

Informacija o otplati kredita APOS-a Grada Rijeke, raspolaganju sredstvima razlike kredita Erste&Steiermärkische bank d.d. i realizaciji Sporazuma o korištenju kreditnih sredstava

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke u svojim poslovnim knjigama evidentira **obveze po primljenom dugoročnom kreditu** Erste&Steiermärkische bank d.d. te **potraživanja po osnovi robnog kredita** danog Gradu Rijeci, sve vezano za realizaciju projekta gradnje stanova po modelu društveno poticane stanogradnje na području gradskog naselja Rujevica nazvanog **POS Rujevica I. faza**. Projekt je obuhvaćao izgradnju dvije višestambene građevine na adresi Hahlić 17 i Hahlić 19 s ukupno **124 stana**, četiri poslovna prostora te zatvorene garaže ukupne površine **14.116,75 m²**. Izgrađeni stanovi bili su namijenjeni stambenom zbrinjavanju građana Rijeke temeljem prethodno utvrđene Liste prioriteta, dok su poslovni prostori namijenjeni davanju u zakup po tržišnim uvjetima. Ukupna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je u visini troškova građenja te iznosila **82.139.115,88 kn**, a kupac je bio Grad Rijeka. Primopredaja je izvršena po dovršetku gradnje na način da su 04. kolovoza 2008. primopredani poslovni prostori, a 18. rujna 2008. god. stanovi i zajednički dijelovi zgrada te garaža, nakon čega se pristupilo dodjeli stanova u najam, sve sukladno utvrđenoj Listi prioriteta za davanje stanova u najam. Ugovor o kupoprodaji između Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke kao prodavatelja i Grada Rijeke kao kupca (u dalnjem tekstu: Osnovni ugovor) sklopljen je dana 10. veljače 2009. godine (*vidi Privitak broj 1*), a istim su definirani rok i način plaćanja kupoprodajne cijene.

Gradnja je financirana državnim poticajnim sredstvima, sredstvima Grada Rijeke te dugoročnim kreditom Erste&Steiermärkische bank d.d. Sredstva uložena od strane Grada Rijeke priznata su na ime plaćanja dijela kupoprodajne cijene dok su državna poticajna sredstva te sredstva kredita Erste&Steiermärkische bank d.d. tretirana kao robni kredit.

Poticajna sredstva RH povučena su u iznosu od **13.586.595,35 kn** i po svojoj prirodi predstavljaju dugoročni zajam Agenciji, odobren sukladno zakonskim uvjetima, a koji se vraća uvećan za pripadajući kamatu u visini 2% godišnje (konforno) u periodu počeka od 01.01.2007. god. do 30.9. 2018. god. koja se pripisuje glavnici, te kamatu za vrijeme otplate u visini od 5% godišnje (dekurzivno) u roku od 10 godina u razdoblju od 30. rujna 2018. godine do 30. rujna 2028. godine sve sukladno uvjetima iz Sporazuma o osiguranju doznačenih sredstava, sklopljenom između Agencije i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama dana 21. prosinca 2006. god. (*vidi Privitak broj 2*). Isti iznos Grad Rijeka se obvezao platiti Agenciji u roku od 10 godina u tromjesečnim ratama koje dospijevaju na naplatu zadnjeg dana svakog kalendarskog tromjesečja.

Grad Rijeka je osigurao građevinsko zemljište, podmirio komunalni i vodni doprinos, troškove izrade projektne dokumentacije te troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu, sve u ukupnom iznosu od **9.941.563,94 kn**, a sukladno zakonskim odredbama, od Grada Rijeke kao kupca poslovnih prostora naplaćen je tijekom gradnje iznos od **2.746.125,26 kn** čime je Grad Rijeka podmirio cijenu kupljenih poslovnih prostora Agenciji u punom iznosu. Preostali iznos troškova od kojih se najveći dio odnosi na troškove radova gradnje u visini **55.864.831,33 kn** financiran je sredstvima povučenima iz kredita odobrenog od **Erste&Steiermärkische bank d.d.** do visine od 73.000.000,00 kn.

