



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Gradonačelnik

KLASA: 910-01/18-01/23
URBROJ: 2182/01-07-18-1
Šibenik, 13. lipnja 2018.

Na temelju članka 48. stavak 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak i 123/17) i članka 46. Statuta Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 8/10, 5/12, 2/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Šibenika donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju Prijedloga Odluke o usvajanju razvojnog projekta „Batižele“

Utvrđuje se Prijedlog Odluke o usvajanju razvojnog projekta „Batižele“, te se upućuje predsjedniku Gradskog vijeća Grada Šibenika, radi razmatranja na Gradskom vijeću.



GRADONAČELNIK
Zeljko Burić, dr. med., v.r.

Dostaviti:

1. Predsjedniku Gradskog vijeća
2. Gradonačelnik - ovdje
3. Dokumentacija - ovdje
4. Arhiv (spis) - ovdje

Na temelju članka 35. stavka 1. točke 5 Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.) i članka 32. stavka 1. točka 17. Statuta Grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 8/10., 5/12. i 2/13.), Gradsko vijeće Grada Šibenika, na sjednici, od 2018. godine, donosi

ODLUKU

o usvajanju razvojnog projekta „Batižele“

1) Gradsko Vijeće Grada Šibenika prihvaća prijedlog razvojnog projekta „Batižele“ (dalje u tekstu Odluke: Plan) dostavljenog od strane Gradonačelnika Grada Šibenika i uprave društva TEF d.d. Šibenik kojim se predlaže aktivacija imovine društva s ciljem gospodarskog razvoja uz aktivno sudjelovanje i partnerstvo između Grada Šibenika i Vlade Republike Hrvatske, a što podrazumijeva:

- a) podjelu društva TEF d.d., Tvornice elektroda i ferolegura Šibenik,
- b) povećanje temeljnog kapitala pretvaranjem državnih i gradskih potraživanja u udjele u društvu nastalom u postupku podjele s osnivanjem TEF-a d.d., Tvornice elektroda i ferolegura Šibenik,

2) Prijedlog razvojnog projekta „Batižele“ od 8.lipnja 2018.godine sastavni je dio ove Odluke.

3) Gradsko Vijeće Grada Šibenika, je suglasno da se Vladi Republike Hrvatske uputi na usvajanje Razvojni projekt „Batižele“ u predloženom tekstu u cilju prihvaćanja istog kao i prijedlog izmjene Odluke Vlade Republike Hrvatske o prijenosu dionica TEF - Tvornice elektroda i ferolegura d.d., Šibenik; KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2, od 26. ožujka 1998. Godine, te Zaključka Vlade Republike Hrvatske od 12. veljače 1998. Klasa: 423-04/98-01/01, Ur broj: 5030115-98-9.

4)Ovlašćuje se Gradonačelnik, Uprava i Nadzorni odbor TEF d.d., da provedu sve prethodne radnje za realizaciju postupka podjele društva TEF d.d., Tvornica elektroda i ferolegura Šibenik te da između Grada i društva, odnosno sa Ministarstvom

financija i Ministarstvom gospodarstva, poduzetništva i obrta usklade iznose potraživanja kojima će se provesti povećanje temeljnog kapitala društva koje će nastati u postupku podjele s osnivanjem TEF-a d.d..

5) Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a objaviti će se u Službenom glasniku Grada Šibenika.

Klasa:
Urbroj:

GRADSKO VIJEĆE GRADA ŠIBENIKA

PREDSJEDNIK VIJEĆA
dr.sc. Dragan Zlatović

Obrazloženje

Odlukom Vlade Republike Hrvatske KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-02 od 26. ožujka 1998. Grad Šibenik preuzeo je dionice društva „Tvornica elektroda i ferolegura“ d.d. (dalje u tekstu: TEF) uz obvezu da u suradnji s Ministarstvom gospodarstva izradi plan razgradnje TEF-a i sanaciju terena te da iz prihoda ostvarenih prodajom nekretnina TEF-a podmiri potraživanja sljedećih vjerovnika:

- društva INA do iznosa 46.500.000,00 kn,
- drugih vjerovnika do iznosa 10.558.130,00 kn,
- Ministarstva gospodarstva do visine pozajmljenih sredstava za razgradnju i sanaciju terena,
- Fonda radnika po osnovi duga za neplaćene doprinose iz i na plaće do iznosa 3.947.571,00 kn,
- Državnog proračuna po osnovi neplaćene carine i poreza do iznosa 4.627.946,00 kn.

Društvo TEF registrirano za obavljanje djelatnosti proizvodnje željeza, čelika i ferolegura. nakon obavljene tehnološke revizije trajno je zaustavilo proces proizvodnje 1995. godine.

Odluku o zatvaranju TEF-a donijela je Vlada RH te je zadužila HEP d.d. (Hrvatska elektroprivreda), poduzeće u državnom vlasništvu, kao jednog od vjerovnika, za operativno provođenje programa zatvaranja TEF-a. U toj prvoj fazi glavna zadaća bila je zbrinjavanje radnika te saniranja zemljišta TEF-a u smislu rušenja, odnosno razgradnje građevinskih objekata.

Grad Šibenik je Odlukom Vlade RH KLASA:423-04/98-01/02, URBROJ:5030115-98-02 od 26. ožujka 1998. godine preuzeo dionice i obveze TEF-a u cilju razgradnje tvornice i sanacije terena te stavljanja njenog zemljišta u funkciju, čime je uz hrvatsku Vladu, ključni dionik u urbanoj obnovi područja TEF-a.

Društvo TEF trenutno ne posluje na principima ostvarenja dobiti te je stvarna djelatnost razgradnja TEF-a d.d. i dovođenje poduzeća u likvidaciju a sukladno odluci Vlade RH.

Prostor TEF-a u zapadnom dijelu Šibenika (zemljište površine od oko 274.000 m² na atraktivnoj lokaciji na sjevernom ulazu u Šibenik, neposredno uz more) predstavlja jedan od najvažnijih investicijskih potencijala cjelokupne istočne obale Jadrana, a danas se smatra tzv. brownfield lokacijom. Sukladno GUP-u Grada Šibenika predviđena je prenamjena saniranog prostora u novu namjenu - mješovitu. Zbog jedinstvenog geografskog, povijesnog, sportskog i kulturnog okvira u kojem se nalazi, prostor TEF-a bi i u budućnosti trebao predstavljati ono što

je bio i u prošlosti - nositelj gospodarskog i turističkog razvoja Grada Šibenika.

Društvo TEF opterećeno je dugoročnim obvezama za koje je bilo predviđeno da bi se naplatile iz prodaje zemljišta nakon konačne sanacije i određenja buduće namjene prostora.

S obzirom na založna prava na zemljište što ga imaju Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost, s jedne strane te Grad Šibenik kao vlasnik TEF-a s druge strane, rješavanje složenih dužničko vjerovničkih odnosa, zbog upisanih hipotekarnih opterećenja na zemljište u vlasništvu tvrtke, predstavlja osnovni preduvjet za pokretanje investicije koja bi osigurala konačnu valorizaciju ovog terena i stavljanje u funkciju pojedinih dijelova zemljišta.

