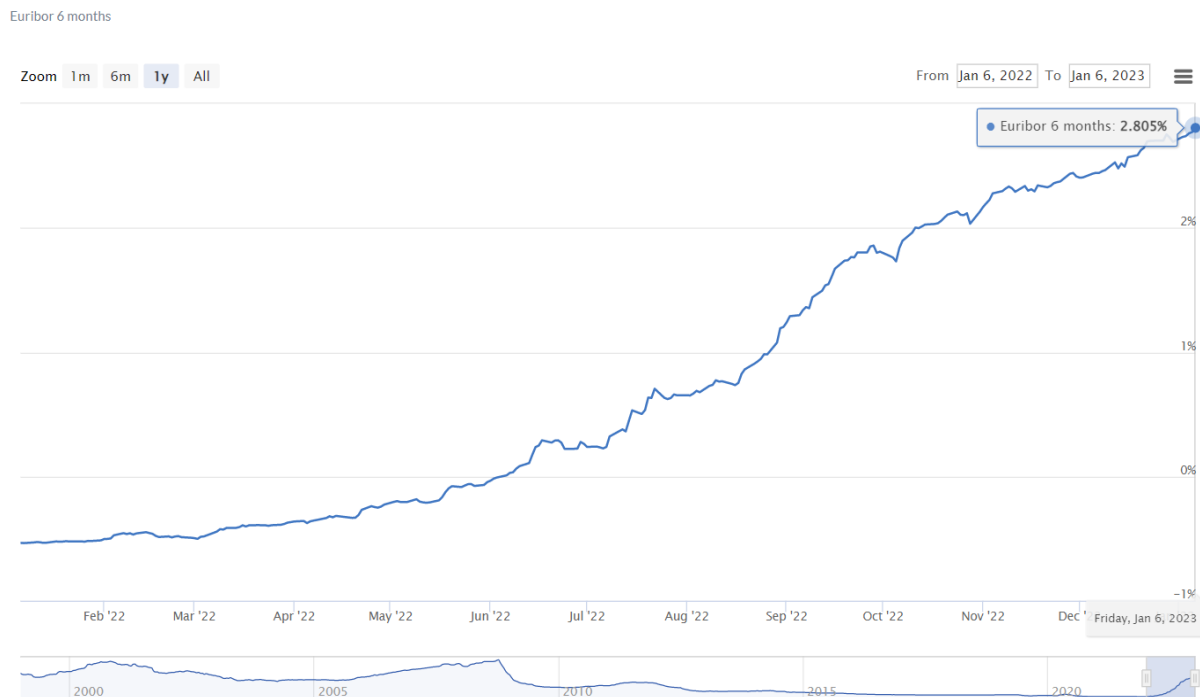
Ugovorene varijabilne kamatne stope, različite su po pojedinim tranšama a njihovu visinu određuju dvije komponente: stopa marže i referentna kamatna stopa – EURIBOR, kako je prikazano u nastavku

OPIS	Tranša “A”	Tranša “B”	Tranša “C”
Marža	3,250	2,750	3,100
EURIBOR (25.08.2022.)	0,984	0,984	0,984
Kamata	4,234	3,734	4,084

² Ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00, članak 4.1., 4.2., 4.3. i 4.4., str. 17.-19., rujan 2022.

UTJECAJ RASTA EURIBORA NA KAMATNE STOPE I POSLJEDICE

Prigodom analiziranja varijabilnih kamata, posebnu pozornost valja posvetiti referentnoj kamatnoj komponenti – EURIBOR koja, zapravo, na dan obračuna praktično određuje aktualnu kamatu. U okolnostima rastućih globalnih i tuzemnih poslovnih rizika koji u najznačajnijoj mjeri za posljedicu imaju inflatorna kretanja, EURIBOR bilježi gotovo eksponencijalni rast, što sljedeći graf zorno prikazuje



Dakle, očito je kako je stopa EURIBOR-a deklarirana zastupnicima Gradske skupštine, na 15. sjednici, 8. rujna 2022., u visini od **0,984** postotna poena (p.p.), narasla do **6. siječnja 2023.**, za nešto više od četiri mjeseca, na **2,805** postotna poena, što je **2,85 puta više** ili **185%**!

Taj se rast, naravno, odražavao na ukupne kamate koje po tranšama, na dan 06. siječnja 2023. izgledaju kako slijedi

Opis	Kamatna stopa (p.p.)		Index
	25.08.2022.	06.01.2023.	
Tranša "A"	4,234	6,055	143,01
Tranša "B"	3,734	5,555	148,77
Tranša "C"	4,084	5,905	144,59

Na pogubnost situacije ukazuju i pokazatelji izražena u novcu

Opis	Kamata		Razlika
	25.08.2022.	06.01.2023.	
Tranša "A"	39.450.918,95 €	56.418.354,80€	16.967.435,85 €
Tranša "B"	20.070.348,54 €	29.858.271,60€	9.787.923,06 €
Tranša "C"	5.903.711,57 €	8.536.096,19€	2.632.384,62 €
Ukupno	65.424.979,06 €	94.812.722,59€	29.387.743,53 €

Dakle, za ugovoreno razdoblje otplate od 11, odnosno 7 godina, trebat će uz povrat glavnice od **240.000.000,00 €** (70% obročno i 30% odjednom), prema stanju izračunatom na dan **6. siječnja 2023.**,

umjesto deklariranih **65.424.979,06 €**, kreditorima, zbog rasta EURIBOR-a, isplatiti **94.812.722,59 €!** Gotovo **44,92% više** ili **29.387.743,53 € (216.071.834,00 kn)!** Uz tendenciju daljnjeg rasta!

