

OPATIJA 21 d.o.o.

V.Nazora 3

51410 Opatija

MB 02423987

OIB 24313544105

KRONOLOGIJA PROJEKTA GPC A.STANGER

(materijal za sjednicu GV)

Opatija, svibanj, 2010. godine

1.0. Projekt

Garažno-poslovni centar kraj Tržnice, zamišljen je dijelom kao infrastrukturni objekt koji će u svom podzemnom dijelu imati garažu, i time umanjiti problem prometa u mirovanju u Gradu, a istovremeno s poslovnim prostorima u nadzemnom dijelu objekta, osigurati prihode koji će upravljanje objektom i kompletnu investiciju učiniti komercijalno isplativim. Početna koncepcija objekta (ukupno 9 etaža, od kojih su 4 podzemne i 2 nadzemne etaže garaže, za ukupno 319 parkirnih mjesta i 3 nadzemne etaže za poslovne prostore ukupne površine 3.248 m²), uslijed brojnih korekcija , kasnije se „pretvorila“ u 10 etaža, od čega 4 podzemne i 2 nadzemne s 324 parkirnih mjesta i 4 nadzemne etaže za poslovne prostore ukupne površine 1800 m², te poslovne prostore uz ul. M.Tita s ukupno 800 m²

1.1. Investicijska studija

Na temelju odluke Poglavarstva Grada Opatije, tvrtka Barbieri nautica d.o.o. iz Opatije, početkom 2007.g izradila je Predstudiju ekonomske isplativosti i Programsko rješenje, da bi u prosincu 2007.g izradila i investicijsku studiju koja je definirala koncepciju , ciljeve i idejno rješenje samog objekta, provela analizu tržišta poslovnih prostora, procijenila troškove izgradnje na 63.837.400,00 kn (bez PDV-a), predložila financiranje po varijanti djelomične prodaje poslovnih prostora (43,6 mil kn), kreditom (19,0 mil kn) i vlastitim kapitalom (1,2 mil kn), predložila osnivanje trgovačkog Društva za razvoj Opatije, ime garažno poslovnog centra – „Andrija Stanger“, kao i naziv trgovačkog Društva – „Opatija 21“, razradila financijske projekcije (ekonomski i financijski tijek te račun dobiti i gubitka), utvrdila isplativost investicije i prve informacije o potencijalnom investitoru. Studija je bila namjenjena Poglavarstvu i Vijeću Grada Opatije kako bi se dobio uvid u opravdanost, profitabilnost, likvidnost i isplativost ovog projekta, odnosno potencijalnim financijskim institucijama , koje bi bile zainteresirane za financiranje ove investicije, kao i potencijalnim partnerima koji će pronaći svoje interese u projektu, kupnjom ili dugoročnim najmom odgovarajućih prostora. Nakon dviju dopuna i korekcija, uzrokovanih vanjskim faktorima (Konzervatori, potencijalni partneri), studija je procijenila troškove izgradnje na 69.200.000,00 kn.

1.2. Model realizacije projekta

Model realizacije projekta predložen je u investicijskoj studiji, na način da se osnuje trgovačko Društvo koje će biti u 100%-tnom vlasništvu Grada radi realizacije izgradnje ovog ali i drugih objekata za značaj Grada. Nakon osnivanja i uplate temeljnog kapitala i ishođenja potrebne dokumentacije za početak gradnje Grad prenosi pravo građenja na trgovačko Društvo koje traži partnera, koji će osigurati financijska sredstva (bez garancija Grada i dodatnog opterećenja za gradski proračun, po principu progresivne hipoteke na objektu) i nakon što se objekt izgradi, njime će upravljati trgovačko Društvo i partner (financijer) zajedno.