U tom smislu, Grad Šibenik i uprava društva TEF predlažu razvojni projekt, a kako bi se omogućila realizacija istog na promatranom prostoru, potrebno je riješiti nekoliko ključnih problema: vjerovničko-dužničke odnose i založna prava koja opterećuju TEF d.d. i zemljište u njegovom vlasništvu, sanaciju prostora od opasnog i neopasnog otpada te je potrebno pribaviti potreban kapital za realizaciju investicija.

U slučaju da se sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-1 od 26. ožujka 1998., imovina/zemljište Društva proda, došlo bi do aktivacije odgođene porezne obveze, što bi imalo značajan utjecaj na novčane tijekove Društva. Društvo je provelo revalorizaciju imovine u ukupnom iznosu od 275,1 milijun HRK pri čemu je nastala spomenuta porezna obveza koja se aktivira u slučaju prodaje predmetne imovine.

NACRT ODLUKE VLADE RH ZA TEF

Na temelju članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj: 150/11, 119/14 i 93/16), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2018. godine donijela

ODLUKU

o prihvaćanju razvojnog projekta „Batižele” i stavljanju izvan snage točke IV. podtočke a) Odluke Vlade Republike Hrvatske o prijenosu dionica TEF – Tvornica elektroda i ferolegura d.d., Šibenik; KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2, od 26. ožujka 1998. godine

I.

Prihvaća se prijedlog razvojnog projekta „Batižele“ (dalje u tekstu Odluke: Plan) dostavljen od strane Grada Šibenika i uprave društva TEF d.d. Tvornica elektroda i ferolegura, Šibenik, s ciljem aktivacije imovine društva i gospodarskog razvoja uz aktivno sudjelovanje i partnerstvo između Grada Šibenika i Vlade Republike Hrvatske, a što podrazumijeva:

- a) podjelu s osnivanjem društva TEF d.d. Tvornica elektroda i ferolegura, Šibenik,
- b) povećanje temeljnog kapitala pretvaranjem državnih i gradskih potraživanja u udjele u društvu nastalom u postupku podjele s osnivanjem.

II.

Zadužuju se Uprava i Nadzorni odbor TEF d.d., Ministarstvo financija i Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta da usklade iznose državnih potraživanja kojim će se provesti povećanje temeljnog kapitala iz podtočke b), točke I. ove Odluke.

III.

U skladu s predloženim Planom iz točke I. ove Odluke, točka IV. podtočka a) Odluke Vlade RH, KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2, od 26. ožujka 1998. godine, stavlja se van snage.

IV.

Zadužuje se Ministarstvo državne imovine da u ime Vlade RH provede sve radnje i aktivnosti predviđene Planom iz točke I. ove Odluke i u zadanim rokovima utvrđenim terminskim planom djelovanja.

V.

Zadužuje se Ministarstvo državne imovine da u suradnji s Gradom Šibenikom pronade i dogovori optimalni model aktivacije imovine društva, a koji će nakon provedene podjele s osnivanjem i dokapitalizacije omogućiti u potpunosti povrat ulaganja države i Grada Šibenika.

VI.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

UR. BROJ:

U Zagrebu, d.d./mm/yyyy

PREDSJEDNIK

mr.sc Andrej Plenković

Obrazloženje

Odlukom Vlade Republike Hrvatske KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-02 od 26. ožujka 1998. Grad Šibenik preuzeo je dionice društva „Tvornica elektroda i ferolegura“ d.d. (dalje u tekstu: TEF) uz obvezu da u suradnji s Ministarstvom gospodarstva izradi plan razgradnje TEF-a i sanaciju terena te da iz prihoda ostvarenih prodajom nekretnina TEF-a podmiri potraživanja sljedećih vjerovnika:

- društva INA do iznosa 46.500.000,00 kn,
- drugih vjerovnika do iznosa 10.558.130,00 kn,
- Ministarstva gospodarstva do visine pozajmljenih sredstava za razgradnju i sanaciju terena,
- Fonda radnika po osnovi duga za neplaćene doprinose iz i na plaće do iznosa 3.947.571,00 kn,
- Državnog proračuna po osnovi neplaćene carine i poreza do iznosa 4.627.946,00 kn.

Društvo TEF registrirano je za obavljanje djelatnosti proizvodnje željeza, čelika i ferolegura. Proces proizvodnje je trajno zaustavljen 1995. godine, nakon obavljene tehnološke revizije. Odluku o zatvaranju TEF-a donijela je Vlada RH te je zadužila HEP d.d. (Hrvatska elektroprivreda), poduzeće u državnom vlasništvu, kao jednog od vjerovnika, za operativno provođenje programa zatvaranja TEF-a. U toj prvoj fazi glavna zadaća bila je zbrinjavanje radnika te saniranja zemljišta TEF-a u smislu rušenja, odnosno razgradnje građevinskih objekata.

Grad Šibenik je Odlukom Vlade RH KLASA:423-04/98-01/02, URBROJ:5030115-98-02 od 26. ožujka 1998. godine preuzeo dionice i obveze TEF-a u cilju razgradnje tvornice i sanacije terena te stavljanja njenog zemljišta u funkciju, čime je uz hrvatsku Vladu, ključni dionik u urbanoj obnovi područja TEF-a.

Društvo TEF trenutno ne posluje na principima ostvarenja dobiti te je stvarna djelatnost razgradnja TEF-a d.d. i dovođenje poduzeća u likvidaciju – sukladno odluci Vlade RH.

Prostor TEF-a u zapadnom dijelu Šibenika (zemljište površine od oko 274.000 m² na atraktivnoj lokaciji na sjevernom ulazu u Šibenik, neposredno uz more) predstavlja jedan od najvažnijih investicijskih potencijala cjelokupne istočne obale Jadrana, a danas se smatra tzv. brownfield lokacijom. Sukladno GUP-u grada Šibenika predviđena je prenamjena saniranog prostora u novu namjenu - mješovitu. Zbog jedinstvenog geografskog, povijesnog, sportskog i kulturnog okvira u kojem se nalazi, prostor TEF-a bi i u budućnosti trebao predstavljati ono što je bio i u prošlosti - nositelj gospodarskog i turističkog razvoja Grada Šibenika.

Društvo TEF opterećeno je dugoročnim obvezama za koje je bilo predviđeno da bi se naplatile iz prodaje zemljišta nakon konačne sanacije i određenja buduće namjene prostora. S obzirom na založna prava na zemljište što ga imaju Republika Hrvatska, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost, s jedne strane te Grad Šibenik kao vlasnik TEF-a s druge strane, rješavanje složenih dužničko vjerovničkih odnosa, zbog upisanih hipotekarnih opterećenja na zemljište u vlasništvu tvrtke, predstavlja osnovni preduvjet za pokretanje investicije koja bi osigurala konačnu valorizaciju ovog terena i stavljanje u funkciju pojedinih dijelova zemljišta.