A predsjednica Europske centralne banke (ECB) **Christine Lagarde** upozorava na nužnost **još viših kamatnih stopa!** Svaki komentar je suvišan.

U nastavku će biti prikazano kako se ovaj proces odražava na anuitete koji dospijevaju u **2024.** godini, **1. ožujka** i **1. rujna** (obzirom da 1. ožujka 2023., prvim anuitetom, glavnica nije obuhvaćena).

1. Anuiteti prema stanju EURIBOR-a 25.08.2022.: 0,984

Opis	Anuiteti u 2024.		Ukupno
	01.03.2024.	01.09.2024.	
Tranša "A"	6.231.520,19 €	6.176.866,74 €	12.408.386,93 €
Tranša "B"	6.997.157,94 €	6.919.169,20 €	13.916.327,14 €
Tranša "C"	953.269,48 €	945.090,76 €	1.898.360,24 €
Ukupno	14.181.947,61 €	14.041.126,70 €	28.223.074,31 €

2. Anuiteti prema stanju EURIBOR-a 06.01.2023.: 2,805

Opis	Anuiteti u 2024.		Ukupno
	01.03.2024.	01.09.2024.	
Tranša "A"	7.288.630,83 €	7.210.471,49 €	14.499.102,32 €
Tranša "B"	7.897.981,35 €	7.781.959,00 €	15.679.940,35 €
Tranša "C"	1.117.273,15 €	1.105.447,65 €	2.222.720,80 €
Ukupno	16.303.885,33 €	16.097.878,14 €	32.401.763,47 €

Razlika (2.-1.)	2.121.937,72 €	2.056.751,44 €	4.178.689,16 €
------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

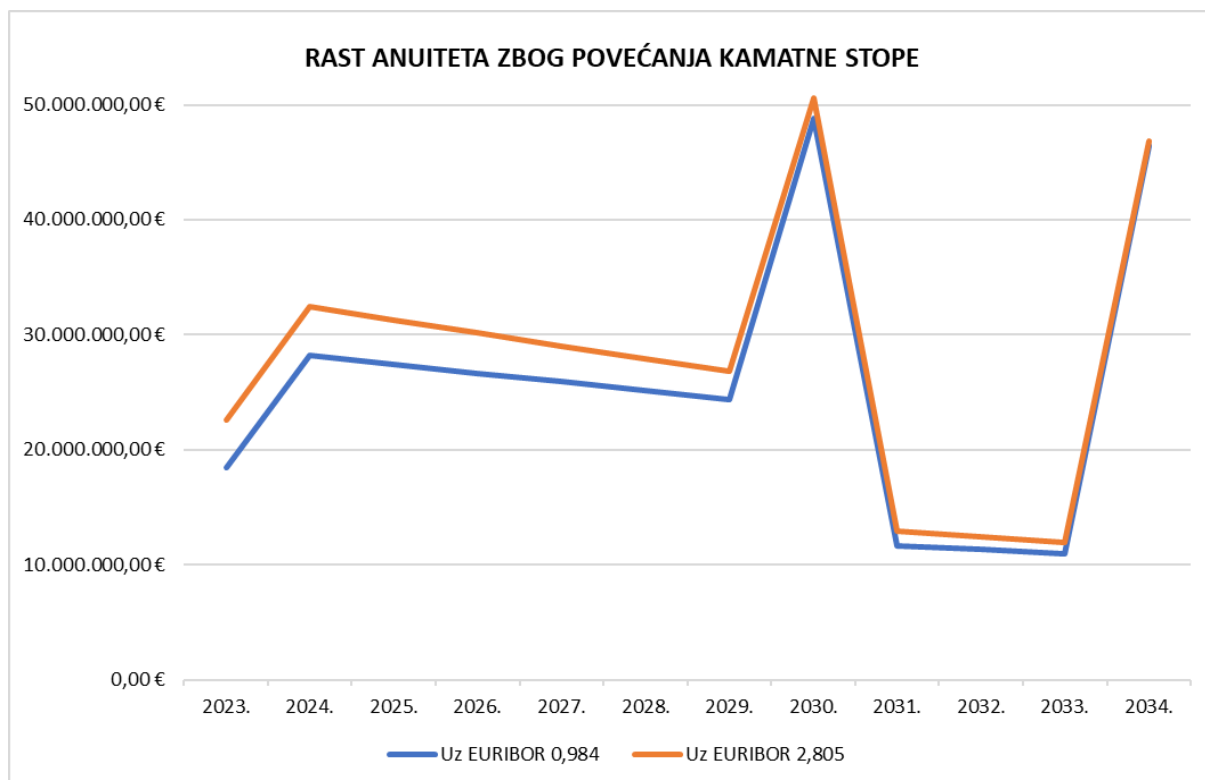
Prema prikazanom izračunu, sukladno stanju EURIBOR-a na dan **6. siječnja 2023.**, u 2024. godini umjesto **28.223.074,31 € (212.646.753,39 kn)** za plaćanje anuiteta bit će nužno izdvojiti **32.401.763,47 € (244.131.086,86 kn)**, dakle gotovo **14,81% više** ili **4.178.689,16 € (31.484.333,48 kn)!**

Utjecaj varijabilne kamatne stope na godišnje anuitete u tijekom razdoblja otplate, od 01.03.2023. do 01.03.2034., u odnosu na anuitete deklarirane na 15. sjednici Gradske skupštine 8. rujna 2022.³, prikazan je u sljedećoj tablici

