



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Pazin

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

ARENATURIST PULA

Pazin, ožujak 2003.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
2.3.1.	Osnivački udjeli u drugim društvima	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	10
3.3.	Provedba programa pretvorbe	13
3.3.1.	Pretvaranje potraživanja u ulog	13
3.4.	Upis u sudski registar	14
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	15
4.1.	Prodaja dionice uz popust	17
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda i drugih dioničara	18
4.3.	Dionice iz portfelja društva Istarska banka d.d. Pula	24
4.4.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	25
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	25
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	25
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	26
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	28
5.4.	Realizacija razvojnog programa	31
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	32
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	32
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	33
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	35



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Pazin

---

Klasa: 041-03/01-01/173

Urbroj: 613-20-03-24

Pazin, 7. ožujka 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA ARENATURIST, PULA

Na temelju odredbi članka 4. i 7. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02), obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Arenaturist, Pula.

Revizija je obavljena u razdoblju od 5. rujna 2002. do 7. ožujka 2003.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom Fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/029),
- Zakon o mirovinskom osiguranju (Narodne novine 102/98),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97),
- Zakon o općem upravnom postupku (Narodne novine 53/91, 103/96),
- Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90, 61/91),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Poduzeće Arenaturist osnovano je 1974. u Puli, udruživanjem poduzeća Medulinska riviera, Verudela, Riviera i Turist biro. Osnovna djelatnost bila je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja, prehrane i pića u hotelima, turističkim naseljima, kampovima i drugim objektima s cjelogodišnjim ili sezonskim poslovanjem. Poduzeće se 1984. reorganiziralo u radnu organizaciju sa šest osnovnih organizacija udruženog rada. Prema Zakonu o poduzećima, registrirano je 18. travnja 1991. kod Okružnog privrednog suda u Rijeci, Rješenjem broj Fi-1902/91, pod nazivom: Arenaturist, poduzeće za ugostiteljstvo i turizam, s potpunom odgovornošću, (dalje u tekstu: Poduzeće). Sjedište Poduzeća bilo je u Puli, Antonia Smareglie 5.

Prema bilanci uspjeha za 1991. ukupni prihodi ostvareni su u iznosu 434.242.000.- HRD, ukupni rashodi u iznosu 785.622.000.- HRD, te gubitak iznosi 351.380.000.- HRD.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. vrijednost aktive i pasive iznosila je 7.084.988.000.- HRD ili 128.817.964,- DEM uz primjenu tečaja 1,- DEM = 55.- HRD.

U prosincu 1991. u Poduzeću je bilo 1 126 zaposlenika. U vrijeme pretvorbe direktor Poduzeća bio je Dario Matošević.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Nakon obavljenog postupka pretvorbe u studenome 1994. obavljen je upis dioničkog društva u sudski registar pod nazivom: Arenaturist dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam Pula, (dalje u tekstu: Društvo) pod brojem Rješenja FI-4901/94. Sjedište Društva je u Puli, Antonia Smareglie 5.

Djelatnost Društva je ugostiteljstvo, turizam i trgovina. Usklađenje statuta s odredbama Zakona o trgovačkim društvima obavljeno je 20. prosinca 1996. Odlukom skupštine Društva od 21. srpnja 1999. izmijenjene su odredbe statuta koje se odnose na ovlasti uprave, nadzornog odbora, smanjenje temeljnog kapitala s 827.385.600,00 kn na 654.750.000,00 kn, smanjenje nominalne vrijednosti dionica s 100,- DEM na 300,00 kn i promijenjeno je sjedište Društva u Puli, Antonia Smareglie 3.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

### 2.3.1. Osnivački udjeli u drugim društvima

Poduzeće je tijekom 1991. s deset drugih poduzeća osnovalo poduzeće Istra Jadran marketing d.o.o. Poreč i steklo udjel od 9,1% u temeljnom kapitalu.

Poduzeće je 3. lipnja 1992. osnovalo zajedno s jednom fizičkom osobom, svaki s 50,0% udjela, poduzeće pod nazivom AT Data d.o.o. Osnovna djelatnost poduzeća je zastupanje, proizvodnja, konzalting, te održavanje informatičke opreme i programa. Sjedište poduzeća je u Puli, Antonia Smareglie 3. Usklađenje sa Zakonom o trgovačkim društvima obavljeno je 5. studenoga 1997., kada se odlukom članova društva mijenjaju odredbe statuta kojima se povećava temeljni kapital s 8,00 kn na 47.400,00 kn.

U 2002. Društvo je zadržalo 50,0% udjela u društvu AT Data d.o.o.

Društvo je 7. studenoga 2000. osnovalo četiri društva s ograničenom odgovornošću (dalje u tekstu d.o.o.): Arenaturist Vile, Arenaturist Zlatne stijene, Arenaturist Turistička naselja i Arenaturist Hoteli. Upisani temeljni kapital u svakom d.o.o. iznosio je 20.000,00 kn. Osnovna djelatnost je ugostiteljstvo, poslovanje nekretninama, iznajmljivanje strojeva i opreme te turizam. Sjedište svih d.o.o. je na adresi Društva.