U tom smislu, Grad Šibenik i uprava društva TEF predlažu razvojni projekt, a kako bi se omogućila realizacija istog na promatranom prostoru, potrebno je riješiti nekoliko ključnih problema: vjerovničko-dužničke odnose i založna prava koja opterećuju TEF d.d. i zemljište u njegovom vlasništvu, sanaciju prostora od opasnog i neopasnog otpada te je potrebno pribaviti potreban kapital za realizaciju investicija.

Zbog jedinstvene lokacije zemljišta veličine 28 hektara, koje se nalazi uz samu morskobalu i u neposrednoj blizini centra grada (1 km), vlasnik Društva, Grad Šibenik ima namjeru zemljište TEF-a ponuditi potencijalnim investitorima na ulaganje, a modalitete ulaganja potrebno je dodatno regulirati dogovorno između Ministarstva državne imovine i Grada.

U slučaju da se sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-1 od 26. ožujka 1998., imovina/zemljište Društva proda, došlo bi do aktivacije odgođene porezne obveze u iznosu od 37,5 milijuna HRK što bi imalo značajan utjecaj na novčane tokove Društva. Društvo je provelo revalorizaciju imovine u ukupnom iznosu od 275,1 milijun HRK pri čemu je nastala spomenuta porezna obveza koja se aktivira u slučaju prodaje predmetne imovine.

U tu svrhu, Grad Šibenik i uprava društva TEF izradili su prijedlog razvojnog projekta „Batižele“ (dalje: Plan) kojim se predviđa buduća aktivacija imovine društva s ciljem gospodarskog razvoja uz aktivno sudjelovanje i partnerstvo između Grada Šibenika i Vlade Republike Hrvatske, a što podrazumijeva u prvoj fazi:

- a) podjelu s osnivanjem društva TEF d.d. Tvornica elektroda i ferolegura, Šibenik,
- b) povećanje temeljnog kapitala pretvaranjem državnih i gradskih potraživanja u udjele u društvu nastalom u postupku podjele s osnivanjem.,

U cilju konačnog razrješavanja vjerovničko-dužničkih odnosa, zadužuju se Uprava i Nadzorni odbor TEF d.d., Ministarstvo financija i Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta da usklade iznose svih potraživanja kojim će se provesti povećanje temeljnog kapitala. Sve radnje i aktivnosti predviđene Planom u ime Vlade RH provest će Ministarstvo državne imovine.

Istovremeno, a u skladu s predloženim Planom, stavlja se van snage točka IV. podtočka a) Odluke Vlade RH, KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2, od 26. ožujka 1998. godine.

Prijedlogom razvojnog projekta „Batižele“, Grad Šibenik i društvo TEF su, osim gore navedenih potraživanja vjerovnika, obuhvatili i potraživanje s osnove poreza na dobit za 2017. dospjelo na dan donošenja istog.

Ministarstvo državne imovine će u suradnji s Gradom Šibenikom dogovoriti optimalni model aktivacije imovine društva nastalog u postupku podjele s osnivanjem.

Budući je razvojnim projektom potrebno osigurati povrat državnih i gradskih ulaganja u cijelosti, ova Odluka neće imati negativnog fiskalnog učinka po državni proračun.

Navedenim razvojnim projektom treba osigurati da se ostvare financijski, ekonomski i gospodarski efekti, riješe dugogodišnji problemi sanacije društva te se otvore mogućnosti investiranja u jednu od turistički najkvalitetnijih lokacija u Hrvatskoj što bi pozitivno utjecalo na lokalnu zajednicu.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje navedene Odluke u tekstu kako je predložen.

RAZVOJNI PROJEKT „BATIŽELE“

PRIJEDLOG DOKUMENTA

8. lipnja, 2018. godine

SADRŽAJ

1 SAŽETAK.....	5
2 ANALIZA SADAŠNJEG STANJA.....	6
3 PRIJEDLOG MJERA RAZVOJNOG PROJEKTA „BATIŽELE“	9
4 ANALIZA POTENCIJALNIH MODELA RAZVOJA PROJEKTA „BATIŽELE“	15
4.1 MODEL 1 - PRODAJA DRUŠTVA	15
4.2 MODEL 2 - DAVANJE PRAVA GRAĐENJA	18
4.3 MODEL 3 - SKLAPANJE UGOVORA O JAVNO PRIVATNOM PARTNERSTVU (JOINT VENTURE).....	19
4.4 ODABIR OPTIMALNOG MODELA.....	19

POPIS PRIKAZA

PRIKAZ 1: BILANCA STANJA.....	6
PRIKAZ 2: RAČUN DOBITI I GUBITKA.....	8
PRIKAZ 3: DIOBENA BILANCA 01.01.2018. GODINE	10
PRIKAZ 4: PRIKAZ SUDJELOVANJA U DOKAPITALIZACIJI ZAMJENOM DUGA ZA KAPITAL (D/E SWAP).....	12
PRIKAZ 5: VLASNIČKA STRUKTURA NAKON DOKAPITALIZACIJE U NOVCU I ZAMJENOM DUGA ZA KAPITAL (D/E SWAP)	12
PRIKAZ 6: BILANCA TEF D.D. NAKON PODJELE.....	13

SKRAĆENICE

Društvo	TEF Tvornica elektroda i ferolegura d.d. Šibenik
CERP	Centar za restrukturiranje i prodaju
HBOR	Hrvatska banka za obnovu i razvoj
Tis	tisuća
Mil	Milijun
HRK	Hrvatska kuna
EUR	Euro
Vlada RH	Vlada Republike Hrvatske
MINGO	Ministarstvo gospodarstvo
MiDI	Ministarstvo državne imovine
MZOE	Ministarstvo zaštite okoliša i energetike
FZOEU	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost

1 SAŽETAK

Društvo je još prije nekoliko godina prestalo s obavljanjem osnovne djelatnosti, te je vlasnik društva, Grad Šibenik, pripremio Razvojni projekt „Batižele“ kojemu je krajnji cilj aktivacija imovine Društva s ciljem gospodarskog razvoja uz aktivno sudjelovanje i partnerstvo između Grada Šibenika i Vlade RH.

Društvo TEF d.d. Šibenik, u vlasništvu Grada Šibenika registrirano je za obavljanje djelatnosti proizvodnje željeza, čelika i ferolegura. Proces proizvodnje trajno je zaustavljen 1995. godine, nakon obavljene tehnološke revizije. Odluku o zatvaranju TEF-a donijela je Vlada RH. Vlada RH Odlukom iz 1998. donijela je niz mjera koje su iz današnje perspektive bitne za realizaciju razvojnog projekta:

- utvrđeno je stanje vjerovničko-dužničkih odnosa koji opterećuju TEF d.d.;
- upisano je 100%-tno vlasništvo na Grad Šibenik;
- pokrenut je proces razgradnje proizvodnih pogona poduzeća.