2.0. Opatija 21 d.o.o.

Temeljem prijedloga Poglavarstva, gradsko Vijeće , u svibnju 2008.g donosi odluku o osnivanju trgovačkog Društva „Opatija 21“ d.o.o temeljem koje gradonačelnik u srpnju daje/donosi Izjavu o osnivanju trgovačkog Društva „Opatija 21“ d.o.o., **utvrđuje visinu temeljnog kapitala (1.300.000 kn) koji je trebao pokrivati sve rashode Društva do izgradnje objekta**, imenuje upravu i Nadzorni odbor, i koje se u rujnu registrira na Trgovačkom sudu u Rijeci. "Opatija 21" zamišljena je da bude u funkciji realizacije gradskih projekata, u smislu da pripremi projekte, odredi modele za realizaciju a samu realizaciju potom prepusti nekom drugom ukoliko se to pokaže bržim, isplativijim i manje rizičnim. Iz tog razloga , u početku je predviđen samo jedan stalni zaposlenik, kao izvršni direktor, a predsjednik Uprave , kao volonter, bio je veza između tvrtke i Grada (odnosno politike), kako bi se Poglavarstvu i kasnije Vijeću prezentirali projekti i obratno kako bi se pravilno provodili modeli realizacije kroz tvrtku Opatija 21. Društvo je službeno počelo poslovati s datumom 01.10.2008.g., a nakon lokalnih izbora, u lipnju 2009.g dolazi do promjena u Društvu , novi gradonačelnik I.Dujmić,

automatizmom postaje i predsjednik Skupštine , koji u srpnju, opoziva „stari“ i imenuje novi Nadzorni odbor, opoziva „staru“ i imenuje novu upravu (dotadašnji izvršni direktor), te imenuje koordinатора – zamjenicu gradonačelnika. Novi saziv NO proanalizirao je kompletnu dokumentaciju vezanu za ovaj projekt i utvrdio financijsko stanje u Društvu , tj. **da se uplaćeni temeljni kapital potrošio za plaćanje projektantima za izradu glavnog projekta i da je za redovno poslovanje potrebno ugovoriti sufinanciranje od strane Grada** (potpisano u rujnu 2009. g). Od tada do danas, Nadzorni odbor, održao je osam sjednica, i sve važnije odluke za poslovanje Društva (o sufinanciranju Društva za redovno poslovanje za 2009. i 2010. g, sufinanciranje Društva za preostale troškove projekta do faze potvrde glavnog projekta, Planu poslovanja, ugovaranje Anexa ugovora s projektatima, pregovaranje s Konzervatorima, procjene ponuda za financiranje projekta,..) donose se u suglasnosti s Nadzornim odborom, a **odluka o promjeni modela realizacije projekta donešena je u suglasnosti s gradonačelnikom tj. predsjednikom Skupštine, na sjednici održanoj 10.03.2010.g**

3.0. Projektna dokumentacija, lokacijska dozvola, potvrda glavnog projekta

3.1. Idejni projekt

Prvo idejno rješenje, koje je, u siječnju 2008.g, izradila tvrtka Banac & Cimaš d.o.o. u suradnji s opatijskim arhitektom Igorom Rukavina-om, moralo se više puta korigirati (na zahtjev Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci), da bi, u kolovozu 2008. g , Konzervatori dali usmenu suglasnost na treću verziju koja je smanjila gabarite i uvjetovala moderniju arhitekturu, nadzemnog dijela objekta. Idejni projekt (s uključenim svim uvjetima usklađenim s Konzervatorima), je sukladno ugovoru s projektantima dostavljen u rujnu 2008. g, kojeg Grad Opatija ,zajedno s ostalom potrebnom dokumentacijom predaje uz zahtjev za lokacijskom dozvolom, Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ Ispostava Opatija, gdje je u listopadu, zakazan Uvid u idejni projekt („konferencija“) svim zainteresiranim i pozvanim strankama (fizičkim i pravnim).

3.2. Glavni i izvedbeni projekt

Za izradu glavnog i izvedbenog projekta, raspisano je u veljači 2009.g javno nadmetanje, na koje se javila samo jedna tvrtka, Banac & Cimaš d.o.o., s kojom je u travnju iste godine, potpisan i ugovor. Dokumentacija za javno nadmetanje kao i tekst ugovora pripremljeni u suradnji s gradskim stručnim službama. Na sjednici Nadzornog odbora, održanoj početkom travnja, članica NO, M.Gašparić osporila sprovedeno javno nadmetanje i potpisivanje ugovora s Banac&Cimaš d.o.o. (zbog mišljenja da prije raspisivanja javnog nadmetanja nisu bila osigurana financijska sredstva) u dopisu kojeg je dostavila predsjedniku Skupštine, članovima Nadzornog odbora, Upravi i izvršnom direktoru. Sukladno ugovoru, projektanti u svibnju dostavljaju glavni projekt i ispostavljaju račun za prvu ratu, kojeg Opatija 21, početkom lipnja djelomično (neto iznos, bez PDV-a) plaća. Preostali dio I rate, Opatija 21, namiruje u kolovozu, a II ratu , početkom travnja 2010. g, kad se s projektantima potpisuje i Anex ugovora u kojem se definira da Opatija 21, prema njima nema više nikakvih financijskih obveza, te da će izvedbeni projekt ugovorati novi investitor.