Tijekom 2001. Društvo je dokapitaliziralo društva Arenaturist Vile d.o.o., Arenaturist Turistička naselja d.o.o. i Arenaturist Hoteli d.o.o. i prenijelo svoje poslovne udjele u sva četiri d.o.o. na društvo Pinamar Holding S.A. iz Luxembourgga.

Društvo Pinamar Holding S.A. upisano je 1929. u registar društava Okružnog suda u Luxembourggu. Sjedište društva je u L-1219 Luxembourg, Rue Beaumont 17. Upisani temeljni kapital iznosi 2.585.000,- EUR, a osnovano je za obavljanje komercijalne, industrijske i financijske djelatnosti. Društvo je koncem 2001. imalo 100% poslovne udjele u društvima Arenaturist Vile d.o.o., Arenaturist Turistička naselja d.o.o. i Arenaturist Hoteli d.o.o. i steklo je 94,0% poslovnog udjela u društvu Arenaturist Zlatne stijene.

Društvo je 18. lipnja 2002. osnovalo društvo Arenaturist Ribarska koliba d.o.o. Upisani temeljni kapital iznosi 2.378.800,00 kn. Sjedište d.o.o. je na adresi Društva. Osnovna djelatnost je ugostiteljstvo, poslovanje nekretninama, iznajmljivanje strojeva i opreme te turizam. Društvo ima 100% udjel, a temeljni kapital unesen je u nekretninama. Reviziju osnivanja obavila je revizorska tvrtka imenovana rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci. Procjenu nekretnina obavio je sudski vještak za graditeljstvo.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) dostavljeni su uz odluku o pretvorbi poduzeća i program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva, podaci o poslovanju, razvojni program poduzeća, izvod iz sudskog registra, elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća s podacima i dokazima o pravu vlasništva i korištenju nekretnina.

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluka o pretvorbi društvenog poduzeća u dioničko društvo donesena je na sjednici radničkog savjeta 8. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Josip Rojnić.

Drugi članovi radničkog savjeta bili su: Vera Bagarić, Željko Koriva, Izolda Prenc, Ratko Počekaj, Ljubica Maurel, Boris Jadreško, Milan Benčić, Viktor Krizman, Mladen Kolić, Darko Grbac, Nada Domjanić, Davor Smoljan, Davor Moreše, Zlatko Brhan, Eduard Ukotić, Marin Skoko, Loredana Štok i Denis Martinčić.

Odlukom o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo upisom i kupnjom dionica u iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća, pretvaranjem potraživanja u ulog te prijenosom neprodanih dionica fondovima.

Temeljni kapital iznosio je 17.651.634.000.- HRD ili 160.469.400,- DEM i sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 127.200.509,- DEM, pretvaranja potraživanja u udjel u iznosu 31.106.715,- DEM, potraživanja Skupštine općine Pula u iznosu 200.000,- DEM i potraživanja društva Croatia osiguranje d.d., Zagreb i drugih potraživanja u iznosu 1.962.176,- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 1 604 694 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i vrijednost stanova.

Nakon rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 5. siječnja 1994., upravni odbor Poduzeća donio je dodatak odluke o pretvorbi. Dodatkom je usklađena vrijednost temeljnog kapitala prema rješenju Fonda. Temeljni kapital iznosio je 827.385.570.000.- HRD ili 218.250.000,- DEM i dijeli se na 2 182 500 dionice, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Prema programu, pretvorba Poduzeća obavlja se prodajom dionica prvenstveno osobama koje imaju pravo upisa i kupnje s popustom i na otplatu u skladu s odredbama članka 5. stavak 1. točke 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i pretvaranjem potraživanja prema Poduzeću u dionice. Neotkupljene dionice prenose se fondovima u skladu sa Zakonom.

### 3.1.2. Razvojni program

Poduzeće se 1992. sastojalo od šest poslovnih jedinica koje su bile organizirane kao profitni centri i šest sektora koji su obavljali administrativne funkcije za potrebe cjelokupnog Poduzeća. Poslovne jedinice: Riviera, Verudela-Zlatne stijene i Medulin imale su u svom sastavu smještajne kapacitete i ugostiteljske sadržaje. Poslovna jedinica Arenatours obavljala je poslove organizacije privatnog smještaja, mjenjačke poslove i izlete u zemlji i inozemstvu. Poslovna jedinica Robni promet obavljala je poslove trgovine. Poslovna jedinica Opće usluge imala je u svom sastavu radne jedinice: zapošljavanje invalida, praonicu rublja, usluge i zaštitu imovine. Poduzeće je raspolagalo s 31 647 smještajnih kapaciteta, od čega se najveći dio nalazio u devet autokampova i devet hotela. Autokampovi su bili svrstani u red velikih i srednjih kampova, treće kategorije i raspolagali su s 21 150 smještajnih kapaciteta. Hoteli su raspolagali s 4 504 ležaja, bili su pansionskog tipa i sezonskog karaktera. Najveći broj noćenja zabilježen je 1987. kada je ostvareno 3 111 399 noćenja. Od tada je broj noćenja u stalnom opadanju, a najveći pad zabilježen je 1991. kada je ostvareno 507 164 noćenja. Broj stalnih i sezonskih zaposlenika od 1987. stalno se smanjivao, a od početka 1990. do 1992. nije bilo novih zapošljavanja.