Ključni koraci razvojnog projekta su definiranje:

- prijedloga mjera koje treba poduzeti u cilju realizacije i razvoja projekta,
- prijedloga modela pronalaska potencijalnog investitora koji će biti dogovoren između Grada i Države po donošenju **Odluke o prihvaćanju razvojnog projekta Batižele i ukidanju točke IV. a) Odluke Vlade Republike Hrvatske KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2 od 26. ožujka 1998. godine o prijenosu dionica TEF-Tvornica elektroda i ferolegura d. d., Šibenik.**
- plana provedbe.

2 ANALIZA SADAŠNJEG STANJA

Društvo ima sljedeću strukturu imovine, kapitala i obveza:

Prikaz 1: Bilanca stanja

BILANCA			
u HRK	31.12.2015.	31.12.2016.	31.12.2017.
Dugotrajna imovina			
Materijalna imovina	367.279.809	367.131.114	377.204.341
Ukupno dugotrajna imovina	367.279.809	367.131.114	377.204.341
Kratkotrajna imovina			
Potraživanja od kupaca	14.036	15.605	13.564
Kratkotrajna financijska imovina	292	35	21
Novac u banci i blagajni	46.004	86.036	47.200
Ukupno kratkotrajna imovina	60.693	102.887	60.785
UKUPNO AKTIVA	367.342.445	367.235.961	377.265.126
Kapital			
Upisani kapital	455.620.000	455.620.000	455.620.000
Kapitalne i revalorizacijske rezerve	250.125.799	275.138.379	264.769.918
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(600.165.608)	(602.969.972)	(603.377.327)
Dobit ili gubitak poslovne godine	(2.804.364)	(407.355)	36.902.843
Ukupno kapital	102.775.827	127.381.052	153.915.434
Dugoročna rezerviranja			
Rezerviranja	0	0	13.391.944
Ukupno rezerviranja	0	0	13.391.944
Dugoročne obveze			
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	0	25.852.721	0
Odgođena porezna obveza	62.531.450	37.518.870	58.120.226
Ukupno dugoročne obveze	62.531.450	63.371.591	58.120.226
Kratkoročne obveze			
Obveze za zajmove, depozite i slično	25.852.721	0	25.852.721
Obveze za predujmove	0	0	40
Obveze prema dobavljačima	2.712.512	2.355.936	2.356.096
Obveze prema zaposlenima	0	0	45.512
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	0	0	4.716.084
Ostale kratkoročne obveze	173.469.935	174.127.382	118.867.069
Ukupno kratkoročne obveze	202.035.168	176.483.318	151.837.522
UKUPNO PASIVA	367.342.445	367.235.961	377.265.126

Izvor: TEF d.d.

IMOVINA

- Ukupna aktiva Društva na dan 31.12.2017. godine iznosila je 377,3 mil HRK, od čega se gotovo 100% odnosi na dugotrajnu materijalnu imovinu.
- U strukturi dugotrajne materijalne imovine najznačajniju stavku čini vrijednost zemljišta u iznosu od 377,2 mil HRK.

- Kratkotrajna imovina Društva na dan 31.12.2017. iznosi 0,1 mil HRK, što čini manje od 0,1% ukupne aktive.

KAPITAL

- Društvo na dan 31.12.2017. ima ukupan kapital u iznosu od 153,9 mil HRK, što čini oko 41% pasive.
- Na dan 31.12.2017. godine revalorizacijske rezerve iznosile su 264,8 mil HRK, ukupni preneseni gubici iznosili su 603,4 mil HRK, dok je upisani temeljni kapital iznosio 455,6 mil HRK.

DUGOROČNE OBVEZE

- Ukupne dugoročne obveze na dan 31.12.2017. godine iznose 58,1 mil HRK a iste se odnose na odgođenu poreznu obvezu.

KRATKOROČNE OBVEZE

- Ukupne kratkoročne obveze su na dan 31.12.2017. iznosile 151,8 mil HRK od čega se 94,2 mil HRK ili 62,0% odnosi na obveze prema RH i državnim institucijama (dio od 25,9 mil HRK odnosi na dugoročne obveze za primljene kredite (Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost), 55,2 mil HRK ili 36,4% odnosi se na obveze prema Gradu Šibeniku (dio od 46,5 mil HRK odnosi se na obveze Društva prema INA-i koje je preuzeo Grad Šibenik).

Prikaz 2: Račun dobiti i gubitka

RAČUN DOBITI I GUBITKA DRUŠTVA TEF d.d.			
u HRK	2015.	2016.	2017
POSLOVNI PRIHODI			
Prihodi od prodaje	111.316	492.348	129.920
Ostali poslovni prihodi	923.030	1.324.695	53.630.201
Ukupno poslovni prihodi	1.034.346	1.817.043	53.760.121
POSLOVNI RASHODI			
Materijalni troškovi	94.784	58.790	52.515
Troškovi osoblja	951.689	927.352	855.989
Amortizacija	152.631	151.883	150.805
Ostali troškovi	748.829	509.902	476.121
Vrijednosno usklađenje	53.460	0	0
Trošak rezerviranja	0	0	13.391.944
Ostali poslovni rashodi	21.446	22.947	29.545
Ukupno poslovni rashodi	2.022.839	1.670.874	14.956.919
Dobit/gubitak iz redovnog poslovanja	(1.433.986)	(293.696)	38.803.202
Financijski prihodi	344.880	193	2.815.832
Financijski rashodi	2.160.751	553.717	106
Dobit/gubitak iz financijskih aktivnosti	(1.815.871)	(553.524)	2.815.726
UKUPNI PRIHODI	1.379.226	1.817.236	56.575.953
UKUPNI RASHODI	4.183.590	2.224.591	14.957.025
Dobit/gubitak prije oporezivanja	(2.804.364)	(407.355)	41.618.928
Porez na dobit	0	0	4.716.084
Dobit/gubitak tekuće godine	(2.804.364)	(407.355)	36.902.843

Izvor: TEF d.d.

- U 2017. godini poslovni prihodi Društva iznosili su 53,8 mil HRK, a najveći dio istih odnosi se na ostale poslovne prihode odnosno na prihode od otpisa obveza.
- Poslovni rashodi u 2017. godini iskazani su u iznosu od 15,0 mil HRK.

3 PRIJEDLOG MJERA RAZVOJNOG PROJEKTA „BATIŽELE“

U svrhu realizacije i razvoja projekta „Batižele“ Društvo će poduzeti slijedeće mjere:

1. **Podjela s osnivanjem.** Društvo bi se podijelilo na način da bi se osnovalo novo društvo u koji bi se unijela imovina odnosno dio zemljišta u vrijednosti 355,0 mil HRK predviđen za razvoj projekta, sa obvezama u iznosu od 206,9 mil HRK alikvotno određene u odnosu na prenesenu imovinu. Na novo društvo bi se prenijela i imovina koja se odnosi na građevinske objekte, a čija je vrijednost iskazana u iznosu od 0,4 mil HRK. Ostatak imovine (dio zemljišta s pripadajućim građevinskim objektima koji je već u gospodarskoj funkciji) u vrijednosti od 21,8 mil HRK i obveze u iznosu od 16,4 mil HRK ostalo bi na starom društvu „TEF d.d.“
2. **Dokapitalizacija.** Vjerovnici (Grad Šibenik i RH) čije su obveze prenesene na novoosnovano društvo dokapitalizirali bi društvo zamjenom duga za kapital u ukupnom iznosu obveza (D/E). Obveze Grada Šibenika iznose 55,2 mil HRK, a obveze RH 94,2 mil HRK.