3.3. Geomehanička istraživanja

Izvršila tvrtka IGH, prvo u lipnju 2008.g, na lokaciji sadašnjeg parkinga kraj marketa Konzum, a drugo u srpnju 2009.g. na lokaciji parka/okućnice ispred Villa Jenny, i na izričiti zahtjev stanara

3.4. Lokacijska dozvola

Izdana tj. ishodaena 10.04.2009.g., na koju su stanari (svi zajedno) iz Villa Jenny (A.Šenoa 1) uložili jednu, a stanar Filičić (pojedinačno), drugu žalbu. Sa stanarima iz Ville Jenny, potpisan je u svibnju 2009.g sporazum temeljem kojeg se Grad obvezao preuzeti obvezu rješavanja i uređenja okućnice i fasade, a oni su, za uzvrat, povukli žalbu na lokacijsku dozvolu. Žalba Filičića je u prosincu 2009. g, od strane Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša, odbijena, čime je lokacijska dozvola postala konačna, no Filičić, u prosincu 2009.g, podnosi tužbu na Upravni sud, pa lokacijska dozvola nije još i pravomoćna.

3.5. Potvrda glavnog projekta (građevinska dozvola)

Zahtjev za potvrdom glavnog projekta nije podnešen, jer još nisu ispunjeni svi uvjeti (rješena imovinsko-pravna problematika), kao i pitanje plaćanja komunalne naknade

4.0. **Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci**

Predstavnici Konzervatorskog odjela u Rijeci uključeni u projekt od samog početka tj od izrade prve verzije idejnog rješenja (po uzoru na Mandriju), do dobivanja njihove usmene suglasnosti na treću verziju idejnog rješenja. Idejni projekt izrađen temeljem usmenog usklađenja s projektantima i upravom Društva, na sastanku, održanom u kolovozu 2008.g, u uredu Konzervatora. Na Uvid u idejni projekt u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ Ispostava Opatija, Konzervatori nisu došli, iako im je i poziv i sam idejni projekt dostavljen osobno, 8 dana prije zakazanog termina. Neodazivom i neočitovanjem na „konferenciju“ tj na Uvid u idejni projekt, Konzervatori su napravili propust u administrativnoj proceduri, a da bi, nakon što su propustili sve Zakonom predviđene rokove, u studenom 2008.g, pismeno iskazali svoj negativan stav prema dijelu projekta koji zadire u park/okućnicu Villa-e Jenny. Nakon tog pismenog očitovanja Konzervatora , iz studenog 2008. g, pa do veljače 2010.g, održano je niz sastanaka u kojima su sa strane Grada i Opatija 21, sudjelovali i bivši i sadašnji gradonačelnik, zamjenica gradonačelnika, pročelnik UO za prostorno uređenje Grada, predsjednik NO, bivša i sadašnja uprava, uz obavezno prisustvo projektanata, koji nisu dali pozitivnog rezultata, osim što se u pravilu , događalo , da su stavovi Konzervatori na sastancima u odnosu na stavove koje su naknadno dostavili u pismenom očitovanju, bili bitno ,različiti. Posljednji kontakt i razgovor obavio arhitekt I.Rukavina, koji je voditeljici Konzervatorskog odjela u Rijeci, dostavio nove, ali međusobno i prethodno, usmeno usklađene, vizualizacije ,nadzemnog dijela objekta, kao i tretiranje parka/okućnice ispred Villa Jenny, na koje se voditeljica Konzervatorskog odjela, pismeno očitovala kao „kozmetičke promjene“.