Iskazani interesi domaćih i stranih ulagača za ulaganja u daljnji razvoj Poduzeća i već izrađeni planovi izgradnje novih objekata bili su temelj izrade razvojnog programa za razdoblje od 1992. do 1996. Razvojnim programom planirana je izgradnja novih smještajnih kapaciteta i pripadajućih objekata izvanpansionске potrošnje, rekonstrukcija i modernizacija postojećih objekata, izgradnja infrastrukturnih objekata (prometnice, kanalizacije, telefonske instalacije, vodoopskrba i elektroopskrba), izgradnja informacijskog sustava, stvaranje stručno obrazovanih i specijaliziranih zaposlenika uz razvojno otvaranje prema novom zapošljavanju. Programom su planirana dva investicijska projekta: izgradnja hotela Zlatne stijene-Centar s 421 ležajem u vrijednosti 26.276.000,- DEM i hotela Zlatne stijene-Uvala s 440 ležaja u vrijednosti 19.836.000,- DEM. Investicije u ove projekte obuhvaćale su i ulaganja u infrastrukturu čitavog područja Zlatne stijene i bazenski kompleks. U programu su planirana i četiri projekta rekonstrukcije: rekonstrukcija hotela Brioni u vrijednosti 4.600.000,- DEM, rekonstrukcija hotela Splendid u vrijednosti 1.708.680,- DEM, rekonstrukcija poslovne zgrade u vrijednosti 3.450.000,- DEM i rekonstrukcija kanalizacijske mreže u Medulinu u vrijednosti 12.000.000,- DEM.

Razvojnim programom planirano je ostvarenje projekata putem zajedničkih ulaganja i osnivanja novih poduzeća. Zajedničko ulaganje u kojem svaki od ulagača sudjeluje s određenim udjelom, trebao je omogućiti pribavljanje dodatnog kapitala potrebnog za daljnji razvoj Poduzeća.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. obavila je Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske u ožujku 1992. U postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti utvrđena su odstupanja u bilanci stanja i bilanci uspjeha kod novčanih sredstava, zaliha, nabavne vrijednosti prodane robe, prihoda od prodaje robe, sredstava zajedničke potrošnje za potrebe stanovanja i njihovih izvora, obveza po kratkoročnim kreditima, obveza po dugoročnim kreditima, obveza za uložena sredstva, pasivnih vremenskih razgraničenja, nematerijalnih i materijalnih ulaganja i izvanrednih prihoda, nenominiranog kapitala i društvenog kapitala, rashoda financiranja i gubitka.

U tijeku izrade izvještaja Poduzeće je u poslovnim knjigama za 1992. obavilo ispravke godišnjeg obračuna za kategorije kod kojih su utvrđene razlike.

U izvještaju je utvrđeno da je godišnji obračun za 1991. nakon provedenih ispravaka iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradila je komisija za procjenu imovine u čijem su sastavu bili zaposlenici: Milorad Njavro, Franko Kaić, Dušanka Šijan, Marinko Getaldić, Velimir Brajović, August Mirt i Milena Perković.

Kao podloga za izradu elaborata korišteni su podaci iz godišnjeg obračuna Poduzeća, analitičke evidencije, pregledi, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Republike Hrvatske i druga dokumentacija iz računovodstva Poduzeća.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 5.930.508.000.- HRD ili 107.827.418,- DEM uz primjenu tečaja 1,- DEM = 55.- HRD koji je važio na dan 1. siječnja 1992.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 6.996.028.000.- HRD ili 127.200.509,- DEM. Procjena je obavljena na temelju bilance stanja 31. prosinca 1991. uz primjenu tečaja 1,- DEM = 55.- HRD.

Fond (pravni slijednik Agencije) nije dao suglasnost na predloženu procijenjenu vrijednost i procijenio je vrijednost Poduzeća u iznosu 709.459.113.000.- HRD ili 187.143.000,- DEM uz primjenu tečaja 1,- DEM = 3.790,57 HRD koji je važio na dan 5. siječnja 1994.

U tablici broj 1 daje se pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća.