Iznosi kojima je vršeno financiranje izgradnje od strane Grada Rijeke ukupne vrijednosti 12.687.689,20 kn (poslovni prostor te zemljište, komunalni i vodni doprinos, projektna dokumentacija i priključci), priznati su na ime plaćanja dijela kupoprodajne cijene dok je preostali iznos Grad Rijeka bio dužan platiti Agenciji. Utvrđena razlika između kupoprodajne cijene u visini od 82.139.115,88 kn te priznatih ulaganja u visini od 12.687.689,20 kn iznosi je 69.451.426,68 kn, a rok i način plaćanja definirani su Člankom 7. Ugovora o kupoprodaji, **na način da je naplata robnog kredita usklađena s otplatom državnih poticajnih sredstava te otplatom kredita Erste&Steiermärkische bank d.d., sve u cilju uskladivanja dinamike priljeva i odljeva Agencije, kojoj bi svako odstupanje u nedostatku drugih izvora sredstava predstavljalo problem u održavanju likvidnosti i solventnosti**. Sukladno navedenom, dana 31. prosinca 2008. god. Gradu Rijeci je ispostavljen Račun broj 15/2008 PU-RUJ/1P-2P/OO1/2006 (*vidi Privitak broj 3*).

Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene odnosno danog robnog kredita opisani su u nastavku. Prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 55.864.831,33 kn ili 7.664.363,33 EUR, uvećan za pripadajući kamatu u visini tromjesečnog **EURIBORA + 1,95 p.p. godišnje**, a koji iznos odgovara cijeni građenja stanova i garažnog prostora, financiran sredstvima kunskog kredita s valutnom klauzulom u EUR ishođenog po Agenciji od Erste&Steiermärkische Bank d.d., Grad Rijeka se obvezao platiti Agenciji kroz razdoblje od 10 godina. Prva rata u iznosu od 4.164.617,76 kn ili 575.704,47 EUR trebala je biti plaćena Agenciji u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora, odnosno najkasnije do 28. veljače 2010. godine. Preostali iznos utvrđen u eurima Grad Rijeka se obvezao platiti Agenciji u tromjesečnim ratama, primjenom srednjeg tečaja HNB za EUR na dan dospijeća, prema dostavljenom Otplatnom planu utvrđenom u EUR. Rate dospijevaju na naplatu zadnjeg dana svakog kalendarskog tromjesečja, a prva tromjesečna rata dospjevala je 31. ožujka 2009. godine. Dana 30.12.2009. god. sklopljen je **Anex broj 1** Ugovora o kupoprodaji između Grada Rijeke i Agencije, kojim se mijenja članak 7. stavak 1. točka 1. Osnovnog ugovora (vidi *Privitak broj 4*). Istim je zapravo odgođeno plaćanje dosjelih, a neplaćenih rata robnog kredita. Konkretno, utvrđeno je da prve četiri tromjesečne rate umjesto 31. ožujka 2009., 30. lipnja 2009., 30. rujna 2009. te 31. prosinca 2009. godine, dospijevaju 31. ožujka 2010., 30. lipnja 2010., 30. rujna 2010. te 31. prosinca 2010. god.

KORIŠTENJE SREDSTAVA IZ KREDITA ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D.

Agencija je za financiranje izgradnje projekta Rujevica I. faza ugovorila dugoročni kredit s valutnom klauzulom u EUR kod Erste&Steiermärkische bank d.d. u iznosu od **73.000.000,00 kn (10.041.490,40 EUR)** s rokom i načinom vraćanja kredita od 10 godina u 40 tromjesečnih rata počevši od 30. rujna 2008. godine (*Vidi privitak broj 5 - Ugovor, Privitak broj 6 - Aneks broj 1 i Privitak broj 7 - Aneks broj 2*). Kamatna stopa na ugovorenim iznosima kredita je nominalna, a čini je tromjesečni EURIBOR + 1,95 p.p. godišnje (na dan sklapanja Ugovora). Interkalarna kamata obračunata na iskoristi iznos tijekom povlačenja tranši kredita plaćena je preko Agencije na teret Proračuna Grada Rijeke. Kao rok korištenja kredita u prethodno spomenutom Ugovoru navodi se 15. lipnja 2008. godine no zbog dinamike građenja isti je pomaknut za dva mjeseca.