Rbr.	Godina	Godišnji anuiteti		Razlika
		08.09.2022.	06.01.2023.	
1.	2023.	18.486.824,24 €	22.565.864,24 €	4.079.040,00 €
2.	2024.	28.223.074,31 €	32.401.763,48 €	4.178.689,17 €
3.	2025.	27.434.981,13 €	31.250.879,93 €	3.815.898,80 €
4.	2026.	26.672.564,21 €	30.137.332,16 €	3.464.767,95 €
5.	2027.	25.910.146,68 €	29.023.783,53 €	3.113.636,85 €
6.	2028.	25.165.048,93 €	27.935.365,66 €	2.770.316,73 €
7.	2029.	24.385.311,62 €	26.796.686,26 €	2.411.374,64 €
8.	2030.	48.783.171,04 €	50.555.817,97 €	1.772.646,93 €
9.	2031.	11.683.905,52 €	12.965.531,04 €	1.281.625,52 €
10.	2032.	11.318.792,69 €	12.442.636,17 €	1.123.843,48 €
11.	2033.	10.938.956,85 €	11.898.655,81 €	959.698,96 €
12.	2034.	46.422.201,84 €	46.838.406,34 €	416.204,50 €
Ukupno		305.424.979,06 €	334.812.722,59 €	29.387.743,53 €

³ Prilog 5 – Okvirni otplatni plan kredita po tranšama, Ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u kunsjoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00, str. 67.-69., rujan 2022.

kao i u grafičkom prikazu koji slijedi



Posebnu pozornost i oprez valja posvetiti godinama u kojima dospijeva **obveza povrata 30% glavnice** kredita, zbog vrlo visokih iznosa anuiteta. To su:

- **2030.**.....**50.555.817,97 € (380.912.810,49 kn)**
- **2034.**.....**46.838.406,34 € (352.903.972,57 kn)**

INSTRUMENTI OSIGURANJA OTPLATE KREDITA

Korisnik kredita, ZGH, obvezuje se osigurati otplatu kredita putem sljedećih instrumenta osiguranja:

- (1) **zadužnica⁴**
- (2) **jamstvo⁵ Grada Zagreba**
- (3) **ustupanje potraživanja od Grada Zagreba (ugovor o cesiji)**
- (4) **zalog na imovini**
- (5) **sudužništvo**

⁴ Zadužnica odnosno Izjava o zapljeni računa, u bankarskom smislu, jedan je od instrumenata osiguranja naplate potraživanja. To je isprava kojom korisnik kredita, sudužnik ili jamac daju suglasnost banci da zbog naplate potraživanja može plijeniti sredstva po svim njihovim računima koje imaju otvorene u bilo kojoj financijskoj instituciji. Ovjerena kod javnog bilježnika dobiva snagu rješenja o ovrsi, što znači da se temeljem nje odmah može naplatiti potraživanje. (<https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/Z/Zadužnica>)

⁵ Jamstvo je obveza koju je preuzela treća strana da će odgovarati za obvezu (recimo, zajam) ako glavni dužnik (recimo, zajmoprimatelj) nestane ili ako nije u stanju pravodobno ispuniti obvezu. (<https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/G/Garancija>)

Ad (1) - po jedna zadužnica, Korisnika kredita i svakog Sudužnika.

Ad (2) - jamstvo Grada Zagreba, uz suglasnost Ministarstva financija Republike Hrvatske, odnosi se samo na tranšu "C", obzirom da se ovim dugoročnim zaduženjem, na iznos od 18.400.000,00 € (7,67%), ne provodi refinanciranje.

Ad (3) - ustupanje potraživanja ugovorima o cesiji ZGH-a i Gradskog stambeno komunalnog gospodarstva d.o.o. (GSKG) prema Gradu Zagrebu na ime zakupnina za zakup objekata javne namjene temeljem ugovora o zakupu ukupne vrijednosti od minimalno 90.000.000,00 €.

U nastavku slijedi popis ugovora i predugovora o zakupu objekata s Gradom Zagrebom⁶ sa stanjem potraživanja koja su predmet ustupanja, konvertirano u eure, na dan 01.01.2023.

Rbr.	Opis	Godina	Iznos
I.	Ugovor o zakupu objekta osnovne škole u Hrvatskom Leskovcu	2018.	8.959.420,00 €
II.	Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe srednje škole Jelkovec u naselju Sopnica-Jelkovec u Sesvetama	2009.	22.512.230,00 €
III.	Ugovor o pružanju usluga Gradu Zagrebu u svrhu stambenog zbrinjavanja građana Grada Zagreba u naselju Podbrežje	2018.	19.348.342,96 €
IV.	Ugovor o zakupu poslovnih objekata za potrebe osnovne škole Sesevski Kraljevec PŠ Mladena Halapeka bb u Sesevskom Kraljevcu	2010.	2.637.444,69 €
V.	Predugovor o zakupu nadograđenog dijela Kliničke bolnice „Sveti Duh“	2021.	37.306.241,69 €
VI.	Predugovor o zakupu objekta XII. gimnazije	2020.	33.066.253,63 €
Ukupno			123.829.932,97 €

U slučaju nastupa okolnosti zbog kojih bi se uslijed nemogućnosti plaćanja anuiteta aktivirali ugovori o cesiji, **ZGH i GSKG (cedenti) ostali bi uskraćeni za ugovorene prihode** s osnove zakupa objekata koje su gradili za Grad Zagreb (cesus) a u korist kreditora (cesionari).

Ad (4) - zalog imovine (nekretnina) u procijenjenoj vrijednosti od 100.000.000,00 €.