Tablica broj 1

## Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost Poduzeća	
			prema elaboratu	prema Fondu
A	Aktiva	119.222.455,-	150.823.236,-	211.742.713,-
1.	Stalna sredstva	114.091.019,-	144.369.200,-	205.288.677,-
1.1.	Nematerijalna ulaganja	1.202.655,-	1.202.655,-	1.202.655,-
1.2.	Materijalna ulaganja	112.169.836,-	141.541.363,-	202.460.840,-
1.2.1.	Zemljište	22.169.727,-	2.424.236,-	26.312.810,-
1.2.2.	Građevinski objekti	84.874.218,-	129.035.782,-	155.985.330,-
1.2.3.	Oprema	5.125.891,-	10.081.345,-	20.162.700,-
1.3.	Dugoročna ulaganja	718.528,-	1.625.182,-	1.625.182,-
2.	Obrtna sredstva	2.240.200,-	5.007.600,-	5.007.600,-
2.1	Zalihe	1.129.400,-	3.936.636,-	3.936.636,-
2.2.	Potraživanja	840.218,-	800.382,-	800.382,-
2.3.	Financijska imovina	270.582,-	270.582,-	270.582,-
3.	Sredstva za stanovanje	2.692.036,-	1.425.818,-	1.425.818,-
4.	Izvanposlovna aktiva	199.200,-	20.618,-	20.618,-
B	Odbitne stavke	11.395.037,-	23.622.727,-	24.599.454,-
1.	Dugoročne obveze	1.711.400,-	7.622.600,-	8.599.327,-
2.	Kratkoročne obveze	6.095.273,-	15.985.418,-	15.985.418,-
3.	Pasivna razgraničenja	3.573.600,-	-	-
4.	Izvanposlovna pasiva	14.764,-	14.709,-	14.709,-
C	Neto vrijednost (A - B)	107.827.418,-	127.200.509,-	187.143.259,-

Procjena vrijednosti zemljišta, priključaka na komunalnu javnu i individualnu infrastrukturu, građevinskih objekata i vanjsko uređenje lokacije bila je obavljena u razdoblju od sredine prosinca 1991. do konca siječnja 1992. uz primjenu tečaja 1,- DEM = 55.- HRD.

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta iznosila je 22.169.727,- DEM.

U elaboratu je procijenjeno zemljište površine 1 845 447 m<sup>2</sup> u iznosu 22.973.438,- DEM, ali je u vrijednost imovine procijenjeno samo izgrađeno građevinsko zemljište površine 191 918 m<sup>2</sup> u iznosu 2.424.236,- DEM. U vrijednost imovine nije uključeno neizgrađeno građevinsko zemljište, zemljište u kampovima i poljoprivredno zemljište površine 1 653 529 m<sup>2</sup>. U određivanju prometnih vrijednosti zemljišta primjenjivane su cijene dobivene od komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od Skupštine općine Pula i zaključaka Izvršnog vijeća Skupštine općine Pula o utvrđivanju jediničnih vrijednosti naknade troškova pripreme građevinskog zemljišta za izgradnju iz 1991.

U rujnu 1993. Fondu su dostavljene dopune elaborata prema kojima je procijenjena vrijednost zemljišta iznosila 13.685.431,51 DEM. Na zahtjev Fonda u dopunama su povećane cijene pripreme zemljišta za turističke zone izvangradskih područja s 2,20 DEM na 7,30 DEM (osnovnim elaboratom cijena od 7,30 DEM bila je utvrđena samo za grad Pulu) i cijene naknade za zemljište koje je utvrdila općinska komisija za dodjelu zemljišta s 12,80 DEM na 40,- DEM.

Fond nije prihvatio dopune elaborata i procijenio je vrijednost zemljišta u iznosu 26.312.810,- DEM. Iz dokumentacije nije razvidno koliko je procijenjeno građevinskog zemljišta i po kojim cijenama. Fond je 14. veljače 1997. donio rješenje o iskazu nekretnina u kojem je iskazano zemljište površine 594 239 m<sup>2</sup>.

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata iznosila je 84.874.218,- DEM, a procijenjena 129.035.782,- DEM ili 52,0% više od knjigovodstvene vrijednosti. U procjenu su bili uključeni i objekti za koje nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi, a izgrađeni su na općinskom zemljištu uz suglasnost općine Pula. Sukladno Zakonu o građevinskom zemljištu iz 1988. i 1990., Poduzeće je pravodobno podnijelo zahtjev općini za dodjelu zemljišta na kojem su ti objekti izgrađeni te je postupak rješavanja zemljišta bio u tijeku. Zbog velikog broja objekata koje je trebalo procijeniti, svi objekti svrstani su u pet vrijednosnih kategorija. Za svaki objekt izvršeno je umanjenje za starost, utvrđena je kvaliteta izgradnje, funkcionalnost i profitabilnost. Etalonska vrijednost po m<sup>2</sup> neto građevinske površine objekta iznosila je 655,- DEM.

Dopunama elaborata procijenjena vrijednost objekata iznosila je 176.342.270,- DEM.

