

OBRAZLOŽENJE

Trgovačko društvo Zagrebački holding d.o.o. (u daljnjem tekstu: ZGH) dostavilo je Gradu Zagrebu, Zahtjev za ishođenje suglasnosti Gradske skupštine Grada Zagreba radi dugoročnog zaduživanja klupskim kreditom u iznosu do EUR 131.000.000,00 i refinanciranje postojećeg Ugovora o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa od EUR 240.000.000,00.

Dana 26. rujna 2022. ZGH je sklopio Ugovor o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00 s Klubom banaka kojeg je činilo šest kreditnih institucija. Ugovorne strane sukladno odredbama Ugovora imale su mogućnost pokretanja izmjena nakon proteka od dvije godine od potpisivanja. S obzirom da je 26. rujna 2024. godine nastupio taj rok, ZGH je pokrenuo pregovore s ciljem poboljšanja uvjeta zaduženja, te je 21. listopada 2024. godine podnijelo formalni pisani Zahtjev za izmjenu istih putem Agentu prema svim Kreditodavateljima. Tijekom protekle dvije godine ZGH je ostvario značajan financijski i operativni napredak, što potvrđuju međunarodne rejting agencije kroz višestruko povećanje kreditnog rejtinga, kontinuirani pozitivni financijski rezultati (EBITDA) te uspješno refinanciranje obveznice povezane s održivim poslovanjem u iznosu od EUR 305.000.000,00. Osim toga ZGH je izvršio redovne i prijevremene otplate kredita u ukupnom iznosu od EUR 108.736.247 čime je značajno smanjena kreditna zaduženost prema financijskim institucijama.

Na temelju navedenog, u Zahtjevu je ZGH, pozivajući se na značajno unaprijeđenu financijsku poziciju, tražio:

- smanjenje kamatne marže
- djelomični otpust instrumenata osiguranja i sudužnika
- promjenu rejting agencije
- prilagodbu uvjeta procjene nekretnina
- ukidanje obveze kvartalnog izvještavanja

Iako je određen broj predloženih izmjena jednoglasno prihvaćen od strane svih Kreditodavatelja i formaliziran I. Dodatkom Ugovoru od 31. ožujka 2025. ključne stavke od strateškog značaja, prije svega razina korekcije kamatne marže te djelomični otpust osiguranja, nisu uvaženi u punom obimu.

Obzirom na pozitivne trendove u poslovanju ZGH te da ključne stavke Zahtjeva nisu prihvaćene ZGH je temeljem odluke Uprave ZGH od 25. ožujka 2025., uputio Zahtjev financijskim institucijama za dostavu informacija o uvjetima refinanciranja Ugovora o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti u iznosu do EUR 240.000.000,00. Predmetnim zahtjevima zatražene su povoljnije naknade, troškovi, te izmjena strukture kolaterala uz rok otplate od 8 godina s polugodišnjim ratama te mogućnost primjene „margin grid“ modela. ZGH je uputio Zahtjeve za dostavu informacija o uvjetima refinanciranja Ugovora o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti u iznosu do EUR 240.000.000,00 u iznosu od EUR 129.900.641 što bi predstavljalo preostali dug na 30. rujna 2025.

Temeljem upućenih zahtjeva financijskim institucijama dostavljene su tri indikativne ponude za dugoročni klupski kredit i to:

1. Zagrebačka banka d.d. (Agent) i Erste&Steiermarkische banka d.d.
2. Privredna banka Zagreb d.d. (Agent), Hrvatska poštanska banka d.d. i OTP banka d.d.
3. Raiffeisen bank d.d.

Nastavno na dostavljene indikativne ponude ZGH je, temeljem odluke Uprave ZGH od 13. svibnja 2025., uputio financijskim institucijama Zahtjev za dostavu obvezujuće ponude o uvjetima refinanciranja Ugovora o dugoročnom klupskom kreditu u kunsjoj protuvrijednosti u iznosu do EUR 240.000.000,00. Traženi iznos kredita projiciran je u visini do EUR 131.000.000,00 EUR što uključuje neotplaćeni iznos klupskog kredita na dan 30.09.2025. godine u svoti EUR 129.900.641 uvećano za plaćanje 1,5% naknade za prijevremeni raskid u iznosu od EUR 927.660.

Temeljem upućenih zahtjeva financijskim institucijama dostavljene su dvije obvezujuće ponude od 27.06.2025 za dugoročni klupski kredit u iznosu do 131.000.000,00 EUR i to od strane sljedećih klubova banaka:

1. Zagrebačka banka d.d. (Agent) i Erste&Steiermarkische banka d.d.
2. Privredna banka Zagreb d.d. (Agent), Hrvatska poštanska banka d.d. i OTP banka d.d.

ZGH je, analizom zaprimljenih ponuda, ocijenilo da je najprihvatljivija ponuda Kluba banaka kojeg čine Zagrebačka banka d.d. i Erste&Steiermärkische banka d.d.. Ova ocjena temeljila se prvenstveno na povoljnijim uvjetima kamatnih stopa. Naime, odabrani ponuditelj nudio je fiksnu kamatnu stopu od 2,33% godišnje, dok je drugi ponuditelj nudio 2,50% godišnje.