Kreditna sredstva su 13. kolovoza 2008. godine povučena u cijelosti do punog iznosa kredita iako je na financiranje izgradnje Rujevice I. faze od ukupnog iznosa kredita utrošeno **55.864.831,33 kn (7.664.363,33 EUR odnosno 76,33% ukupnog kredita)**. Samim time Agencija je u periodu od 15. kolovoza 2008. godine, a nakon plaćanja okončane situacije izvođača radova izgradnje poslovno stambenih građevina Rujevica I. faza te ostalih troškova vezanih uz izgradnju istih, na raspolaganju imala preostali iznos kreditnih sredstava u visini **17.135.168,67 kn (2.377.127,07 EUR odnosno udio od 23,67% ukupnog kredita)**. Dana 30. prosinca 2009. godine zaključen je između Grada Rijeke i Agencije Sporazum o korištenju kreditnih sredstava. Navedenim Sporazumom, utvrđeno je da se dio povučenih, a neutrošenih kreditnih sredstava u iznosu od 17.135.168,37 kn **utroši za kupnju gotovih stanova na tržištu** odnosno stanova iz roh-bau gradnje koje bi nakon završenog uređenja i dovođenja stana u potpunu funkcionalnost Agencija prenijela u vlasništvo Grada Rijeke radi dodjele stanova u najam, a drugi dio neutrošenih kreditnih sredstava bi se koristio za **financiranje izgradnje garaža iz programa POS-a u projektu Rujevica II.faza** za koje prilikom prodaje stanova nije iskazan interes za kupnju (*Vidi Privitak broj 8*).

Međutim, preostali iznos kreditnih sredstava u visini od **17.135.168,67 kn** u najvećem dijelu nije korišten u skladu sa Sporazumom budući da je uglavnom korišten za otplate preuzetog kredita iz razloga što je Agencija morala podmiriti svoje dugovanje po ratama kredita banchi, a Grad Rijeka joj nije pravovremeno doznačavao sredstva kojima bi se podmirile rate robnog kredita. Dakle, neiskorištena sredstva od podignutog kredita u najvećem dijelu korištena su za otplate tog istog kredita jer Grad Rijeka nije pravovremeno izvršavao ugovorne obveze po robnom kreditu. Manji dio iskorišten je sukladno Sporazumu za financiranje gradnje neprodanih garaža u projektu POS Rujevica II. faza.

Naime, 2010. god. u sklopu navedenog projekta na Rujevici u Rijeci (POS Rujevica II. faza) izgrađeno je 80 stanova i 36 garaža od čega je 80 stanova i 16 garaža prodano kupcima s Konačne liste potencijalnih kupaca, a 20 garaža je ostalo neprodano. Vrijednost neprodanih garaža iznosila je 2.042.895,82 kn s porezom na dodanu vrijednost odnosno 1.715.667,51 kn bez poreza na dodanu vrijednost.

Tablica 1. Prikaz finansiranja neprodanih garaža iz projekta POS Riječica II. faza