Imovina predložena kao zalog je tijekom inicijalnog perioda operativnog restrukturiranja identificirana kao **imovina koja nije namijenjena komunalnim djelatnostima ili koju ZGH i/ili Grupa ZGH ne namjerava koristiti za daljnje generiranje prihoda**. U slučaju da navedena imovina u narednim razdobljima bude ponuđena na javnom natječaju za otuđenje, naplaćena sredstva od prodaje koristit će se za prijevremenu otplatu klupskog kredita.

Zastupnicima Gradske skupštine nije predložen procjenitelj niti način na koji je utvrđena procijenjena vrijednosti nekretnina na kojima se osniva založno pravo radi osiguranja tranše "A" i tranše "B" kredita.

Navedeno predstavlja **najintrigantniji dio ukupnog kreditnog aranžmana** pokrenutog sa svrhom refinanciranja zatečenih dugoročnih i kratkoročnih kreditnih obveza jednim dugoročnim kreditom (u dvije tranše, "A" i "B").

⁶ Prilog 6 – Popis ugovora i predugovora s Gradom Zagrebom, Ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u kunsjoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00, str. 70.-72., rujan 2022.

Posebno su nejasni motivi predlagača da više od jedne trećine **(36,40%) "starih" dugoročnih kreditnih obveza**, u ukupnom iznosu od **80.672.102,18 €** (356.545.281,67 + kn 251.278.672,26 kn), **mijenja** udjelom u **"novoj" dugoročnoj kreditnoj obvezi** od **221.600.000,00 €** ("Isto za isto"?!). Posebno ako se uzme u obzir eksponencijalni rast kamatnih stopa!

Predmetne nekretnine (njih 31)⁷ na kojima se osniva založno pravo radi osiguranja Tranše "A" i Tranše "B" kredita, prikazane su sažeto u 12. točaka u slijedećoj tablici

Rbr.	Adresa	Opis	Površina
1.	Savudrija	Kamp Veli Jože	302.830 m2
2.	Duga Uvala	Hostel "Cvrčak", zemljište uz niz objekata	316.950 m2
3.	Zagreb, Eleonore Patačić 1b	Zemljište, zgrade	6.887 m2
4.	Zagreb, Frana Folnegovića 1	Zemljište	15.428 m2
5.	Veli Lošinj	Hostel "Zlatokrila", zemljište i objekti	28.797 m2
6.	Zagreb, Pavelski put	Zemljište, zgrade	7.243 m2
7.	Silba	Zemljište, objekti	19.205 m2
8.	Skradin	Hostel "Loda"	816 m2
9.	Krk, Punat	Hostel "Halugice"	1.768 m2
10.	Zagreb, Mandićeva 2	Suvlasnički dio	9.607 m2
11.	Zagreb, Grada Vukovara 41	Poslovna zgrada Korporativnih servisa ZGH	2.671 m2
12.	Kutina, Slavenska ulica 4a	Zemljište	19.342 m2

S obzirom da, prema tvrdnji aktualne gradske uprave, predmetne nekretnine nisu namijenjene komunalnim djelatnostima i kako ih ZGH i/ili Grupa ZGH ne namjeravaju koristiti za daljnje generiranje prihoda, autor ovog osvrta mišljenja je da je u zakonskoj proceduri javnog nadmetanja trebalo provesti prodaju i izmiriti veliki dio zatečenih dugoročnih i kratkoročnih kreditnih obveza. Time bi se izbjegla potreba za refinanciranjem i, u aktualnim okolnostima, plaćanjem posebno visokih iznosa kamata!

Primjera radi, Skupština ZGH je 04. prosinca 2020. odobrila prodaju nekretnine ZGH, dijela zemljišta oznake zk.č.br.10/15 k.o. Savudrija u površini 713 m2 (površina izvan "KAMPA VELI JOŽE", Borozija 3c) upisane u zk.ul. 852 k.o. Savudrija, po cijeni od 810.000,00 kn (bez PDV/porez na promet nekretnina)⁸. Dakle za 1.136,04 kn / m2 (**150,78 €/ m2**).

Važno je naglasiti da se, ovisno o kategoriji (poljoprivredna, građevinska, sa ili bez osigurane infrastrukture, uz obalu ili udaljena i sl.) **cijene građevinskih zemljišta u Savudriji** trenutno se kreću i **do 500 €/m2**, pa bi se tako, već samo **prodajom nekretnina sa red. br. 1. i 2.** prethodne tablice od ukupno **619.780 m2**, uz minimalnu cijenu od npr. **300,00 €/ m2**, moglo osigurati **185.934.000,00 €,** što je **83,90%** iznosa koji se refinancira (**221.600.000,00 €**).

Usporedbe radi, u Jutarnjem listu od 17. siječnja 2023. objavljena je slijedeća crtica: „U Puli smijenjen pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom Damir Prhat, čije se ime zadnjih dana i postupanje vezalo uz propuste s prodajom vrijedne gradske nekretnine na Vrsalinama, potvrđeno je jučer. Riječ je o pet objedinjenih zemljišta od 928 m2 koja su izlicitirana po cijeni od 2,59 milijuna kuna, tj. 344 eura po kvadratu. Dio je gradskih vijećnika tvrdio da je cijena preniska, osobito u usporedbi s česticama u vlasništvu Grada koje su se u susjednim atraktivnim kvartovima prodavale po gotovo trostrukoj cijeni.“

⁷ Prilog 4 – Popis nekretnina na kojima se osniva založno pravo radi osiguranja Tranše "A" i Tranše "B" kredita, Ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00, str. 60.-66., rujan 2022.

⁸ Odluka Skupštine ZGH, 72. sjednica, 04. prosinca 2020.