Što se tiče naknada, obje ponude definirale su aranžersku naknadu u iznosu od 0,15% jednokratno na ukupan iznos kredita. Razlika se javlja kod agentske naknade: Klub banaka koji čine Privredna banka Zagreb d.d., Hrvatska poštanska banka d.d. i OTP banka d.d. definirao je agentsku naknadu u iznosu od 10.000,00 EUR godišnje, dok će Klub banaka kojeg čine Zagrebačka banka d.d. i Erste&Steiermärkische banka d.d. naknadno definirati visinu agentske naknade. ZGH je već komuniciralo očekivanje da ona neće biti viša od navedenih EUR 10.000,00, a isto će se formalizirati kroz zaseban ugovor koji će ZGH sklopiti sa Zagrebačkom bankom d.d.

Instrumenti osiguranja u obje obvezujuće ponude obuhvaćali su dostavu zadužnica u korist svakog pojedinog Kreditodavatelja, i to u visini glavnice kredita s kojom pojedini Kreditodavatelj sudjeluje u kreditu, uvećanoj za sve kamate, naknade i troškove. Uz to, Klub banaka kojeg čine Zagrebačka banka d.d. i Erste&Steiermärkische banka d.d. kao dodatni instrument osiguranja navodi zalog na imovini ZGH u minimalnoj procijenjenoj vrijednosti od EUR 80.000.000,00, pri čemu je ZGH komuniciralo očekivanje korekcije na razinu od 50% pokrivenosti, što je u prijedlogu Ugovora smanjenje na EUR 60.000.000,00.

Ponuđena kamatna stopa znatno je povoljnija u odnosu na postojeću kamatnu strukturu koja se temelji na 6M EURIBOR-u, uvećanom za marže po pojedinim tranšama:
Tranša A: 2,950%, Tranša B: 2,450%, Tranša C: 2,800%.

U projekcijama je korištena vrijednost 6M EURIBOR-a važeća na dan 28.08.2025. u visini od 2,069%. Na toj osnovi, ukupni trošak kamata po postojećem Ugovoru o dugoročnom klupskom kreditu projiciran je na EUR 26.472.829. S druge strane, projicirani trošak kamata

temeljem obvezujuće ponude Kluba banaka kojeg čine Zagrebačka banka d.d. i Erste&Steiermärkische banka d.d., uz fiksnu kamatnu stopu od 2,33%, iznosi EUR 12.972.275.

Ugovorom o dugoročnom klupskom kreditu s Klubom banaka kojeg čine Zagrebačka banka d.d. i Erste&Steiermärkische banka d.d., osigurava se dugoročni klupski kredit do iznosa od EUR 131.000.000,00, i to pod sljedećim uvjetima:

- fiksna kamatna stopa u iznosu od 2,33% godišnje,
- rok otplate: 8 godina (u 16 jednakih šestomjesečnih rata, datum dospeljeća prve rate 01.03.2026., datum dospeljeća zadnje rate 01.09.2023.)
- kamatno razdoblje: šestomjesečno razdoblje koje počinje na 01.03. i 01.09. svake godine i završava na zadnji dan tog kamatnog razdoblja, osim prvog kamatnog razdoblja koje počinje na datum povlačenja (uključivo i taj dan) i završava 01.03.2026. godine (ne uključujući taj dan), te zadnjeg kamatnog razdoblja koje završava na konačni datum dospeljeća (uključujući i taj dan).
- aranžerska naknada: 0,15% od ukupnog iznosa odobrenog kredita i to jednokratno,
- agentska naknada: prema uvjetima zasebnog ugovora koji će sklopiti ZGH i Agent,
- zatezna kamata (važeća zakonska zatezna kamata čija se stopa odnosi na trgovačke ugovore ili ugovore između trgovca i osoba javnog prava za svako polugodište)
- zadužnica kao instrument osiguranja u korist svakog pojedinog Kreditodavatelja, u iznosu glavnice kredita s kojom pojedini Kreditodavatelj sudjeluje u kreditu, uvećano za sve kamate kako su određene za Kredit te sve naknade i troškove,
- založno pravo upisano u prvom redu osiguranja u korist svakog pojedinačnog Kreditodavatelja u iznosu s kojim svaki pojedini kreditodavatelj sudjeluje u Kreditu na nekretninama ZGH, a koje su pobliže opisane u Prilogu 2. Popis nekretnina na kojima se osniva založno pravo radi osiguranja kredita,
- prijevremena otplata: ZGH može u cijelosti ili djelomično vratiti Kredit i prije roka određenog za redovno vraćanje uz kumulativno ispunjenje uvjeta:
 - a) iznos takve dobrovoljne prijevremene otplate je najmanje EUR 1.000.000,00
 - b) ZGH je o svojoj namjeri dobrovoljne prijevremene otplate (dijela) Kredita obavijestio Agentu pisanom neopozivom izjavom najkasnije 15 radnih dana prije namjeravane prijevremene otplate (dijela) Kredita,
- naknada za prijevremenu otplatu – neće se obračunavati niti naplatiti.

Svi nadležni organi ZGH d.o.o. dali su suglasnost na dugoročno zaduženje ugovaranjem kredita kod Kluba banaka: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. i Zagrebačka banka d.d., u iznosu do EUR 131.000.000,00 sukladno Ugovoru o dugoročnom klupskom kreditu do iznosa EUR 131.000.000,00 (u daljnjem tekstu: Ugovor) i refinanciranje postojećeg klupskog kredita iz Ugovora o dugoročnom klupskom kreditu u kunskoj protuvrijednosti do iznosa EUR 240.000.000,00 sklopljenog 26.9.2022. i I. Dodatka ugovoru od 1. ožujka 2025.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje zaključka u predloženom tekstu.