Red. br.	Ozna- ka	NKP m ²	Vrijednost garaže	PDV	Vrijednost garaže bez PDV-a	Vrijednost I. + II. obroka	Vrijednost III. obroka		Rezervni fond Republike Hrvatske	Financiranje ostatkom kredita Erste banke
							RH	Grad Rijeka		
1.	G1	9,43	73.954,88 kn	11.846,00 kn	62.108,88 kn	34.386,63 kn	13.692,00 kn	14.030,25 kn	15.167,91 kn	19.218,72 kn
2.	G2	9,53	74.739,13 kn	11.971,61 kn	62.767,52 kn	34.751,29 kn	13.837,20 kn	14.179,04 kn	15.328,76 kn	19.422,53 kn
3.	G3	9,57	75.052,84 kn	12.021,86 kn	63.030,98 kn	34.897,10 kn	13.895,32 kn	14.238,56 kn	15.393,08 kn	19.504,02 kn
4.	G5	12,61	98.894,07 kn	15.840,72 kn	83.053,35 kn	45.982,53 kn	18.309,26 kn	18.761,56 kn	20.282,85 kn	25.699,68 kn
5.	G6	12,36	96.933,44 kn	15.526,67 kn	81.406,77 kn	45.070,88 kn	17.946,30 kn	18.389,59 kn	19.880,72 kn	25.190,16 kn
6.	G7	19,29	151.282,05 kn	24.232,16 kn	127.049,89 kn	70.341,20 kn	28.008,39 kn	28.700,29 kn	31.027,43 kn	39.313,77 kn
7.	G2	9,53	74.739,13 kn	11.971,61 kn	62.767,52 kn	34.751,29 kn	13.837,20 kn	14.179,04 kn	15.328,76 kn	19.422,53 kn
8.	G5	12,61	98.894,07 kn	15.840,72 kn	83.053,35 kn	45.982,53 kn	18.309,26 kn	18.761,56 kn	20.282,85 kn	25.699,68 kn
9.	G6	12,36	96.933,44 kn	15.526,67 kn	81.406,77 kn	45.070,88 kn	17.946,30 kn	18.389,59 kn	19.880,72 kn	25.190,16 kn
10.	G7	19,29	151.282,05 kn	24.232,16 kn	127.049,89 kn	70.341,20 kn	28.008,39 kn	28.700,29 kn	31.027,43 kn	39.313,77 kn
11.	G8	19,42	152.301,57 kn	24.395,46 kn	127.906,11 kn	70.815,27 kn	28.197,13 kn	28.893,72 kn	31.236,55 kn	39.578,72 kn
12.	G2	9,53	74.739,13 kn	11.971,61 kn	62.767,52 kn	34.751,29 kn	13.837,20 kn	14.179,04 kn	15.328,76 kn	19.422,53 kn
13.	G3	9,57	75.052,84 kn	12.021,86 kn	63.030,98 kn	34.897,10 kn	13.895,32 kn	14.238,56 kn	15.393,08 kn	19.504,02 kn
14.	G5	12,61	98.894,07 kn	15.840,72 kn	83.053,35 kn	45.982,53 kn	18.309,26 kn	18.761,56 kn	20.282,85 kn	25.699,68 kn
15.	G2	9,53	74.739,13 kn	11.971,61 kn	62.767,52 kn	34.751,29 kn	13.837,20 kn	14.179,04 kn	15.328,76 kn	19.422,53 kn
16.	G3	9,57	75.052,84 kn	12.021,86 kn	63.030,98 kn	34.897,10 kn	13.895,32 kn	14.238,56 kn	15.393,08 kn	19.504,02 kn
17.	G5	12,61	98.894,07 kn	15.840,72 kn	83.053,35 kn	45.982,53 kn	18.309,26 kn	18.761,56 kn	20.282,85 kn	25.699,68 kn
18.	G6	12,36	96.933,44 kn	15.526,67 kn	81.406,77 kn	45.070,88 kn	17.946,30 kn	18.389,59 kn	19.880,72 kn	25.190,16 kn
19.	G7	19,29	151.282,05 kn	24.232,16 kn	127.049,89 kn	70.341,20 kn	28.008,39 kn	28.700,29 kn	31.027,43 kn	39.313,77 kn
20.	G8	19,42	152.301,57 kn	24.395,46 kn	127.906,11 kn	70.302,21 kn	28.197,13 kn	29.406,77 kn	31.010,03 kn	39.292,18 kn
UKUPNO:			2.042.895,82 kn	327.228,31 kn	1.715.667,51 kn	949.366,92 kn	378.222,12 kn	388.078,47 kn	418.764,60 kn	530.602,32 kn