Mjera podjele s osnivanjem sastoji se od nekoliko faza:

1. Izrada plana podjele

Uprava društva koji se dijeli izrađuje plan podjele (čl. 550.b ZTD-a) i dostavlja isti sudskom registru na čijem području je sjedište društva (čl. 550.g st.1 ZTD-a).

2. Izvješće o podjeli

Uprava Društva izrađuje izvješće o podjeli s detaljnim obrazloženjem pravnih i gospodarskih razloga za podjelu (čl. 550.d ZTD-a)

3. Revizija podjele

Plan podjele mora provjeriti revizor podjele kojeg imenuje sud (čl. 40. ZTD-a) koji sastavlja pisano izvješće o provedenoj reviziji plana podjele.

4. Izvješće NO

NO društva koje se dijeli dužan je provjeriti plan podjele i reviziju podjele te o namjeravanoj podjeli izraditi izvješće koje upućuje glavnoj skupštini dioničkog društva (čl. 550.f ZTD-a)

5. Priprema i provođenje skupštine radi odlučivanja o podjeli (čl. 550.g ZTD-a)

6. Odluka o podjeli (čl. 550.h ZTD-a)

7. Prijava za upis podjele u sudski registar i upis podjele i osnivanja novoosnovanog društva

Prijavu za upis podjele u sudski registar podnosi Uprava Društva. Prijava se sukladno čl. 550.l ZTD-a podnosi se registarskom sudu nadležnom po mjestu sjedišta Društva koje se dijeli.

Uprava Društva je izradila bilancu podjele (Diobenu bilancu) na dan 1. siječnja 2018. godine prikazanu kako slijedi:

Prikaz 3: Diobena bilanca 01.01.2018. godine

BILANCA	TEF PRIJE PODJELE	TEF NAKON PODJELE	NOVO DRUŠTVO
u HRK	31.12.2017.	01.01.2018.	01.01.2018.
Dugotrajna imovina			
Materijalna imovina	377.204.341	21.802.468	355.401.873
Ukupno dugotrajna imovina	377.204.341	21.802.468	355.401.873
Kratkotrajna imovina			
Potraživanja od kupaca	13.564	13.564	0
Kratkotrajna financijska imovina	21	21	0
Novac u banci i blagajni	47.200	47.200	0
Ukupno kratkotrajna imovina	60.785	60.785	0
UKUPNO AKTIVA	377.265.126	21.863.253	355.401.873
Kapital			
Upisani kapital	455.620.000	307.120.000	148.500.000
Kapitalne i revalorizacijske rezerve	264.769.918	6.745.460	258.024.458
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(603.377.327)	(345.313.601)	(258.063.726)
Dobit ili gubitak poslovne godine	36.902.843	36.902.843	0
Ukupno kapital	153.915.434	5.454.702	148.460.732
Dugoročna rezerviranja			
Rezerviranja	13.391.944	12.479.284	912.660
Ukupno rezerviranja	13.391.944	12.479.284	912.660
Dugoročne obveze			
Odgođena porezna obveza	58.120.226	1.480.711	56.639.515
Ukupno dugoročne obveze	58.120.226	1.480.711	56.639.515
Kratkoročne obveze			
Obveze za zajmove, depozite i slično	25.852.721	0	25.852.721
Obveze za predujmove	40	40	0
Obveze prema dobavljačima	2.356.096	2.356.096	0
Obveze prema zaposlenima	45.512	45.512	0
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	4.716.084	0	4.716.084
Ostale kratkoročne obveze	118.867.069	46.908	118.820.161
Ukupno kratkoročne obveze	151.837.522	2.448.556	149.388.966
UKUPNO PASIVA	377.265.126	21.863.253	355.401.873

Izvor: TEF d.d.

Bilanca podjele (diobena bilanca) Društva uključuje tri najznačajnije odrednice, a to su:

- Osnivanje novog društva unosom imovine odnosno dijela zemljišta u vrijednosti od 355,0 mil HRK, koje je predviđeno za razvoj projekta. Fer vrijednost zemljišta iskazana je na osnovu Elaborata procjene vrijednosti nekretnina (zemljišta) u vlasništvu poduzeća TEF d.d., s analizom prostora na području bivše tvornice u Šibeniku, izrađenog u siječnju 2018. godine od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo. Na novo društvo bi se prenijela i imovina koja se odnosi na građevinske objekte, a čija je vrijednost iskazana u iznosu od 0,4 mil HRK. Ostatak imovine (dio zemljišta s pripadajućim građevinskim objektima koji je već u gospodarskoj funkciji) u vrijednosti od 21,8 mil HRK i obveze u iznosu od 16,4 mil HRK ostalo bi na starom društvu „TEF d.d.“

4. Na novo društvo prenijete su i sve obveze u iznosu od 206,9 mil HRK alikvotno određene u odnosu na prenesenu imovinu.
5. Kapital novog društva formiran je na način da je 390.789 dionica nominalne vrijednosti 380 HRK zamijenjen za jedan poslovni udjelu u istom iznosu, odnosno vrijednost poslovnog udjela je 148,5 mil HRK.

Nakon provedene podjele kapital i starog i novog društva su pozitivni. Kako bi se osigurala adekvatnost kapitala, sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN 108/12, 144/12, 81/13, 112/13, 71/15, 78/15) povest će se smanjenje temeljnog kapitala smanjenjem nominalne vrijednosti udjela sa iznosa od 298,4 na iznos od 39,8 mil HRK.

Mjera dokapitalizacije sastoji se od dva ključna koraka:

1. Povećanje temeljnog kapitala od strane vjerovnika RH i Grad Šibenik u ukupnom iznosu tražbina (D/E swap) od 149,4 milijuna HRK.
2. Smanjenje temeljnog kapitala u svrhu postizanja adekvatnosti kapitala.

Plan ključnih aktivnosti možemo sažeti kako slijedi:

AKTIVNOST	ODGOVORNOST	VREMENSKI ROK
▪ Povećanje temeljnog kapitala kroz D/E swap	▪ Skupština/Uprava Društva	▪ Nakon Odluke o prihvatanju plana podjele i osnivanja novog društva
▪ Smanjenje temeljnog kapitala u svrhu postizanja adekvatnosti kapitala.	▪ Skupština/Uprava Društva	▪ Nakon dokapitalizacije

Predlaže se povećanje temeljnog kapitala društva kroz D/E swap gdje bi Grad Šibenik dokapitalizirao novoosnovano društvo, uz preneseni temeljni kapital u iznosu od 148,5 mil HRK, sa još dodatnih 55,2 mil HRK kroz D/E swap, što bi predstavljalo jedan poslovni udjel u istom iznosu, čime bi vlasnički kapital Grada Šibenika iznosio 203,7 mil HRK što bi predstavljalo dva poslovna udjela odnosno udio u kapitalu od 68,4%.