Fond nije prihvatio vrijednost iz dopuna elaborata i procijenio je vrijednost objekata u iznosu 155.985.330,- DEM. Od toga se na objekte odnosilo 126.821.948,- DEM, na priključke 15.047.480,- DEM, a na vanjsko uređenje 14.115.902,- DEM. Fond je 22. studenoga 1993. obavio kontrolu procjene vrijednosti nekretnina kojom je potvrdio realnost procjene vrijednosti zemljišta i objekata.

U tablici broj 2 daje se pregled procijenjenih vrijednosti nekretnina prema lokacijama na kojima se nalaze.

Tablica broj 2

## Vrijednost procijenjenih nekretnina

u DEM

Redni broj	Lokacija	Zemljište	Priključci	Objekti	Vanjsko uređenje	Ukupno
1.	Verudela	6.852.661,-	9.598.820,-	89.538.656,-	6.721.488,-	112.711.625,-
2.	Medulin	17.524.644,-	4.044.460,-	28.204.922,-	4.688.517,-	54.462.543,-
3.	Riviera	1.436.930,-	695.380,-	4.954.923,-	2.522.259,-	9.609.492,-
4.	Robni promet	134.841,-	226.940,-	962.747,-	61.345,-	1.385.873,-
5.	Opće usluge	56.760,-	92.400,-	801.489,-	122.293,-	1.072.942,-
6.	Arenatours	-	6.650,-	50.897,-	-	57.547,-
7.	Sektor	306.974,-	382.830,-	2.308.314,-	-	2.998.118,-
UKUPNO		26.312.810,-	15.047.480,-	126.821.948,-	14.115.902,-	182.298.140,-

Od procijenjene vrijednosti nekretnina najveći dio odnosio se na lokaciju Verudela procijenjenu u iznosu 112.711.625,- DEM ili 61,8% i na lokaciju Medulin procijenjenu u iznosu 54.462.543,- DEM ili 29,9%. Nema podataka o površinama procijenjenih nekretnina.

Knjigovodstvena vrijednost opreme iznosila je 5.125.891,- DEM, a procijenjena 10.081.345,- DEM. Procjena je obavljena zamjenskom metodom na temelju popisnih listi na dan 31. prosinca 1991. i tržišnih cijena istovrsne opreme od proizvođača i dobavljača. Fond je procijenio opremu u iznosu 20.162.700,- DEM. Iz dokumentacije nije razvidno zašto je Fond povećao vrijednost opreme.

Procijenjena vrijednost nematerijalnih ulaganja i financijske imovine jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti.

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih financijskih ulaganja iznosila je 718.528,- DEM, a procijenjena 1.625.182,- DEM. Odnosila su se na prometnu vrijednost osnivačkih udjela kod poslovnih banaka.

Knjigovodstvena vrijednost zaliha iznosila je 1.129.400,- DEM, a procijenjena 3.936.636,- DEM. Procjena zaliha obavljena je na temelju popisnih lista koncem 1991. Utvrđene količine zaliha sitnog inventara usklađene su s tržišnim cijenama i iznosile su 3.011.545,- DEM. Zalihe prehrambenih proizvoda i duhana u trgovinama i ugostiteljskim objektima procijenjene su prema knjigovodstvenoj vrijednosti i iznosile su 925.091,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja iznosila je 840.218,- DEM, a procijenjena 800.382,- DEM. Procijenjena vrijednost potraživanja niža je od knjigovodstvene zbog ispravka vrijednosti potraživanja za sva nenaplaćena potraživanja kupaca u zemlji duže od 60 dana.

Knjigovodstvena vrijednost stanova i kredita za stambenu izgradnju iznosila je 2.692.036,- DEM, a procijenjena 1.425.818,- DEM. Prema odluci radničkog savjeta stanovi ulaze u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Na temelju Uredbe o načinu utvrđivanja cijene stana, stanovi su procijenjeni u iznosu 1.121,509,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost kredita za stambenu izgradnju jednaka je procijenjenoj vrijednosti i iznosila je 304.309,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost izvanposlovne aktive iznosila je 199.200,- DEM, a procijenjena 20.618,- DEM. Procijenjena vrijednost izvanposlovne aktive niža je od knjigovodstvene jer je Poduzeće otpisalo udružena sredstva u elektroprivredu, vodoprivredu, agroindustriju, šumarstvo, kredite za nerazvijene i federaciju kao ulaganja koja nisu podložna revalorizaciji u iznosu 193.727,- DEM. U izvanposlovnim sredstvima procijenjena su samo osnovna sredstva knjigovodstvene vrijednosti 5.473,- DEM, a procijenjena u iznosu 20.618,- DEM. Odnosila su se na sitan inventar u ambulanti i bifeu.