Izgradnja navedenih neprodanih garaža je dakle financirana javnim sredstvima Republike Hrvatske (378.222,12 kn) i Grada Rijeke (388.078,47 kn), zatim sredstvima odobrenog rezervnog fonda Republike Hrvatske (418.764,60 kn) te neutrošenim sredstvima iz kredita Erste&Steiermärkische bank d.d u preostalom iznosu od **530.602,32 kn**.

Važno je istaknuti da će se prodajom navedenih garaža, sredstva koja su sada angažirana za njihovu izgradnju vratiti u Državni proračun i Proračun Grada Rijeke prema pripadajućem udjelu i zakonskoj regulativi odnosno ostat će raspoloživa po neutrošenom kreditu za otplatu preostale glavnice tog istog kredita (378.222,12 kn u Državni proračun + 388.078,47 kn u Proračun Grada Rijeke + 418.764,60 kn u Državni proračun od povrata rezervnog fonda + 530.602,32 kn od neutrošenog kredita = 1.715.667,51 kn).

Neovisno o navedenom, a nastavno na korištenje sredstava iz kredita Erste&Steiermärkische bank d.d. daje se prikaz otplate godišnjih rata kredita po robnom kreditu Grada Rijeke i ostatku kredita za period od deset godina, odnosno od 2008. god. do 2018. god.

Tablica 2. Prikaz otplate kredita Erste&Steiermärkische bank d.d.

OTPLATA PO GODINAMA	UDIO GRADA (76,33%)	OSTATAK KREDITA (23,67%)	UKUPAN KREDIT (100,00%)
	GLAVNICA + KAMATA	GLAVNICA + KAMATA	GLAVNICA + KAMATA
2008.	4.279.011,44 kn	1.291.451,61 kn	5.570.463,05 kn
2009.	7.562.375,39 kn	2.278.170,96 kn	9.840.546,35 kn
2010.	1.317.396,96 kn	410.741,24 kn	1.728.138,20 kn
2011.	8.001.802,16 kn	2.484.951,07 kn	10.486.753,23 kn
2012.	7.569.337,43 kn	2.347.258,06 kn	9.916.595,49 kn
2013.	7.319.366,04 kn	2.269.741,64 kn	9.589.107,68 kn
2014.	7.230.641,35 kn	2.242.227,84 kn	9.472.869,19 kn
2015.	7.029.438,90 kn	2.179.834,95 kn	9.209.273,85 kn
2016.	6.777.110,42 kn	2.101.587,63 kn	8.878.698,05 kn
Plan za 2017.	6.773.173,67 kn	2.100.367,10 kn	8.873.540,77 kn
Plan za 2018.	3.343.835,70 kn	1.036.926,38 kn	4.380.762,08 kn
SVEUKUPNO:	67.203.489,46 kn	20.743.258,48 kn	87.946.747,94 kn

Napomena: projekcija plana za 2017. - 2018. god. izrađena je prema Otplatnom planu Erste&Steiermärkische bank d.d. utvrđenom u EUR

Razvidno je da prema dostavljenom Otplatnom planu Erste&Steiermärkische bank d.d., Agencija planira otplatiti kredit banci u sveukupnom iznosu od 87.946.747,94 kn od čega se iznos od 67.203.489,46 kn odnosi na robni kredit Grada Rijeke (udio od 76,33%), a iznos od 20.743.258,48 kn na ostatak kredita (udio od 23,67%). Poradi laksog snalaženja u privitku ovog materijala priložen je i detaljniji tablični prikaz praćenja otplate robnog kredita (76,33%) i ostatka kredita (23,67%) od 2008. do 2016. god. te procjena plana otplate za period od 2017. do 2018. god. Obzirom da se radi o dugoročnom ugovoru s valutnom klauzulom u EUR, procjena je napravljena prema tečaju za 1 EUR=7,65 kn za razdoblje 2017. - 2018. god. prema dostavljenom otplatnom planu banke (vidi Privitak broj 9).