Republika Hrvatska bi kroz D/E swap dokapitalizirala novoosnovano društvo sa 94,2 mil HRK čime bi vlasnički kapital RH iznosio 94,2 mil HRK što bi predstavljalo jedan poslovni udjel odnosno udio u kapitalu od 31,6%.

Nakon povećanja temeljnog kapitala kroz D/E swap, slijedilo bi smanjenje kapitala u svrhu postizanja adekvatnosti kapitala, nakon čega bi temeljni kapital iznosio 39,8 mil HRK.

Utjecaj na vlasničku strukturu baziran je na očekivanim iznosima zamjene duga za kapital kako slijedi:

1. POVEĆANJE TEMELJNOG KAPITALA ZAMJENOM DUGA ZA KAPITAL (D/E swap)

Dokapitalizacija bi se izvršila od strane vjerovnika Grada Šibenika i Republike Hrvatske. Ciljano je povećanje temeljnog kapitala zamjenom duga za kapital (D/E swap) u ukupnom iznosu od 149,4 mil HRK prema sljedećem prikazu:

Prikaz 4: Prikaz sudjelovanja u dokapitalizaciji zamjenom duga za kapital (D/E swap)

SUDJELOVANJE U DOKAPITALIZACIJI PRETVARANJEM DUGA U KAPITAL TEF d.d.		
u HRK	IZNOS DOKAPITALIZACIJE	% DOKAPITALIZACIJE
GRAD ŠIBENIK	55.230.849	37,0%
REPUBLIKA HRVATSKA	94.158.117	63,0%
UKUPNO	149.388.966	100,0%

Izvor: TEF d.d.

Vlasnička struktura nakon povećanja temeljnog kapitala zamjenom duga za kapital (D/E swap) u ukupnom iznosu od 149,4 mil HRK izgledala bi na sljedeći način:

Prikaz 5: Vlasnička struktura nakon dokapitalizacije u novcu i zamjenom duga za kapital (D/E swap)

SUDJELOVANJE U DOKAPITALIZACIJI PRETVARANJEM POTRAŽIVANJA U KAPITAL TEF d.d.		
u HRK	STRUKTURA TEMELJNOG KAPITALA	STRUKTURA TEMELJNOG KAPITALA
GRAD ŠIBENIK	203.730.849	68,4%
REPUBLIKA HRVATSKA	94.158.117	31,6%
UKUPNO	297.849.698	100,0%

Izvor: TEF d.d.

Vlasnička struktura nakon dokapitalizacije zamjenom duga za kapital bila bi:

- Grad Šibenik 68,4%
- RH 31,6%

2. SMANJENJE TEMELJNOG KAPITALA DRUŠTVA SA 298,4 MIL HRK NA IZNOS OD 39,4 MIL HRK SMANJENJEM NOMINALNE VRIJEDNOSTI UDJELA U SVRHU POSTIZANJA ADEKVATNOSTI KAPITALA

- Smanjenje temeljnog kapitala drugi je korak u procesu dokapitalizacije, pri čemu nema nikakvih efekata na vlasničku strukturu već bi se smanjenjem nominalne vrijednosti udjela, vrijednost temeljnog kapitala smanjila sa 297,69 mil HRK za iznos od 258,1 mil HRK na razinu od 39,8 mil HRK.
- Pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala provelo bi se sukladno čl. 349. (1) Zakona o trgovačkim društvima, prema kojem se temeljni kapital društva može smanjiti na pojednostavljeni način, ako se to čini radi izravnjanja niže vrijednosti, da bi se pokrili gubici ili sredstva prenijela u rezervu kapitala. U odluci o smanjenju mora se odrediti da se kapital smanjuje u tu svrhu. Za donošenje odluke o smanjenju temeljnog kapitala Društva primjenjuju

se odredbe čl. 342. st. 1 ZTD-a, sukladno kojem je za donošenje odluke o smanjenju temeljnog kapitala društva potrebno najmanje $\frac{3}{4}$ glasova temeljnog kapitala društva na skupštini Društva.

Podjelom društva, osnovalo bi se novo društvo s ograničenom odgovornošću, dok bi dio imovine i obveza ostao na starom TEF-u. Stanje imovine i obveza TEF-a d.d. nakon podjele prikazani su kako slijedi:

Prikaz 6: Bilanca TEF d.d. nakon podjele

BILANCA	TEF NAKON PODJELE
u HRK	01.01.2018.
Dugotrajna imovina	
Materijalna imovina	21.802.468
Ukupno dugotrajna imovina	21.802.468
Kratkotrajna imovina	
Potraživanja od kupaca	13.564
Kratkotrajna financijska imovina	21
Novac u banci i blagajni	47.200
Ukupno kratkotrajna imovina	60.785
UKUPNO AKTIVA	21.863.253
Kapital	
Upisani kapital	307.120.000
Kapitalne i revalorizacijske rezerve	6.745.460
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	(345.313.601)
Dobit ili gubitak poslovne godine	36.902.844
Ukupno kapital	5.454.703
Dugoročna rezerviranja	
Rezerviranja	12.479.284
Ukupno rezerviranja	12.479.284
Dugoročne obveze	
Odgodena porezna obveza	1.480.711
Ukupno dugoročne obveze	1.480.711
Kratkoročne obveze	
Obveze za zajmove, depozite i slično	0
Obveze za predujmove	40
Obveze prema dobavljačima	2.356.096
Obveze prema zaposlenima	45.512
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	0
Ostale kratkoročne obveze	46.907
Ukupno kratkoročne obveze	2.448.555
UKUPNO PASIVA	21.863.253

Izvor: TEF d.d.

- Ukupna imovina društva TEF d.d. nakon podjele iznosila bi 21,9 mil HRK. Istu čine dugotrajna materijalna imovina u iznosu od 21,8 mil HRK te kratkotrajna imovina u iznosu od 60.785 HRK.
- Dugotrajnu materijalnu imovinu čini zemljište čija je vrijednost iskazana u iznosu od 21,3 mil HRK, građevinski objekti čija je vrijednost 0,4 mil HRK, postrojenja i oprema u iznosu od 531 HRK i ostala materijalna imovina čija vrijednost iznosi 1.183 HRK.

- Kratkotrajnu imovinu čine potraživanja od kupaca u iznosu od 13.564, kratkotrajna financijska imovina u iznosu 21 HRK i novac u banci i blagajni koji iznosi 47.200 HRK.
- Ukupni kapital društva TEF d.d. nakon podjele iznosi 5,5 mil HRK, a isti čine upisani kapital u iznosu od 307,1 mil HRK, revalorizacijske rezerve koje se odnose na zemljište koje je ostalo na „starom“ društvu, a koje iznose 6,7 mil HRK, preneseni gubitak u iznosu od 345,3 mil HRK, te dobit tekuće godine u iznosu od 36,9 mil HRK.
- Odgođena porezna obveza, nastala je kao rezultat revalorizacije imovine, zemljišta, te će ista postati stvarna obveza ukoliko dođe do prodaje zemljišta.
- Kratkoročne obveze društva TEF d.d. nakon podjele iznose 2,4 mil HRK od koji se 96% istih odnosi na obveze prema dobavljačima (1,7 mil HRK su obveze prema Vodovodu i odvodnji d.o.o., 0,3 mil su obveze prema Gradskoj čistoći d.o.o., te su 0,4 mil HRK obveze prema ostalim dobavljačima).

