

Put Supavla 1/1  
21000 Split  
Tel. 021/381-350  
Tel/fax 381-183  
Mob. 098/254-563  
E-mail: krifin@st.tel.hr

Žiro račun:  
2360000-1101341028  
MBS: 1049631

**Udruga "PROLJEĆE"****Split**

Kralja Zvonimira 17

Predmet: *Izračun sadašnje vrijednosti dosadašnjih i budućih priliva sredstava od otkupa stanova Grada Splita, kao mogućeg izvora za rješavanje problema s iseljenjem privatnih stanova ili obeštećenja vlasnika tih stanova*

Ovaj izračun temelji se na podacima koji su sadržani u Izvješću o sredstvima otkupa stanova prikupljenima od 1992. do 30.06.2009.godine, Upravog odjela za financije grada Splita od 08. srpnja 2009.godine.

S obzirom da su pravni aspekti ovog problema obrađeni i obrazloženi u drugim pisanim materijalima, ovdje će se pokušati obraditi mogućnosti rješavanja problema privatnih stanara iz sredstava koja su do sada prikupljena i još se prikupljaju od otkupa gradskih stanova, kada bi se ta sredstva koristila za svrhu iseljenja privatnih stanova ili obeštećenja njihovih vlasnika.

U nastavku će biti prikazane dvije varijante utvrđivanja iznosa sredstava koji su se mogli i mogu koristiti za rješavanje dugotrajnih i složenih problema privatnih vlasnika stanova.

**1. Sredstva uprihodovana od 1992.do 1996.godine,**

U ovoj varijanti se polazi od pretpostavke da se proračun temelji *samo* na sredstvima koja je propisao Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN br. 27/91), prema kojem je Grad Split raspolagao sa 100 % iznosom od prodaje svojih stanova unutar roka od 5 godina od stupanja na snagu tog Zakona, s tim da je 90 % tih sredstava bilo namjenjeno za rješavanje preseljenja stanara iz stanova privatnih vlasnika ili za naknadu privatnim vlasnicima.

Ostvarena sredstva po ovoj varijanti, koja nisu uopće korištena za propisanu namjenu, revalorizirat će se kapitalizacijom - ukamaćivanjem, za potrebe ovog izračuna, primjenom eskontne stope Hrvatske narodne banke (HNB), koja je vrijedila u proteklom razdoblju.

274.998.142 kuna.

Protuvrijednost tih sredstava u EUR-ima, po srednjem tečaju HNB na dan  
7.306199 HNK / 1 EUR, iznosi 37.633.541 EUR-*a*

**Ostvareni prilivi sredstava od prodaje gradskih stanova nakon donošenja Zakona iz 1991.godine**

Godina	Protuvr. dev. u HRK	Protuvr. st. dev. št. u HRK	HRD i HRK	Ukupno	Esk. stopa HNB (%)	Kamatni prinos	Revalorizirana sredst. (5 + 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1992.			34.278	34.278	1.889,35	647.631	681.909
1993.	29.237.156		1.283.298	30.520.454	34,49	10.526.505	41.046.959
1994.		11.732.940	787.053	12.519.993	8,5	1.064.199	13.584.192
1995.		31.042.411	5.925.076	36.967.487	8,5	3.142.236	40.109.723
1996.		19.321.030	14.066.948	33.387.978	6,5	2.170.219	35.558.197
<b>upno</b>	<b>29.237.156</b>	<b>62.096.381</b>	<b>22.096.653</b>	<b>113.430.190</b>	-	<b>17.550.790</b>	<b>130.980.980</b>
<b>% za pr. vl.</b>	<b>26.313.440</b>	<b>55.886.743</b>	<b>19.886.988</b>	<b>102.087.171</b>	-	<b>15.795.711</b>	<b>117.882.882</b>

Izvor: Izvješće Upravnog odjela za financije grada Splita, a izračuni Krifin d.o.o.