Od navedenog iznosa „neutrošenih kreditnih sredstava“ u iznosu od **17.135.168,67 kn**, Agencija je za otplatu kredita angažirala sveukupno **14.853.527,39 kn** i to za glavnici robnog kredita 8.388.212,51 kn (1.149.700,49 EUR) zatim za glavnici ostatka kredita 4.605.747,61 (625.896,12 EUR) kn te kamatu ostatka kredita 1.859.567,27 kn (253.598,84 EUR). Kako je naprijed navedeno da je gradnja neprodanih garaže na Rujevici (POS Rujevica II. faza) financirana iz neutrošenih kreditnih sredstava sa 530.602,32 kn razvidno je da je na kraju ostao višak od **1.751.038,63 kn** (17.135.168,67 kn - 14.853.527,39 kn - 530.602,32 kn = 1.751.038,96 kn) koji je tijekom godina korišten za podmirivanje iznosa od 23,67% nepokrivene kamate na povučena, a neutrošena kreditna sredstva.

Grad Rijeka je konačno, unatoč zakašnjenju namirio cijelokupni iznos dospjelih rata po robnom kreditu iz 2008. i 2009. god. na način da je suksesivno zatvarao rate u periodu od 30. ožujka 2012. do 31. ožujka 2016. god. uplatom finansijskih sredstava koja su bila namijenjena podmirenju glavnice kredita (23,67%) te je na taj način zatvoreno potraživanje Agencije prema Gradu Rijeci u sveukupnom iznosu od 8.711.285,22 kn odnosno u protuvrijednost od **1.149.700,49 EUR**.

Na zakašnjele uplate obračunata je zakonska **zatezna kamata** u ukupnom iznosu od **4.097.075,49 kn** prema obračunu zatezne kamate u kojem je kao glavnica za obračun zatezne kamate uzeta dospjela glavnica robnog kredita iz 2008. i 2009. god. te zakašnjele uplate iz tekućih rata sve do 31. ožujka 2016. god. (vidi Privitak broj 10).

Od navedenog iznosa do sada je **Gradu Rijeci fakturirano 2.511.311,42 kn** (odnosno po godinama kako slijedi:

- 228.038,16 kn u 2013. god.,
- 191.990,04 kn u 2014. god.,
- 166.532,80 kn u 2015. god. i
- 1.924.750,42 kn u 2016. god.

Preostaje još za fakturirati iznos od 1.585.764,07 kn. Napominje se da je za tu namjenu u Proračunu Grada Rijeke za 2017. god. planiran iznos od 2.100.500,00 kn u Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom pod Ostalim finansijskim rashodima.

Tablica 3. Prikaz otplate robnog kredita i ostatka kredita u periodu od 2008. do 2018. god.

OTPLATA PO GODINAMA	GLAVNICA (76,33%)	GLAVNICA (23,67%)	KAMATA (76,33%)	KAMATA (23,67%)
2008.	2.879.838,27 kn	857.566,80 kn	1.399.173,17 kn	433.884,81 kn
2009.	5.831.446,96 kn	1.743.625,26 kn	1.730.928,43 kn	534.545,70 kn
2010.	0,00 kn	0,00 kn	1.317.396,96 kn	410.741,24 kn
2011.	6.464.205,21 kn	2.004.555,55 kn	1.537.596,95 kn	480.395,52 kn
2012.	6.514.517,06 kn	2.020.157,33 kn	1.054.820,37 kn	327.100,73 kn
2013.	6.579.704,54 kn	2.040.371,99 kn	739.661,50 kn	229.369,65 kn
2014.	6.627.353,07 kn	2.055.147,84 kn	603.288,28 kn	187.080,08 kn
2015.	6.621.897,43 kn	2.053.456,04 kn	407.541,47 kn	126.378,91 kn
2016.	6.536.920,96 kn	2.027.104,76 kn	240.189,46 kn	74.482,87 kn
Plan za 2017.	6.645.268,45 kn	2.060.703,58 kn	127.905,22 kn	39.663,52 kn
Plan za 2018.	3.322.635,04 kn	1.030.352,04 kn	21.200,66 kn	6.574,34 kn
SVEUKUPNO:	58.023.786,99 kn	17.893.041,19 kn	9.179.702,47 kn	2.850.217,37 kn