Ad (5) - Sudužnici⁹, ovisna društva: Gradska plinara Zagreb (GPZ), Gradska plinara Zagreb opskrba (GPZO) i Vodoopskrba i odvodnja (ViO) odgovaraju zajedno i solidarno s korisnikom kredita, ZGH, za ispunjenje svih obveza temeljem predmetnog Ugovora o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00, uz iznimku položaja Sudužnika VIO, kojem se postavlja ograničenje u maksimalnoj godišnjoj otplati tranši kredita na iznos 6.636.140,42 € (50.000.000,00 kn). Spomenuto ograničenje odnosi se isključivo na sudužnika VIO te niti na koji način ne utječe na obvezu Korisnika kredita ili Sudužnike GPZ i GPZO u uvjetima redovne otplate kredita.

Osim nejasnih motiva za uključivanjem ovisnih društva ("kćeri") GPZ, GPZO i ograničeno VIO, u kreditni aranžman, kao sudužnika, posebno je sporno i problematično:

a) Uzurpiranje propisane procedure

b) Mišljenje Vijeća za vodne usluge Ministarstva gospodarstva

Ad a) - Uzurpiranje propisane procedure kojom upravama ovisnih društava, sudužnika, pripada pravo sazivanja skupštine društva i to im se pravo ne može oduzeti!

Pristupanje sudužništvu trebalo se provesti na sljedeći način:

1. ZGH, s Ivanom Novakovićem, predsjednikom Uprave, upravama potencijalnih sudužnika upućuje obrazložene Zahtjeve za pristupanje sudužništvu. - **Nije učinjeno!**
2. Uprave potencijalnih sudužnika nakon provedenih analiza i procjene mogućih rizika, ako ih ima o njima se očituju i o tome obavještavaju podnositelja zahtjeva, ZGH. - **Nije učinjeno!**
3. Ukoliko se procjenama utvrdi da rizika nema ili su neznatni, pokreće se postupak za donošenje odgovarajućih odluka na nadzornim odborima. - **Nije učinjeno!**
4. Konačno, Uprave potencijalnih sudužnika sazivaju skupštine svojih trgovačkih društava, u kojima je član ZGH, zastupan po predstavniku člana Ivanu Novakoviću, predsjedniku Uprave ZGH. - **Nije učinjeno!**
5. Nasuprot opisanim, zakonom propisanim postupcima, **predstavnik člana Ivan Novaković**, predsjednik Uprave ZGH, **uzurpira proceduru i samoinicijativno saziva skupštine** ovisnih društava, potencijalnih sudužnika, **a da uprave** kojima pripada pravo sazivanja skupštine i to im se pravo ne može oduzeti, **o tome čak nisu niti upoznate.** - **Učinjeno!**

Člankom 442., stavkom 1., Zakona o trgovačkim društvima (ZTD), propisano je da „**Skupštinu društva saziva uprava, ako zakonom ili društvenim ugovorom to pravo nije dano i nekom drugom.**“¹⁰

Dakle, **upravama pripada pravo sazivanja skupštine i to im se pravo ne može oduzeti.** Drugim riječima, na upravama je imperativ sazivanja skupštine.

Izuzeci su dopušteni, ukoliko je to propisano zakonom ili društvenim ugovorom. Ovakvu izuzetnu mogućnost sazivanja skupština društava pokušalo se, nedorečeno, propisati izjavama o osnivanju ovisnih društava trgovačkih društava i njihovog vlasnika ZGH, u kojima stoji:

⁹ Sudužnik (i jamac) su pojedinci, institucije ili neko drugo tijelo koje zajedno s korisnikom je kredita, solidarno jamči banci za redovitu otplatu kredita. Sudužnici (i jamci) daju pravo banci, da u slučaju neredovite otplate kredita sa strane korisnika kredita, banka otplatu može potraživati od njih. Razlika jamca i sudužnika je što sudužnik povećava kreditnu sposobnost korisnika kredita, dok jamac ne povećava kreditnu sposobnost. (<https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Sudu%C5%BErik-i-jamac>)

¹⁰ Zakon o trgovačkim društvima, pročišćeni tekst zakona (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22)

*„Skupštinu Društva **saziva Uprava** na način i u roku kako je to propisano zakonom. Skupštinu **može** sazvati i nadzorni odbor u slučajevima predviđenim zakonom i ovom Izjavom. Skupštinu Društva **ovlašten** je savati i član Društva¹¹.“*

Ne treba dvojiti da u **Izjavama o osnivanju**, kako sudužnika tako i korisnika kredita, ZGH, a sve kako bi se izbjeglo neopravdano sazivanje skupštine, **nisu utvrđene pretpostavke pod kojima bi takav ovlaštenik mogao sazvati skupštinu**. Preporuke su autoriteta iz područja trgovačkog prava¹² da se društvenim ugovorima (ovdje Izjavama) jasno propišu okolnosti u kojima bi umjesto uprave to pravo (sazivanja skupštine) bilo dano nekom drugom tijelu trgovačkog društva. To u aktualnom slučaju kod ovisnih društava, kao uostalom i kod ZGH, Izjavama nije propisano.

Akteri su ovdje iskoristili gužvu, “tumačili pravo” i provodili praksu na način koji odgovara njihovim interesima – zanemarujući prije svega uprave društva, koje su u obvezi procijeniti i ocijeniti rizike odluke o sudužništvu, a potom i nadzorne odbore. Drugim riječima bez znanja tih tijela su, samoinicijativno sazvali skupštine društava, donosili odluke o sudužništvu te bez ocjene rizika obvezali uprave sudužnika na provedbu?!

Ideja davanja prava saziva skupštine društva nekom drugom, zakonom ili društvenim ugovorom, **nije u tome da**, izbjegavanjem odgovornosti, **akteri sami biraju za njih povoljnije tijelo društva - “koje im više odgovara”** - već osiguravanje kontinuiteta uspješnog poslovanja, smanjivanja rizika i zaštite interesa i sigurnosti vlasnika.