Iz prethodnog pregleda je vidljivo da je Grad Split uprihodio u razdoblju 1992. do 1996.godine ukupno 113,4 milijuna kuna iz sva tri vida plaćanja (devizama, starom deviznom štednjom i uplatama u domaćoj valuti, tj. HRD i HRK). Od toga iznosa 90 % ili 102,1 milijun kuna trebao je biti korišten za namjene koje je propisivao ranije navedeni Zakon iz 1991.godine, tj. za rješavanje problema iseljenja privatnih stanova i njihovih vlasnika.

S obzirom da to nije bio slučaj, ta su sredstva u prethodnom pregledu revalorizirana obračunom kamata po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila u određenom razdoblju, tako da je njihova vrijednost, nakon toga, krajem 1996.godine bila 117,9 milijuna kuna.

U pregledu koji slijedi izvršen je obračun revalorizacije za daljnje razdoblje do kraja 2009.godine, također primjenjujući eskontnu stopu HNB koja je važila u datom razdoblju.

**Postupna revalorizacija sredstava u prikazanom razdoblju primjenom važeće eskontne stope HNB**

Godina	Osnovica. za obrač.	Esk. st. HNB (%)	Prinos	Revalor. iznosi (2+4)
1	2	3	4	5
1996.	117.882.882	6,5	7.662.387	125.545.269
1997.	125.545.269	5,9	7.407.171	132.952.440
1998.	132.952.440	5,9	7.844.194	140.796.634
1999.	140.796.634	7,9	11.122.934	151.919.568
2000.	151.919.568	5,9	8.963.255	160.882.823
2001.	160.882.823	5,9	9.492.087	170.374.910
2002.	170.374.910	4,5	7.666.871	178.041.781
2003.	178.041.781	4,5	8.011.880	186.053.661
2004.	186.053.661	4,5	8.372.415	194.426.076
2005.	194.426.076	4,5	8.749.173	203.175.249
2006.	203.175.249	4,5	9.142.886	212.318.135
2007.	212.318.135	9,0	19.108.632	231.426.767
2008.	231.426.767	9,0	20.828.409	252.255.176
2009.	252.255.176	9,0	22.702.966	<b>274.958.142</b>

Izračun Krifin d.o.o.

Krajem 2009.godine sadašnja vrijednost sredstava, kapitaliziranih po stopama u visini eskontne stope HNB, za namjene rješavanja problematike privatnih vlasnika stanova bila je **274.958.142** kune.

Protuvrijednost tih sredstava u EUR-ima, po srednjem tečaju HNB na dan 31.12.2009. od 7,306199 HRK / 1 EUR, iznosi **37.633.541 EUR-a**

Pretvaranje ovog iznosa u kvadratne metre stana po prosječnoj cijeni od 2.000/m<sup>2</sup> dobije se 18.817 m<sup>2</sup> stambenog prostora, odnosno cca 314 stanova od 60 m<sup>2</sup> prosječne površine.

## 2. Sredstva za cijelo razdoblje od 1992. pa do 2022.godine,

Izračun po ovoj varijanti temelji se:

na sredstvima iz prve varijante, odnosno točke 1,

na sredstvima koja su pritjecala nakon 1996.godine do kraja 2009.godine (dio od 45 % koji pripada Gradu Splitu), te pod pretpostavkom da od toga 1/3 pripada namjeni rješavanja privatnih vlasnika, odnosno iseljenja njihovih stanova, te

na sredstvima koja će se pritjecati u slijedećem razdoblju od obročne otplate stanova koja traje do 2022.godine, također u visini 1/3 priliva koji pripada Gradu Splitu (45 %).

U cilju korektnog svođenja tih sredstava na sadašnju vrijednost, dosadašnji prilivi sredstava u proteklom razdoblju biti će revalorizirani uz primjenu eskontne stope HNB po visini koja je vrijedila u određenom razdoblju, dok će budući prilivi biti diskontirani po stopi od 9 % koja je jednaka sadašnjoj visini eskontne stope HNB.