Napomena: projekcija plana za 2017. - 2018. god. izrađena je prema Otplatnom planu Erste&Steiermärkische bank d.d. utvrđenom u EUR

Iz Tablice 3. razvidno je da je Agenciji potreban iznos od **2.850.217,37 kn** kako bi se podmirila sveukupna kamata od 23,67% kredita za period od 2008. do 2018. god. Do sada je od Grada Rijeke naplaćeno 992.301,23 kn za zatezne kamate slijedom čega je potrebno naplatiti preostali iznos od 1.857.916,14 kn kako bi se u cijelosti pokrila kamata kredita od 23,67% koja predstavlja finansijski trošak Agenciji koji nema pokrića. Do dana pisanja ovog materijala, kamata od 23,67% kredita u iznosu od **2.850.217,37 kn** plaćena gotovo u cijelosti jer po kreditu Erste&Steiermärkische bank d.d. do konačne otplate u 2018.god. ostaje za platiti još samo 46.237,86 kn. Plaćena je najvećim djelom iz raspoloživih likvidnih sredstava od neutrošenog kredita (onih 1.751.038,63 kn) te iz drugih raspoloživih likvidnih sredstava Agencije. No, sva ova sredstva imaju definirane namjene i ne mogu služiti za pokriće kamata po kreditu koji je uporabljen za otplatu tog istog kredita. Neutrošena sredstva kredita u iznosu od 1.751.038,63

kn treba vratiti banchi jer će u cijelosti dospjeti na naplatu. Za pokriće 23,67% kamata valja koristiti prihode od obračunatih zateznih kamata.

Što se tiče nužnosti održavanja nužne likvidnosti i solventnosti, napominje se da Agencija do 30. lipnja 2018. godine planira podmirenje dospjelih obveza po kreditu Erste&Steiermärkische bank d.d. u sveukupnom iznosu od 11.086.432,75 kn i to po osnovi glavnice i kamate. Od Grada Rijeke planira se naplatiti iznos od 8.462.274,06 kn po osnovi glavnice i kamate po robnom kreditu. Razlika od 2.624.158,69 kn planira se podmiriti po naplati obračunate zakonske zatezne kamate i to 1.519.010,19 kn po fakturama iz 2016. i 1.105.148,50 po fakturi koja će se izdati u 2017.

ZAKLJUČAK

Tijekom deset godina otplate kredita Erste&Steiermärkische bank d.d. Agencija će podignuta kreditna sredstva u iznosu od 73.000.000,00 kn otplatiti na način, kako slijedi:

- dio glavnice kredita u visini **76,33%** plasiranih Gradu Rijeci putem robnog kredita, Agencija će do sredine 2018. god. otplatiti 55.864.831,33 kn (odnosno 58.023.786,99 kn uvažavajući tečajne razlike);
- dio glavnice kredita u visini **23,67%** podignutih, a neutrošenih kreditnih sredstava, Agencija će do sredine 2018. godine otplatiti 17.135.168,67 kn (odnosno 17.893.041,20 kn uvažavajući tečajne razlike), no da bi to bilo moguće, potrebno je „osloboditi“ **530.602,32 kn vezanih u neprodanim garažama te naći pokriće za 757.872,53 kn negativnih tečajnih razlika**;
- dio kamate na podignuti kredit Erste&Steiermärkische bank d.d. u visini **76,33%** Agencija će podmiriti **po prihodima od kamata po danom robnom kreditu** Gradu Rijeci;
- dio kamate na podignuti kredit Erste&Steiermärkische bank d.d. u visini **23,67%** Agencija će podmiriti **po prihodima od obračunatih zakonskih zateznih kamata** na zakašnjele uplate glavnice iz 2008. i 2009. godine po robnom kreditu danom Gradu Rijeci;