Mišljene autora ovog osvrta je da su ovakve neodgovorne odluke kojima su izbjegavane uprave i nadzorni odbori sudužnika posljedica samovolje predsjednika Uprave ZGH Ivana Novakovića, predstavnika člana skupština ovisnih društava, da ne proizvode pravne posljedice (osim negativnih), te su čin je zlorabe položaja i ovlasti i u konačnici – ništetne!

Ad b) - Mišljenje Vijeća za vodne usluge Ministarstva gospodarstva

ViO, kao javni isporučitelj vodnih usluga i jedan od sudužnika, obratio se Vijeću za vodne usluge (VVU)¹³ zahtjevom za davanje stručnog mišljenja o zakonitosti sudužništva za pokriće obveza jedinog člana društva, ZGH, po osnovi kredita od 240.000.000,00 €.

U stručnom mišljenju¹⁴ VVU od 15. rujna 2023., u dijelu “Pravna ocjena”, zaključno se navodi sljedeće:

*“U smislu utvrđenog činjeničnog stanja i pravne ocjene, **eventualno sudužništvo ili bilo koji drugi oblik zaduživanja** javnog isporučitelja vodnih usluga za tuđi dug (a jednako i za vlastiti dug), koji nije povezan s pružanjem vodnih usluga, **protivan je** gore spomenutim izričitim i imperativnim **odredbama Zakona o vodnim uslugama i Zakona o financiranju vodnog gospodarstva** te bi predstavljao nenamjenske potrošnje onih sredstava čija je namjena predmetnim zakonima striktno određena.“*

Nezadovoljan gore navedenim stručnim mišljenjem, zahtjevom za davanje dodatnog mišljenja obratio se 21. rujna 2022. i glavni dužnik, ZGH, pozivajući se relevantne činjenice i okolnosti koje VVU možebitno nisu bile poznate. U dijelu “Pravna ocjena” dobili su sljedeće mišljenje¹⁵:

¹¹ ZGH, Izjava o osnivanju, čl. 33. OU-733/2021-2 od 30.09.2021.

¹² Prof. dr. sc, Vilim Gorenc i dr. Komentar zakona o trgovačkim društvima, str. 1085, točka 5., 2008.

¹³ Vijeće za vodne usluge osnovano je Zakonom o vodama (NN br. 153/09, 130/11, 56/13, 14/14 i 46/18).

Vijeće za vodne usluge je neovisno i nadzorno državno tijelo, osnovano radi osiguranja zakonitosti u području određivanja cijene vodnih usluga iz ovoga Zakona, naknade za razvoj i drugih pitanja iz zakonom određenog djelokruga.

¹⁴ Stručno mišljenje, Pravna ocjena, posljednji odlomak, str. 7., Republika Hrvatska, Vijeće za vodne usluge, KLASA: 325-11/22-03/221, URBROJ: 346-99-22-5, Zagreb, 15. rujna 2022.

¹⁵ Dopuna stručnog mišljenja, Pravna ocjena, odlomak 1.-3., str. 6., Republika Hrvatska, Vijeće za vodne usluge, KLASA: 325-11/22-03/221, URBROJ: 346-99-22-8, Zagreb, 23. rujna 2022.

*“Vijeće smatra da **sredstva kredita** koja bi, prema navodima ZGH trebala služiti za pokriće tekuće likvidnosti VIOZG, **nisu dostatno i izričito specificirana, niti kvantificirana**, kako u propratnim materijalima za 15. sjednicu Skupštine Grada Zagreba, točka 22., tako ni u zahtjevu ZGH za dodatno mišljenje Vijeća.*

*Isto tako, Vijeće smatra da **ne postoji „administrativno sudužništvo“**, kako se sugerira u zahtjevu ZGH, jer namirenje dijela kredita (pa bilo ono i limitirano do godišnjeg iznosa od 50 milijuna kuna) na teret sredstava sudužnika u pravno-obvezujućem ugovoru o kreditu uvijek može postati realno.“*

Najvažniji dio dodatnog stručnog mišljenja kojim se opetovano naglašava pravna ocjena izrečena u prethodnom stručnom mišljenju:

“Vijeće ostaje pri svome stručnom mišljenju od 15. rujna 2022. da komunalne vodne građevine, te prihodi od cijene vodnih usluga i naknade za razvoj ne mogu biti izvor namirenja (kolateral) za kreditne obveze, koje nisu povezane s pružanjem vodnih usluga.“

No na koncu, ipak, kopernikanski, uz mnogo „međutim“, „ako“ i sličnih kondicionala, VVU dovodi u pitanje svoje stručno temeljno i dodatno mišljenje, zaključkom za koji je opravdano sumnjati da je iznuđen i donesen pod pritiskom:

*“U smislu utvrđenog činjeničnog stanja i pravne ocjene, **ako se sudužništvo** VIOZG za dug ZGH **utemelji na prihodima od pojedinih dodatnih djelatnosti** iz članka 13. Zakona o vodnim uslugama (ZVU), kako je naprijed opisano, kao i **pod pretpostavkama navedenim u odlomcima 7. i 9. Pravne ocjene, isto ne bi bilo protivno** odredbama Zakona o vodnim uslugama i Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva.“* Doista čudno i neobjašnjivo?!

ALTERNATIVNO RJEŠENJE

Slijedom sveg iznesenog, alternativni put i rješenje koje je u zatečenim okolnostima valjalo primijeniti, logično je i nameće se samo po sebi.