5.0. **Imovinsko – pravna problematika**

Rješavanje ove problematike počelo je u svibnju 2008.g, kad je Grad Opatija podnio zahtjev Ministarstvu pravosuđa, za rekonstrukcijom gruntovnog lista za k.č. 903/2 , koje je predmet pozitivno riješilo u rujnu iste godine, kada je „otkrivena“ k.č. 103 koja je u 1/3 u vlasništvu Grada, a u 2/3 u vlasništvu privatnih osoba. Radi se o 70 m², koje bi Grad trebao otkupiti, i za čiju prodaju, su vlasnici, načelno već dali svoju suglasnost , no problem je nastao, i do trenutka pisanja ovog materijala nije riješen, u ostavini dviju od nekadašnjih vlasnica, za koje se , nakon njihove smrti nije provela ostavinska rasprava. Iako su nasljednici obećali gradskim službama, da će sami riješiti potrebnu proceduru, to još nisu uspjeli sprovesti, pa im je Grad ponudio stručnu pomoć tj odvjetnika, na teret Grada. Ovaj predmet mogao bi se riješiti i putem

Zakona o izvlaštenju, s čime su vlasnici suglasni, ali, za tu opciju, potrebna je i pravomoćna lokacijska dozvola, pa su iz tog razloga obnovljeni kontakti s Filičićem, s namjerom da Grad s njime potpiše, već pripremljeni i usuglašeni sporazum iz svibnja 2009.g, koji nije potpisan, najviše, zbog održavanje lokalnih izbora.

Pored rješavanja problematike k.č. 103, potrebna je i odluka gradskog Vijeća o izuzeću iz javnog dobra k.č. 903/2, kao i novi parcelacijski elaborat.

6.0 Izvor financiranja, investitor / partner

Prema prvom modelu financiranja iz investicijske studije, projekt se trebao financirati dijelom iz prodaje poslovnih prostora, dijelom iz vlastitih izvora (temeljni kapital) i dijelom iz kredita. Potom se na osnovu zajedničke procjene, s tada potencijalnim izrazito zainteresiranim partnerom za ovaj projekt, Immorent Hrvatska, aktivirao model osnivanja zajedničke SPV (Special Purpose Vehicle) tvrtke, po kojem bi Opatija 21 osigurala pravo građenja, Immorent Hrvatska financiranje kompletne investicije, a nakon izgradnje, objektom bi zajednički upravljali preko SPV tvrtke. Uslijed promjena opće gospodarske situacije, a posebno na financijskom tržištu, zatražene su ponude dviju banaka, Zagrebačke i Erste, koje su u suradnji sa svojim leasing kućama dostavile informativne ponude po modelu "Sell and lease back" i "Bridge to leasing", koje nisu bile prihvatljive iz razloga što nisu udovoljile osnovnom kriteriju za financiranje ovog projekta - da ne opterećuje gradski proračun. Za nastavak i realizaciju projekta, postoji interes pojedinih domaćih i stranih investitora, a koliko je taj interes ozbiljan, trebao bi pokazati predstojeći javni Poziv za iskazivanje interesa.

7.0 Sažetak

7.1. Trenutna situacija projekta

- Da Grad Opatija ima konačnu lokacijsku dozvolu, da je stanar g. Filičić iz A.Šenoa 1, podnio tužbu na Upravni sud pa lokacijska dozvola još nije pravomoćna, te da su Konzervatori svoje mišljenje (negativno) na idejni projekt dostavili nakon Zakonom propisanog roka, da to ne može utjecati na ishođenje potvrde glavnog projekta (u koliko je glavni projekt napravljen sukladno uvjetima iz lokacijske dozvole), ali da Konzervatori prema Zakonu o zaštiti kulturne baštine mogu „zaustaviti“ projekt jer se od njih mora zatražiti posebno odobrenje za izvođenje radova, a ako ga ne izdaju, radove može zaustaviti njihova Inspekcija. Ako Konzervatori ne izdaju odobrenje, a projekt je sukladan lokacijskoj dozvoli tj dobije se potvrda glavnog projekta, investitor se može žaliti Ministarstvu kulture i krenuti s gradnjom.
- Da još nije riješena sva imovinsko-pravna problematika, a to su : otkup dijela k.č. 103 i izuzeće iz javnog dobra k.č. 903/2 (nakon čega je potrebno izraditi još jednu parcelaciju)
- Da je revizija glavnog projekta izvršena
- Da nije podniet zahtjev za potvrdom glavnog projekta, a uvjet za predaju je rješavanje prije spomenutih imovinsko-pravnih predmeta, ali i pitanje plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa
- Da je pravo građenja još uvijek u „vlasništvu“ Grada Opatije