- 1. Sredstva iz prve varijante = 274.958.142 HRK = 37.633.541 EUR = 18.817 m<sup>2</sup> stambenog prostora = 314 stanova od 60 m<sup>2</sup> površine.*
- 2. Sredstva Grada Splita (45 %) od priliva u razdoblju nakon 1996. do 2009.godine u visini 1/3 tih sredstava*

*Ostvareni prilivi sredstava od prodaje gradskih stanova nakon 1996. do 2009.godine u HRK*

Godina	Prilivi od pl. Star. dev. šted.	Prilivi od pl. u HRK	Ukupni prilivi (2+3)	Esk. stopa HNB %	Revaloriz. kumulativ ukupnih priliva
1	2	3	4	5	6
1997.	21.957.281	13.003.922	34.961.203	5,9	37.023.914
1998.	11.916.171	6.431.589	18.347.760	5,9	58.638.603
1999.	1.598.340	7.794.874	9.393.214	7,9	73.406.330
2000.	1.106.540	6.938.661	8.045.201	5,9	86.257.172
2001.	0	7.647.596	7.647.596	5,9	99.445.149
2002.	620.227	1.716.878	2.337.105	4,5	106.362.455
2003.	354.953	7.870.631	8.225.584	4,5	119.744.501
2004.	39.809	7.663.896	7.703.705	4,5	133.183.375
2005.		7.779.641	7.779.641	4,5	147.306.352
2006.		7.516.377	7.516.377	4,5	161.789.752
2007.*		6.550.000	6.550.000	9	183.490.330
2008.*		6.230.000	6.230.000	9	206.795.159
2009.*		5.930.000	5.930.000	9	<b>231.870.424</b>
<b>Ukupno</b>	<b>37.593.321</b>	<b>93.074.065</b>	<b>130.667.386</b>	-	-

Izvor: Izvješće Upravnog odjela za financije grada Splita, a izračuni Krifin d.o.o.

\* Procjena Krifin d.o.o.

U prethodnom pregledu prikazani su prilivi sredstava od prodaje gradskih stanova u razdoblju 1997. – 2009.godina i revalorizirani kumulativ ukupnih priliva. U koloni 2 prikazani su prilivi od plaćanja "starom deviznom štednjom" i to kunska protuvrijednost ostvarene njene prodaje uz diskont. U koloni 3 sadržani su prilivi naplaćeni u kunama (HRK), s tim da u Izvješću na kojem se temelji ovaj izračun nije bilo podataka za posljednje tri godine (2007. – 2009.), već su u tablici procijenjeni podaci. U koloni 5 date su visine eskontne stope HNB kakve su bile u određenim godinama. U koloni 6 sadržan je revalorizirani kumulativ ukupnih priliva, koji iznosi 231.870.424 HRK.

U svezi ovih sredstava treba konstatirati da su ona namjenjena osim za rješavanje problema privatnih vlasnika stanova i za druge svrhe, kao što su rješavanje problema socijalno ugroženih osoba i drugo.

Slijedom navedenog, objektivno je i korektno, po drugoj varijanti izračuna, od kumulativa izdvojiti 1/3 sredstava, odnosno 77.290.140 HRK, što odgovara iznosu 10.578.707 EUR, odnosno 5.289 m<sup>2</sup> stambenog prostora ili cca 88 stanova površine od 60 m<sup>2</sup>.

### 3. Sredstva budućih priliva s osnove obročne otplate

*Plan priliva sredstava koja pripadaju Gradu Splitu s osnove obročne otplate stanova u HRK*

<i>Godina</i>	<i>Obročna otplata (Nominalno)</i>	<i>Diskontni faktor 9 %</i>	<i>Diskontirani prilivi obročne otplate</i>
2010.	6.500.328	0,915331	5.949.952
2011.	6.500.328	0,837832	5.446.183
2012.	6.500.328	0,766894	4.985.063
2013.	6.500.328	0,701962	4.562.983
2014.	6.500.328	0,642529	4.176.649
2015.	6.500.328	0,588127	3.823.018
2016.	6.500.328	0,538331	3.499.328
2017.	6.500.328	0,492752	3.203.050
2018.	6.500.328	0,451031	2.931.849
2019.	6.500.328	0,412843	2.683.615
2020.	6.500.328	0,377888	2.456.396
2021.	6.500.328	0,345893	2.248.418
2022.	4.189.906	0,316607	1.326.554
<b>Ukupno</b>	<b>82.193.842</b>	<b>-</b>	<b>47.293.057</b>