Prije svega treba naglasiti kako je cilj bio izbjegavanje posljedica galopirajućeg rasta kamatnih stopa (marža + EURIBOR) u zadanim razdobljima otplate kreditnih obveza, u vrlo nestabilnim globalnim gospodarskim i političkim okolnostima. U tu svrhu trebalo je posegnuti za monetizacijom (javnom prodajom) nekretnina koje nisu namijenjene komunalnim djelatnostima i koje se ne namjerava koristiti za daljnje generiranje prihoda (kao npr. kamp “Veli Jože” u Savudriji od 302.830 m², hostel “Cvrčak” u Dugoj Uvali od 316.950 m², zemljište u Zagrebu, Frana Folnegovića 15.428 m², zemljište i objekti na Silbi od 19.205 m², zemljište u Kutini, Slavonska ulica 4a od 19.342 m²...). Isto tako, moglo se pristupiti i prodaji udjela u trgovačkim društvima (Apis IT d.o.o., Gradsko stambeno gospodarstvo d.o.o. ...) i/ili njihovih dijelova (Robni terminali, Zagrebačke ljekarne ...)

Ovom monetizacijom putem javne prodaje nekretnina koje nisu namijenjene komunalnim djelatnostima, (1) **otplatile bi se u cijelosti kreditne obveze** koje se refinanciraju uz istovremeno (2) **izbjeglo plaćanje vrlo visokih eksponencijalno rastućih kamata.**

Time bi se **značajno stabilizirala financijskih situacija kako u trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Zagreba tako i u proračunu i riznici Grada** te stvorile pretpostavke za daljnja kapitalna ulaganja i razvoj. Na žalost, unatoč pravovremenom upozorenju g. Nenada Predovana, uvaženog zastupnika u Gradskoj skupštini Grada Zagreba iz stranke Bandić Milan 365 – Stranka rada i solidarnosti, **prigoda da se postupi ispravno, nepovratno je propuštena ishitrenom i nepromišljenom odlukom aktualnih uprava**, Grada Zagreba i ZGH. **Šteta** koja će nastati za svo vrijeme otplate kredita, na koncu **će se mjeriti u desecima milijuna eura!**

ZAKLJUČAK

Nema dvojbe da je na duži rok tehnički gledano lagodnije pratiti i servisirati jednu, umjesto 28 pojedinačnih partija kreditnih obveza (dugoročnih i kratkoročnih) s različitim uvjetima i rokovima otplate. U tom dijelu bi, kada ne bi postojalo alternativno rješenje, refinanciranje moglo biti opravdano.

Međutim, ovdje je nažalost riječ o pogrešno odabranoj poslovnoj odluci aktualnih uprava ZGH i Grada Zagreba. Slijedeći momenti to nedvojbeno potvrđuju.

I. Varijabilne kamatne stope

Usljed ugovorene **varijabilne kamatne stope** (marža + EURIBOR), za razdoblje otplate od 11, odnosno 7 godina, uz povrat glavnice od **240.000.000,00 €** (70% obročno i 30% odjednom), **zbog rasta EURIBOR-a od** za trenutnih **185,06%**, sa **0,984** na **2,805** (prema stanju na dan 6. siječnja 2023.), kreditorima će, umjesto deklariranih **65.424.979,06 €** biti potrebno platiti **94.812.722,59 €**, dakle čak **29.387.743,53 € (216.071.834,00 kn)** ili **44,92% više!** Tako će samo za **2023. godinu za godišnji anuitet** biti **veći za 4.079.040,00 € (30.733.526,88 kn)!**

II. Instrumenti osiguranja otplate kredita

Za otplatu tranši kredita "A", "B" i "C" u ukupnom iznosu od **240.000.000,00 €**, ugovoreno je čak 5 (pet) instrumenata osiguranja otplate: zadužnica, jamstvo Grada Zagreba, ustupanje potraživanja od Grada Zagreba (ugovor o cesiji), zalog na imovini i sudužništvo. Zbog velike vrijednosti, posebnu pozornost valja posvetiti **ustupanju potraživanja, zalogu na imovini i sudužništvu**.

- a) U slučaju nastupa okolnosti (zbog nemogućnosti otplate anuiteta) slijedom kojih bi se aktivirali ugovori o cesiji, cedenti (ZGH i GSKG) bi ostali uskraćeni za ugovorene prihode s osnove zakupa objekata koje su gradili za cesusa (Grad Zagreb) a u korist cesionara (šest banaka). Ustupljena potraživanja od Grada Zagreba (šest ugovora i predugovora od 2022. do 2035.) sveukupno iznose visokih **123.829.932,97 € (932.996.629,96 kn)**.
- b) Zalog imovine (nekretnina) je zapravo najintrigantniji dio ukupnog kreditnog aranžmana pokrenutog sa svrhom refinanciranja zatečenih kreditnih obveza. Riječ je o nekretninama ukupne površine **731.544 m²** (zemljišta, kampovi, hosteli, poslovne zgrade i sl.).

U prijedlogu Zaključka navodi se po kreditodavatelju ukupna procijenjena vrijednost od minimalno 100.000.000,00 €. Zastupnicima Gradske skupštine nije predložen procjenitelj niti način na koji je utvrđena procijenjena pojedinačna vrijednosti nekretnina na kojima se osniva založno pravo radi osiguranja tranše "A" i tranše "B" kredita. Po autoru ovog osvrta **procijenjena vrijednost** svih založenih nekretnina **ne može biti niža od 200.000.000 € (1.506.900.000 kn)**.