Kapital društva nakon podjele je pozitivan. Imovina Društva iznosi 21,8 mil HRK, dok su obveze iskazane u iznosu od 16,4 mil HRK. Međutim valja naglasiti kako imovina koja se odnosi na građevinske objekte nije procjenjivana te se može očekivati kako je procijenjena vrijednost iste veća od njene knjigovodstvene vrijednosti.

4 ANALIZA POTENCIJALNIH MODELA RAZVOJA PROJEKTA „BATIŽELE“

Tri su potencijalna modela razvoja projekta „Batižele“s ciljem ekonomske aktivacije Društva i to kako slijedi:

1. MODEL 1 - prodaja društva,
2. MODEL 2 - davanje prava građenja,
3. MODEL 3 - sklapanje ugovora o Javno privatnom partnerstvu (JOINT VENTURE).

Vlada RH će zajedno sa vlasnikom Društva, Gradom Šibenikom izabrati optimalni model razvoja projekta „Batižele“.

4.1 MODEL 1 - PRODAJA DRUŠTVA

Model podaje novoosnovanog društva predviđa objedinjenu prodaju od strane vlasnika društva (Grad Šibenik i RH). Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 152/14) jedinice lokalne samouprave obvezne su prilikom prodaje društva postupati po jednakim propisima kao i RH, stoga će vlasnici novoosnovanog društva (RH i Grad Šibenik) sporazumno utvrditi model postupka prodaje poslovnih udjela.

Model pronalaska potencijalnog investitora baziran je na javnom pozivu.

Prodaja novoosnovanog društva bi se provela u postupku prodaje udjela putem javnog poziva i na temelju „Program i dinamike prodaje udjela u novoosnovanom društvu prema zakonskim i podzakonskim propisima (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o trgovačkim društvima, Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, Uredbe o načinu prodaje dionica i poslovnih udjela i dr.).

4.1.1 Prodaja udjela putem Javnog poziva potencijalnom investitoru

Ovaj model predviđa objedinjenu prodaju od strane vlasnika društva (Grad Šibenik i RH). Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 152/14) jedinice lokalne samouprave obvezne su prilikom prodaje društva postupati po jednakim propisima kao i RH, stoga će se vlasnici novoosnovanog društva (RH i Grad Šibenik) sporazumno utvrditi model postupka prodaje poslovnih udjela.

Vlasnici novoosnovanog društva raspisuju javni poziv za prikupljanje iskaza interesa, te će potencijalni investitori pristupiti (vrlo vjerojatno) izradi dubinskog snimka. Po završetku vremena određenog za odrađivanje dubinskog snimka vlasnici novoosnovanog društva će raspisati Javni poziv za dostavu

obvezujućih ponuda, te će ponuda koja je najbolja i koja udovoljava svim propisanim kriterijima, nakon ocjenjivanja, biti prihvaćena.

Grad će zadržati mogućnost utjecaja na sadržaj koji će se dovijati na zemljištu određivanje namjene zemljišta i prostorno planske propise.

Ukoliko se prodaja provede na navedeni način, RH i Grad Šibenik postići će značajan prihod od prodaje, a investitori će uložiti značajna sredstva u izgradnju objekata, razvijanje poslovanja što dovodi po povećanja zaposlenosti, povećanja lokalnih proračunskih prihoda kao i prihode lokalnih poduzetnika koji će biti dobavljači za turističko poduzeće. Ne treba zanemariti ni utjecaj investicije na podizanje ugleda Šibenika i cijele županije kao turističke destinacije.

U smislu realizacije projekta potrebno je da Grad i RH adekvatno pripreme proces prodaje te utvrde kriterije prodaje u cilju postizanja maksimalnih pozitivnih učinaka na Grad Šibenik, županiju i RH.

Glavna obilježja prodaje društva:

- kupac udjela preuzima svu imovinu i sve obveze novoosnovanog društva,
- određivanjem namjene zemljišta može se djelom utjecati na sadržaj koji će se odvijati na zemljištu, na investitora koji će kupiti zemljište te na ekonomske i socijalne koristi koje će od projekta imati Grad Šibenik,
- prodajom zemljišta Grad Šibenik i RH ostvarit će prihod kao vlasnici društva koji će moći usmjeriti u druge razvojne programe.

4.1.2 Pristup prodaji novoosnovanog društva

Određivanjem namjene zemljišta može se djelom utjecati na sadržaj koji će se odvijati na zemljištu, na investitora koji će kupiti zemljište te na ekonomske i socijalne koristi koje će od projekta imati Grad Šibenik. Stoga je u potrebno u tom smislu uskladiti prostorno-plansku dokumentaciju i buduće projekte sa Strategijom razvoja Grada Šibenika.

Potrebno je, sukladno zakonskim odredbama procijeniti tržišnu cijenu udjela od strane ovlaštenog procjenitelja. Na temelju te procjene određuje se minimalna prodajna cijena poslovnih udjela. Slijedeći vrlo bitan korak je ispitivanje interesa investitora putem objavljivanjem javnog poziv za iskaz interesa. Nakon što se zaprima iskazi interesa, o njima će raspravljati Grad Šibenik i RH kao njegovi vlasnici. Sljedeća faza je objava javnog poziva za dostavu obvezujućih ponuda.

Ovako detaljan proces pripreme natječaja potreban je kako bi se osiguralo ostvarivanje dugoročnih koristi za Grad Šibenik budući da će nakon prodaje novoosnovanog društva utjecaj Grada na projekt biti ograničen te je stoga potrebno jasno odrediti koje zahtjeve investitor treba ispuniti u pogledu visine investicije, zapošljavanja, uključivanja domaćih poduzeća u izgradnju objekata kao i na položaj domaćih poduzeća u svojstvu dobavljača roba i usluga, te na kriterije na temelju kojih će se ocjenjivati pristigle

ponude. Važno je da potencijalni investitori koji se jave na natječaj imaju iskustva u gradnji i upravljanju turističkim sadržajima kao i iskustva u unaprjeđivanju cjelokupne destinacije.

Nakon što pristignu ponude pristupa se njihovom ocjenjivanju sukladno prethodno definiranim kriterijima te potpisivanju ugovora o prodaji novoosnovanog društva.

Ukoliko se prodaja provede na navedeni način, RH i Grad Šibenik postići će značajan prihod od prodaje, a investitori će uložiti značajna sredstva u izgradnju objekata, razvijanje poslovanja što dovodi po povećanja zaposlenosti, povećanja lokalnih proračunskih prihoda kao i prihode lokalnih poduzetnika koji će biti dobavljači za turističko poduzeće. Ne treba zanemariti ni utjecaj investicije na podizanje ugleda Šibenika i cijele županije kao turističke destinacije.