Izvor: Izvješće Upravnog odjela za financije grada Splita, a izračuni Krifin d.o.o

U prethodnoj tablici prikazani su očekivani prilivi sredstava od obročne otplate stanova koji pripadaju Gradu Splitu. Godišnji prilivi predstavljaju 45 % kunske protuvrijednosti 1.977.112 EUR koji dospijevaju godišnje do 2021. a u 2022.godini dospijeva kunska protuvrijednost od 1.274.383 EUR-a.

Budući su u pitanju prilivi koji dospijevaju u budućem razdoblju bilo ih je nužno svesti na sadašnju vrijednost primjenom metode diskontiranja uz stopu od 9 %, koliko trenutno iznosi eskontna stopa HNB.

Nakon diskontiranja, sadašnja vrijednost budućih priliva obročne otplate stanova koji pripadaju Gradu Splitu iznosi 47.293.057 HRK.

Ima li se u vidu činjenica da su i ova sredstva predviđena i za druge namjene, pored namjene za rješavanje privatnih vlasnika, onda i kod ovih sredstava kao i kod onih iz prethodne točke 2. iz sadašnje vrijednosti se izdvaja 1/3, odnosno **15.764.352 HRK, što odgovara iznosu od 2.157.668 EUR, odnosno cca 1.079 m<sup>2</sup> stambenog prostora ili cca 18 stanova površine od 60 m<sup>2</sup>.**

### Rekapitulacija druge varijante – cijelo razdoblje:

Pror. po prvaj var: 274.958.142 HRK = 37.633.541 EUR = 18.817 m<sup>2</sup> st. prost. = 314 stanova od 60 m<sup>2</sup>  
 Prilivi (1/3) 97.-09: 77.290.140 HRK = 10.578.707 EUR = 5.289 m<sup>2</sup> st. prost. = 88 stanova od 60 m<sup>2</sup>.  
Bu.pril.(1/3) 10.-22: 15.764.352 HRK = 2.157.668 EUR = 1.079 m<sup>2</sup> st. prost. = 18 stanova od 60 m<sup>2</sup>.  
**UKUPNO: 368.012.634 HRK = 50.369.916 EUR = 25.185 m<sup>2</sup> st. prost. = 420 stanova od 60 m<sup>2</sup>.**

Prema navedenoj rekapitulaciji proizlazi da bi se sa sredstvima koja su ostvarena i koja se još uvijek ostvaruju od prodaje stanova Grada Splita moglo nabaviti cca 420 stanova prosječne veličine 60 m<sup>2</sup> i prosječne cijene od protuvrijednosti 2.000 EUR/m<sup>2</sup>.

Prilikom proračuna imalo se u vidu stupanj propisanog prava Grada Splita na sudjelovanje u ukupnim prilivima sredstava, prošlim i budućim, od prodaje, odnosno otkupa gradskih stanova. Pored toga, pri proračunu se imalo u vidu i propisanu namjenu sredstava, 90 % za problematiku privatnih vlasnika u prvih 5 godina od dijela koji je pripadao G Splitu. U ostalom razdoblju propisima nije konkretiziran udio namjene za privatne vlasnike u dijelu priliva (45%) koji pripada G Splitu, pa je u proračun unesena 1/3 tih sredstava Grada.

Svođenje prošlih i budućih priliva sredstava na sadašnju vrijednost izvršen je na konzistentan način koristeći u proteklom razdoblju eskontnu stopu HNB koja je vrijedila u pojedinoj godini, a za diskontiranje budućih priliva primjenjena je za cijelo razdoblje stopa od 9%, kolika je sadašnja visina eskontne stope HNB.

Split, 18. veljače 2010.godine

**KRIFIN**  
 d.o.o.  
 SPLIT