Posebno se ističe kako kamata od 23,67% na podignuti, a neutrošeni iznos kredita, u sveukupnom iznosu od 2.850.217,37 kn predstavlja direktni trošak Agencije koji nema pokrića u izvorima prihoda. Kao pokriće ovih troškova mogu poslužiti Gradu Rijeci obračunate zakonske zatezne kamate s osnove zakašnjele naplate dospjele glavnice iz 2008. i 2009. god. te redovnih rata robnog kredita u sveukupnom iznosu od 4.097.075,49 kn - sve temeljem zaključenog kupoprodajnog Ugovora o kupoprodaji dviju stambeno poslovnih građevina na Rujevici i kasnijeg Anex-a Ugovora.

Dakle, od navedenog iznosa 4.097.075,49 kn, sa 2.850.217,37 kn pokrit će se trošak kamata na 23,67% kredita Erste&Steiermärkische bank d.d., sa 530.602,32 kn pokriva se dio troška građenja neprodanih garaža na Rujevici, a za ostatak od 716.255,80 kn pokrit će se veći otplaćeni iznos kredita od podignutog zbog negativnih tečajnih razlika u iznosu od 757.872,53 kn.

Tijekom protekli četiri godine, Gradu Rijeci je fakturirano ukupno 2.511.311,42 kn zateznih kamata, od kojih je do trenutka pisanja ovog materijala naplaćeno svega 992.301,23 kn, a Agencija će u 2017. godini fakturirati preostali iznos od 1.585.764,07 kn za što je u Proračunu Grada Rijeke za 2017. god. planiran i osiguran iznos od 2.100.500,00 kn.

Na dan pisanja ovog materijala, Grad Rijeka dakle duguje Agenciji 1.519.010,19 kn na ime obračunate zatezne kamate iz 2016. god. (vidi Privitak broj 11 - Račun br. 13), a zajedno s kamatom koja će biti fakturirana tijekom lipnja u visini 1.585.764,07 kn dugovat će 3.104.774,26 kn koji iznos je potrebno ŽURNO doznačiti Agenciji kako bi mogla pravovremeno podmiriti sve svoje obveze po osnovi kredita Erste&Steiermärkische bank d.d.

Zaključno, Agencija je do 31. ožujka 2017. god uredno podmirila sve dospjele kreditne obveze prema Erste&Steiermärkische bank d.d.

Privitci:

1. Ugovor o kupoprodaji, Broj:KU-RUJ/1P-2P/001/2009 od 10.2.2009.god.
2. Sporazum o osiguranju doznačenih sredstava, Broj:SODS/APN-5-12/2006 od 21.12.2006.god.
3. Račun broj 15/2008 (PU-RUJ/1P-2P/001/2006)
4. Anex br. 1. Ugovora o kupoprodaji, KLASA:373-03/09-05/3, URBROJ:2170-01-02-20-09-2 od 30.12.2009.god.
5. Ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom, Broj:UOK/ERSTE-3-12/2006 od 07.12.2006.god.
6. Aneks broj 1. Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od 01.7.2008.god.
7. Aneks broj 2. Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od 04.1.2010.god.
8. Sporazum o korištenju kreditnih sredstava, KLASA:373-03/2009-05/29, URBROJ:2170-01-02-20-09-1 od 30.12.2009. god.
9. Tablični prikaz praćenja otplate kredita Erste&Steiermärkische bank d.d.
10. Obračun kamate broj 4. od 25.11.2013.god. i Obračun kamate broj 5. od 01.4.2016.god.
11. Račun br. 13/PJ1/1 od 15.4.2016.god.