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih obveza iznosila je 1.711.400,- DEM, a procijenjena 7.622.600,- DEM. Najveći dio obveza odnosio se na dugoročne kredite za izgradnju hotela Histria i naselja Punta Verudela. Ukupne dugoročne obveze uvećane su za knjigovodstvenu vrijednost pasivnih vremenskih razgraničenja u iznosu 3.573.600,- DEM. Fond je procijenio vrijednost dugoročnih obveza u iznosu 8.599.327,- DEM. Iz dokumentacije nije razvidno zašto je Fond procijenio vrijednost dugoročnih obveza u iznosu 8.599.327,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza iznosila je 6.095.273,- DEM, a procijenjena 15.985.418,- DEM. Procjena je obavljena na temelju ispravka bilance obavljene od Službe društvenog knjigovodstva i revalorizacije kredita društva Istarska banka d.d. u iznosu 9.893.236,- DEM. Najveći dio odnosio se na obveze za tri kratkoročna kredita koji su korišteni za pripremu sezone, a zbog neostvarenih prihoda nije bilo sredstava za njihov povrat.

Dugoročni i kratkoročni krediti društva Istarska banka Pula d.d. revalorizirani su na temelju ugovora o pretvaranju kredita u devizni dug primjenom valutne klauzule prema tečaju na dan odobravanja i umanjeni su za otplate. Prema bruto bilanci i financijskim izvještajima, stanje dugoročnih kredita na dan 31. prosinca 1991. iznosilo je 1.130.982,- HRD ili 86.999,- DEM, a stanje kratkoročnih kredita iznosilo je 162.194.547,- HRD ili 12.476.504,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost pasivnih vremenskih razgraničenja iznosila je 3.573.600,- DEM. Pasivna vremenska razgraničenja procijenjena su zajedno s dugoročnim obvezama, a odnosila su se na kamate i tečajne razlike po dugoročnim kreditima.

Knjigovodstvena vrijednost izvanposlovne pasive iznosila je 14.764,- DEM, a procijenjena 14.709,- DEM. Odnosila se na obveze po stambenim kreditima zaposlenika u iznosu 11.836,- DEM i umanjene obveze prema dobavljačima u iznosu 2.873,- DEM.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Agenciji je dostavljena dokumentacija u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u zakonski propisanom roku. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu doneseno je u roku dužem od 60 dana jer je Agencija tražila dopune elaborata o procjeni nekretnina. Rješenje o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu doneseno je 5. siječnja 1994.

Prema rješenju Fonda, temeljni kapital iznosio je 827.385.570.000.- HRD ili 218.250.000,- DEM uz primjenu tečaja 1,- DEM = 3.790,57 HRD koji je važio na dan 5. siječnja 1994. Temeljni kapital iznosio je 218.250.000,- DEM, sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 187.143.000,- DEM i pretvaranja potraživanja u udjel u iznosu 31.107.000,- DEM. U vrijednost temeljnog kapitala procijenjene su nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa i korištenja u skladu sa Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu, na druge korisnike odnosno u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba u iznosu 6.111.092.000.- HRD ili 1.612.000,- DEM, procijenjene su nekretnine za koje nisu dostavljeni valjani dokazi prava raspolaganja i korištenja u iznosu 21.498.761.000.- HRD ili 5.671.000,- DEM, te nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi u iznosu 1.088.017.000.- HRD ili 287.000,- DEM. Dionice u vrijednosti navedenih nekretnina u iznosu 7.570.000,- DEM rezervirane su kod Fonda.

Rezervacija dionica do rješavanja imovinsko-pravnih odnosa obavljena je za sljedeće zemljište i objekte: autokamp Tašalera, Pomer i Ribarska koliba, mesnica u autokampu Stupice, prodavaonica Runke, poslovnica Medulin, hotel Splendid, samo za zemljište: Malera, autokamp Stupice, Runke i Medulin, skladište-radionica Pula, praonica Pula, apartmansko naselje Punta Verudela, hotel Palma, Park i Medulin, depandansa Melita i Inge, turističko naselje Verudela i Ribarska koliba, športski centar u k.o. Pula i športski centar Medulin, samo za poslovni prostor: snack bar Lošinj i Šijana, poslovnica Premantura i Banjole, te caffe bar Arenafilm.

Društvo je 5. siječnja 1999. zatražilo od Fonda obnovu postupka pretvorbe. U zahtjevu za obnovu postupka zatraženo je povećanje vrijednosti temeljnog kapitala za 16.480.930,- DEM, a dionice koje odgovaraju dodatno procijenjenoj vrijednosti prenose se na fondove u skladu s odredbama članka 38. Zakona o privatizaciji. Dodatno procijenjeni iznos odnosio se na vrijednost građevinskog zemljišta u autokampovima ukupne površine 1 648 093 m<sup>2</sup> i na nekretnine koje se nalaze na k.č. 1565, upisane u z.k.ul. broj 891, k.o. Pula, k.č. 1124/4, k.č. 1125/5, k.č. 1655/99, k.č. 1655/87, k.č. 1196 i k.č. 1125/7 upisane u z.k.ul. broj 1469, k.o. Medulin, te četiri nogometna igrališta u FKK Kažela ukupne površine 21 027 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. broj 1469, k.o. Medulin koje su greškom izostavljene iz procjene vrijednosti Poduzeća.