7.2. Model za realizaciju projekta

Investicijsku studiju za predmetni projekt izradila je tvrtka Barbieri Nautica iz Opatije u prosincu 2007.g. koju je kasnije dva puta dopunjavala i korigirala (dijelom zbog promjene i korekcije u idejnom rješenju, a koje su izvršene na zahtjev Konzervatora, a dijelom zbog promjene modela prodaje/najma poslovnih prostora na zahtjev tada potencijalnog partnera za izgradnju objekta – Immorent Hrvatska). Sve tri varijante pokazale su da je projekt prihvatljiv i ekonomski isplativ, uz napomenu, da su se u međuvremenu uvjeti financiranja promijenili, a tu posebno ističemo visinu kamatne stope. Sve tri varijante studije uzimale su u kalkulaciji kamatnu stopu od 6% godišnje, dok su ponude na financijskom tržištu kreditiranja, u vrijeme dostave kako od Zagrebačke tako i od Erste banke pokazivale da se kamate kreću na razini od 7,216 % godišnje pa na više, dok je studija pokazala da bi projekt mogao podnijeti najveću kamatu od 7%, a da bi još uvijek bio ekonomski isplativ. U razgovorima, a kasnije i u pismenoj informativnoj ponudi koju je dostavila Erste banka/Immorent Hrvatska, piše da ovaj projekt po njihovim procjenama i izvršenim kalkulacijama nije ekonomski isplativ, no to nisu i potkrijepili konkretnim podacima. Prema internoj kalkulaciji, koja je u postojeće tabele investicijske studije (račun dobiti i gubitka, financijski tijek i ekonomski tijek), unijela podatke iz pismene ponude dviju banaka (Zagrebačka i Erste banka) i njihovih leasing kuća (Unicredit leasing i Immorent Hrvatska), projekt pokazuje u financijskom tijeku negativan rezultat (koji bi se trebao pokriti iz vlastitih izvora - gradskog proračuna?) „samo“ u fazi izgradnje objekta, u prve tri godine (kad stižu na naplatu interkalarne kamate – 4.275.000,00 kn, dok je u prvoj i drugoj godini eksploatacije objekta , relativno mali – 137.000,00 kn u prvoj i 51.000,00 kn u drugoj godini), a u periodu od treće do petnaeste godine eksploatacije objekta, pokazuje pozitivan rezultat (u rangu od 34.000,00 do 1.162.000,00 kn), da bi u periodu od šesnaeste (nakon otplate svih leasing rata) do dvadesete godine tijeka projekta iskazao dobit koja se kreće od 6.900.000,00 do 7.300.000,00 kn (godišnje). Izračun proračuna projekta, pokazuje da je u projekt, do sada, utrošeno 2.141.200,00 kn, procijenjeni troškovi za vodni doprinos iznose 3.200.000,00 kn, a za komunalni doprinos 4.600.000,00 kn, dok su troškovi temeljem potpisanog sporazuma sa stanarima iz A.Šenoa 1, kao i cijena otkupa dijela čestice k.č. 103 procijenjeni na cca 850.000,00 kn. Eventualna zamjena/otkup/nakanda za umanjenu vrijednost stana g. Filičića, za sada, nepoznati. **Uzimajući u obzir prethodno navedene parametre kao i činjenicu da model po kojem je projekt započet i zbog kojeg je i osnovano Društvo Opatija 21, nije uspio ispuniti osnovni kriterij za realizaciju ovog projekta – da ne opterećuje gradski proračun, Nadzorni odbor u suglasnosti s gradonačelnikom (predsjednikom Skupštine), na sjednici održanoj 10.03.2010. g donosi odluku o promjeni modela, na način da će se projekt realizirati po modelu davanja prava građenja, odnosno po istom modelu po kojem se gradi i garaža na Slatini.** Prema planiranoj dinamici, Poziv za iskazivanje interesa trebao bi biti objavljen krajem svibnja ili početkom lipnja, a raspisivanje javnog nadmetanja moglo bi se provesti tek nakon rješavanja imovinsko-pravne problematike, uzimajući u obzir da bi novi investitor morao otkupiti svu izrađenu i ishodu dokumentaciju i na sebe preuzeti i obvezu plaćanja za vodni i komunalni doprinos, što znači da bi potvrdu glavnog projekta ishodio novi investitor, nakon odabira putem javnog nadmetanja, no paralelno se može podnijeti zahtjev za potvrdu glavnog projekta da procedura teče.

Materijal pripremio:

Mladen Sinožić