Za prosudbu svakako je bitna i činjenica da se radi o imovini koja nije namijenjena komunalnim djelatnostima i koja se ne namjerava koristiti za daljnje generiranje prihoda. Ako je tome tako, tada se nameće logičan zaključak o oportunisti javne prodaje predmetne imovine s ciljem otplate postojećih kreditnih obveza i posljedično uštede **nepotrebnog plaćanja kamata**, u konačnici u iznosu **višem od 100.000.000 € (753.450.000 kn)**.

- c) Sudužništvu su pristupila tri ovisna društva: GPZ, GPZO i ViO. **Sudužnici odgovaraju zajedno i solidarno s korisnikom kredita**, ZGH, **za ispunjenje svih obveza** temeljem Ugovora o kreditu u kunsjoj protuvrijednosti **do iznosa 240.000.000 €**. Iznimka je sudužnik VIO kojem se postavlja ograničenje u maksimalnoj godišnjoj otplati tranši kredita na iznos 6.636.140,42 € (50.000.000,00 kn). Motivi za uključivanjem u kreditni aranžman ovisnih društva, GPZ, GPZO i ograničeno VIO, kao sudužnika, apsolutno su nejasni i nisu razvidni u obrazloženjima prezentiranim zastupnicima Gradske skupštine. Inače, vrijednosti ukupne aktive/pasive iz Bilancama sudužnika na dan 31.12.2021. iznose kako slijedi: **GPZ 1.016.187.595 kn, GPZO**

391.503.082 kn i ViO 4.860.526.000 kn. Nastupom okolnosti za aktiviranjem sudužništva izvjesna je mogućnost da se navedena imovina dovede u pitanje, a time i komunalne usluge koje pružaju građanima – opskrba plinom i vodom. Autor ovog osvrtu smatra da se komunalna trgovačka društva nisu smjela izlagati sudužništvu.

III. Alternativno rješenje

Iako je u prethodnom dijelu detaljno pojašnjeno važno je i zaključno ponoviti kako bi se monetizacijom nekretnina koje nisu namijenjene komunalnim djelatnostima i koje se ne namjeravaju koristiti za daljnje generiranje prihoda te prodajom udjela u trgovačkim društvima u vlasništvu ZGH i Grada Zagreba, kreditne obveze koje se refinanciraju otplate, uz istovremeno izbjegavanje plaćanje vrlo visokih eksponencijalno rastućih kamata.

Konačno, iz svega izloženog nedvojbeno se nameće konačni zaključak kako će od kreditnog aranžmana, zaključenog sa klubom banaka u svrhu refinanciranja obveza, zatečenih na dan 30.06.2022., **korist u vidu visokih prinosa od kamata imati banke.** K tome treba dodati i **realnu opasnost da će** uslijed rastućih inflatornih kretanja i sve izvjesnije nemogućnosti urednog servisiranja duga (otplate) **u bescjenje biti prodane vrijedne nekretnine** stavljene u zalog.

Način na koji aktualna uprava ZGH pristupa opisanom problemu najbolje ilustrira Odgovor na zastupničko pitanje uvaženog g. Nenada Predovana, vezano uz kretanje stope EURIBOR-a i kamata na zaduženje Grada Zagreba, dobiveno 11. siječnja 2023.¹⁶, više od dva mjeseca od postavljenog upita. Nakon bespotrebnih, efemernih i kvazi edukativnih opservacija o značenju EURIBOR-a i dinamici kretanja ove referentne stope u povijesti, “mudro” se ističe:

“Bitno je napomenuti da je EURIBOR referentna kamatna stopa koja se koristi kod kredita s varijabilnom kamatnom stopom te se može očekivati njegova promjena i u budućem razdoblju (na više ili na niže). Zagrebački holding je u procesu pregovora oko ugovaranja financijskog instrumenta zaštite od kamatnog rizika pomoću određenih financijskih instrumenata (IRS¹⁷).“

Blago nama. Sada konačno shvaćam poruku zamjenice gradonačelnika, gđe. dr. sc. Danijele Dolenec, koju je jednom prigodom, nakon dolaska na vlast, uputila građanima Grada Zagreba: **“MIRNO SPAVAJTE“!**

Bilješka o autoru

Predsjednik stranke “Milan Bandić 365 – Stranka rada i solidarnosti” (2021.-); Zastupnik u Hrvatskom saboru (2000.-2003.) Član odbora za financije Hrvatskog sabora (2000.-2003.); Vijećnik (1995.-2009.)/zastupnik (2013.-2021.) u Gradskoj skupštini Grada Zagreba; Član Poglavarstva Grada Zagreba (2000.-2009.); Pročelnik Gradskog ureda za financije Grada Zagreba (2000.-2017.); Zastupnik u Skupštini Zagrebačke županije (1995.-1997.); Član odbora za financije Skupštine Zagrebačke županije (1995.-1997.); Građevinski institut (Građevinski fakultet Zagreb, Građevinski fakultet Split, Građevinski fakultet Rijeka, Građevinski fakultet Osijek i IGH), financijski direktor (1990.-1992.); Institut građevinarstva Hrvatske - IGH d.d., financijski direktor (1992.-2000.); Direkcija za javne investicije d.o.o., financijski direktor (1993.-1997.); Tvornica konca Unitas d.d., financijski direktor (1978.-1989.); Član Savjeta Ekonomskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu (2015.-2017.).

¹⁶ Republika Hrvatska, Grad Zagreb, Gradonačelnik; KLASA: 024-01/22-06/95; URBROJ: 251-01-12-23-31; Zagreb, 11. siječnja 2023.

¹⁷ IRS - Interest Rate Swap; Zaštita od kamatnog rizika. (<https://www.erstebank.hr/hr/poslovni-klijenti/financijska-trzista/kamatno-trziste/kamatni-swap>)