Zahtjev se temeljio na naknadno utvrđenim činjenicama prema kojima sve navedene nekretnine služe redovnoj uporabi i korištenju u autokampovima te čine nedjeljivu tehnološku cjelinu i nalaze se unutar granica građevinskog područja. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli upisane su kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Poduzeća. Na temelju zahtjeva Fonda od 18. ožujka 2002., Društvo je 16. srpnja 2002. dostavilo dopune dokumentacije. Dopunama su utvrđene katastarske čestice za zemljište ukupne površine 1 132 914 m<sup>2</sup> i novoprocijenjena vrijednost objekata koji su greškom izostavljeni iz pretvorbe u iznosu 5.349.766,33 EUR. Iz dokumentacije nije razvidno zbog čega je dopunama smanjena površina zemljišta koje nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Do vremena obavljanja revizije (siječanj 2003.) Fond nije donio rješenje o obnovi postupka.

Fond je 11. srpnja 2002. na temelju odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji, donio rješenje kojim je utvrđen pravni status nekretnina površine 84 978 m<sup>2</sup> neprocijenjenih u vrijednosti temeljnog kapitala Društva. Rješenjem je utvrđeno da nekretnine, zemljište k.č. 1655/48 površine 163 m<sup>2</sup>, k.č. 1655/49 površine 677 m<sup>2</sup>, k.č. 1655/50 površine 2 366 m<sup>2</sup> sve upisane u z.k.ul. broj 2768 k.o. Medulin, te k.č. 228/60 površine 565 m<sup>2</sup> upisana u z.k. ul. broj 1199 k.o. Ližnjan, k.č. 228/61 površine 565 m<sup>2</sup> i k.č. 228/62 površine 1 092 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul. broj 1428 k.o. Ližnjan te dio 1/23 k.č. 289/6 površine 79 550 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul. broj 1426 k.o. Ližnjan nisu procijenjene u vrijednost temeljnog kapitala Društva te se prenose u vlasništvo Fonda. Ministarstvo turizma je 26. travnja 2002. izvjestilo Fond da je Vlada Republike Hrvatske svojim zaključkom od 26. kolovoza 1999. potvrdila program razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma. Navedenim programom lokacije naveden nekretnine bile su određene za izgradnju golf igrališta.

Sredinom kolovoza 2002. Društvo je podnijelo tužbu protiv Fonda zbog izdanog rješenja od 11. srpnja 2002. zbog netočno utvrđenog činjeničnog stanja i nepravilne primjene Zakona. Sudski postupak je u tijeku.

Drugi zahtjev za obnovu postupka pretvorbe podnijela je fizička osoba 14. travnja 2000. Zahtjev se temelji na saznanju prijašnjeg vlasnika da je dio njegove kuće (nacionalizirane 1960. i prenamijenjene u poslovni prostor caffe bar Arenafilm) procijenjen i uključen u temeljni kapital Društva. Poslovni prostor površine 77,89 m<sup>2</sup> nalazi se na k.č. 1897, upisan u z.k.ul. broj 4589, k.o. Pula. U elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća poslovni prostor caffe bar Arenafilm procijenjen je u iznosu 37.599,85 DEM, a u Fondu je izvršena rezervacija dionica za protuvrijednost nekretnine. U zahtjevu za denacionalizaciju koji je pokrenut 31. siječnja 1997. traži se naturalni povrat imovine.

Rješenjem Općinskog suda u Puli iz travnja 1999. i Županijskog suda u Puli iz lipnja 1999. utvrđeno je da se prijašnjem vlasniku u skladu sa Zakonom o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ne vraća u vlasništvo i posjed imovina već mu pripada pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva u čiji je kapital u postupku pretvorbe unesena ta imovina.

Nakon donesenih sudskih rješenja vlasnik nije prihvatio naknadu u dionicama i podnio je Fondu 14. travnja 2000. zahtjev za obnovu postupka pretvorbe.

Fond je 20. listopada 2000. donio zaključak kojim se prijedlog za obnovu postupka odbija kao nepravodobni prijedlog prijašnjeg vlasnika jer prema odredbama Zakona o općem upravnom postupku, nije u propisanom roku od 30 dana, od dana saznanja činjeničnog stanja podnio zahtjev za obnovu postupka.

U vrijeme obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije (veljača 2003.) u tijeku su sudski postupci kojima je Društvo utužilo grad Pulu, općinu Medulin, Narodni dom iz Ljubljane, Hrvatske šume d.o.o. iz Zagreba i društvo Medial d.o.o. Banjole.

Sudski postupci vode se za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu i objektima na području grada Pule i općine Medulin.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

U skladu s programom pretvorbe, obavljena je prodaja dionica Društva uz popust i pretvaranje potraživanja poslovne banke u ulog.