STRATEŠKI CILJEVI VLASNIKA

- Važnost razvoja novih projekata na zemljištu novoosnovanog društva za RH i interes lokalne zajednice;
- Ukupno stanje u novoosnovanom društvu, potrebu za daljnjim ulaganjima i potrebe za investicijskim partnerom;
- Mogućnost utjecaja na projekt koji će se raditi na zemljištu novoosnovanog društva;
- Potencijal ulaganja financijskog investitora.

PREDNOSTI

- ↑ Kupac udjela preuzima svu imovinu i sve obveze društva,
- ↑ Obveza kupca je da podmiri dug prema vjerovnicima s osnove potencijalnih obveza koje mogu u budućnosti postati stvarne obveze Društva,
- ↑ Određivanjem namjene zemljišta može se djelom utjecati na sadržaj koji će se odvijati na zemljištu , na investitora koji će kupiti zemljište te na ekonomske i socijalne koristi koje će od projekta imati grad Šibenik
- ↑ Prodajom društva RH i Grad Šibenik ostvarit će prihod kao vlasnik društva koji će moć usmjeriti u druge razvojne programe,
- ↑ Vlasnici ne preuzimaju rizik budućeg poslovanja

SLABOSTI

- ↓ Mogućnost da se investitori ne pridržavaju uvjeta iz ugovora o prodaji

- ↓ Prodajom RH i Grad Šibenik gubi utjecaj na investiciju i jedini način kontrole investicije je kroz prostorno-planske propise,
- ↓ Grad Šibenik mora otkupiti dio zemljišta od oko 15% koji se odnosi na minimalni dio potreban za izgradnju javnog sadržaja (prometnice, parkovi, dječji vrtić ili slično. Navedena investicija procjenjena je na iznos od oko 45 milijuna HRK prema zadnjoj procjeni zemljišta u vlasništvu društva od strane ovlaštenog procjenitelja.

4.2 MODEL 2 - DAVANJE PRAVA GRAĐENJA

Model prava građenja podrazumjeva da Grad Šibenik i CERP, nakon provedenoga javnoga natječaja, daju privatnom investitoru pravo građenja poslovnih objekata na temelju kojih ostvaruju prihod. Za pravo građenja privatni investitor plaća naknadu koja se sastoji od fiksnog dijela koji ovisi o vrijednosti zemljišta i od varijabilnog dijela koji ovisi o ostvarenim prihodima investitora. Uvjetima javnoga natječaja i ugovora na kojem se temelji pravo građenja, Grad Šibenik i CERP mogu utjecati na sadržaje koji će se odvijati na zemljištu te na ekonomske i društvene koristi za Grad i državu. Nakon isteka razdoblja prava građenja, Grad Šibenik i RH, postaju vlasnik i objekata koji su izgrađeni na zemljištu.

Studije izvodljivosti za ovaj model upravljanja pokazale su da razdoblje prava građenja koje je potrebno da privatni partner ostvari očekivani povrat na investiciju ne treba biti kraće od 50 godina.

PREDNOSTI

- ↑ PRIHOD od prava građenja za vlasnika koja se sastoji od fiksnog dijela koji ovisi o vrijednosti zemljišta i od varijabilnog dijela koji ovisi o ostvarenim prihodima investitora,
- ↑ uvjetima javnoga natječaja i ugovora na kojem se temelji pravo građenja, može utjecati na sadržaje koji će se odvijati na zemljištu te na ekonomske i društvene koristi za Grad,
- ↑ nakon isteka razdoblja prava građenja, Grad Šibenik i RH, postaju vlasnik i objekata koji su izgrađeni na zemljištu.

SLABOSTI

- ↓ Vlasnici preuzimaju na sebe dio rizika budućeg poslovanja o čemu ovisi varijabilni dio naknade,
- ↓ Investitor može ne dovršiti projekt pri čemu isti postaje vlasništvo Grada i RH, ali je potrebno investirati u dovršenje ili način novog strateškog partnera sa već ciljanim projektom,

- ↓ Nepovoljniji položaj investitora kod kreditnih institucija, zbog nepostojanja prava vlasništva na zemljištu, a što može utjecati na odluku investitora.

4.3 MODEL 3 - SKLAPANJE UGOVORA O JAVNO PRIVATNOM PARTNERSTVU (JOINT VENTURE)

Model 3 podrazumjeva sklapanje ugovora o javno privatnom partnerstvu (joint venture).

Zajednički pothvat (joint venture) predstavlja udruživanje dvaju ili više partnera s ciljem razvoja novoga poslovnoga subjekta na određeno vrijeme unosenjem kapitala. Partneri preuzimaju kontrolu nad poslovnim subjektom te dijele prihode, troškove i dobit.

Zajednički pothvat se realizira temeljem ugovora u kojem se definira sadržaj pothvata, udjeli pojedinoga partnera, iznosi ulaganja, rok trajanja te način prestanka i podjela imovine ostvarene zajedničkim pothvatom.

Odabir privatnoga partnera treba se provesti putem međunarodnoga javnoga natječaja, a glavni kriteriji prema kojim će se donositi odluka o privatnom partneru osim visine investicije i sadržajima koji će se graditi na zemljištu treba biti i uspješnost partnera u provođenju sličnih projekata.

Novoosnovano Društvo bi unijelo u zajednički pothvat zemljište, a investitor bi osigurao sredstva potrebna za izgradnju projekta. Osim osiguranja sredstava, privatni partner preuzet će i upravljanje objektima te osmišljavanje i provođenje marketinških aktivnosti.

Izradi Ugovora o zajedničkom pothvatu potrebno je pažljivo postupiti i osigurati da se odluke o velikim investicijama, kao i o zaduživanju ne mogu donijeti bez pristanka vlasnika društva.

U ovom modelu je bitno ispravno procijeniti vrijednost zemljišta koji se unosi kao temeljni kapital u zajednički pothvat, kako bi Društvo moglo preuzeti odgovarajući udio u pothvatu, ali i veličine investicije partnera iz turističkoga sektora te strukturu financiranja kako se ne bi u prevelikoj mjeri hipotekama opteretilo zemljište i ostala imovina Društva.

4.4 ODABIR OPTIMALNOG MODELA

Naprijed navedeni modeli raspolaganja sa društvom nastalim u postupku podjele sa osnivanjem TEF d.d., odnosno sa zemljištem, definirali bi se naknadno dogovorno između Grada i Vlade Republike Hrvatske a nakon što Vlada donese Odluku o prihvatanju razvojnog projekta Batižele i ukidanju točke IV. a) Odluke Vlade Republike Hrvatske KLASA: 423-04/98-01/02, URBROJ: 5030115-98-2 od 26. ožujka 1998. godine o prijenosu dionica TEF-Tvornica elektroda i ferolegura d. d., Šibenik.