Poziv za prodaju i upis dionica objavljen je u javnim glasilima i na oglasnoj ploči 8. siječnja 1994. Ponuđeno je 935 715 dionica s popustom ili 42,9% od ukupnog broja dionica Društva. Zaposlenici iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća zaključili su 6 419 ugovora za kupnju 935 612 dionica s popustom nominalne vrijednosti 93.561.200,- DEM ili 42,9% od ukupnog broja dionica Društva. Zaposleni i ranije zaposleni kupili su 305 355 dionica Društva ili 13,9%, zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu i organima državne vlasti 360 668 dionica Društva ili 16,6% i punoljetni državljani Republike Hrvatske 269 589 dionica Društva ili 12,4% od ukupnog broja dionica. Na temelju pretvaranja potraživanja u ulog društvu Istarska banka d.d. Pula preneseno je 311 070 dionica Društva ili 14,2% od ukupnog broja dionica. Odlukom Fonda o prijenosu dionica od 15. travnja 1994. utvrđeno je da u roku određenom za prikupljanje ponuda za kupnju dionica nije primljena niti jedna ponuda.

Fondovima je preneseno 860 118 dionica Društva i to: Fondu 573 412 dionica nominalne vrijednosti 57.341.200,- DEM ili 26,3% temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika (dalje u tekstu: Fond radnika) 200 694 dionica nominalne vrijednosti 20.069.400,- DEM ili 9,2% temeljnog kapitala i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) 86 012 dionica nominalne vrijednosti 8.601.200,- DEM ili 3,9% temeljnog kapitala. Pored toga preneseno je Fondu na ime rezervacije 75 700 dionica nominalne vrijednosti 7.570.000,- DEM ili 3,5% temeljnog kapitala.

U portfelju Fonda je nakon provedene pretvorbe sveukupno s rezervacijama bilo 649 112 dionica ili 29,7% od ukupnog broja dionica Društva.

#### 3.3.1. Pretvaranje potraživanja u ulog

Poduzeće i društvo Istarska banka d.d. Pula zaključili su 15. lipnja 1992. ugovor o pretvaranju kredita u devizni dug. Ugovorom je utvrđeno da je društvo Istarska banka d.d. odobrilo Poduzeću u razdoblju od 5. ožujka 1986. do 15. lipnja 1992. sedam kredita od kojih su dva kredita bila dugoročna, a pet kratkoročnih u ukupnom iznosu 899.278.400.000,- HRD. Kreditna sredstva bila su odobrena za investicijska ulaganja i pripreme turističkih sezona.

Društvo nema dva ugovora o kreditu iz 1992. koji je pretvoren u ulog. Poduzeće i društvo Istarska banka d.d. obavili su 31. prosinca 1991. usklađenje stanja dugoročnih i kratkoročnih kredita.

Prema bruto bilanci i financijskim izvještajima, stanje dugoročnih kredita na dan 31. prosinca 1991. iznosilo je 1.130.982,- HRD, a kratkoročnih 162.194.547,- HRD, od čega se na glavnici odnosilo 148.630.856,- HRD, a na kamate 13.563.691,- HRD. Iznosi navedenih kredita preračunati su u DEM prema važećem srednjem tečaju banke na dan korištenja pojedinog kredita, uvećani su za 12,0% kamate LIBOR i umanjeni za otplate i plaćene kamate. Na dan 31. prosinca 1991. iznosili su 16.337.802,- DEM.

Za potraživanja po kreditima pretvorenih u devizni dug društvo Istarska banka d.d. i Poduzeće zaključili su 23. lipnja 1992. dva ugovora o pretvaranju potraživanja u dionice. Prvim ugovorom ugovorne strane utvrdile su da banka ima potraživanje prema Poduzeću za odobrene kredite u razdoblju 1986. do konca 1991. u iznosu 17.037.802,- DEM i to na temelju ugovora o pretvaranju kredita u devizni dug u iznosu 16.337.802,- DEM i na temelju ugovora o izdavanju garancije od 15. ožujka 1991. u iznosu 700.000,- DEM.

Drugim ugovorom ugovorne strane utvrdile su da banka ima potraživanja prema Poduzeću nastala na temelju dva kratkoročna kredita koja su odobrena u razdoblju od siječnja do 15. lipnja 1992. u iznosu 14.068.913,- DEM. Potraživanje društva Istarska banka d.d. prema Poduzeću pretvoreno je u ulog u ukupnom iznosu 31.107.000,- DEM čime je društvo Istarska banka d.d. steklo 311 070 dionica Društva ili 14,2% od ukupnog broja dionica. Revizorska tvrtka potvrdila je u prosincu 1993. ispravnost pretvaranja potraživanja u ulog.

Prema odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je prema stanju imovine i obveza na dan 31. prosinca 1991. S obzirom da potraživanja društva Istarska banka d.d. u iznosu 14.068.913,- DEM nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama na dan procjene jer su nastala u razdoblju od siječnja do 15. lipnja 1992., neosnovano je za navedeni iznos povećan temeljni kapital društva i društvu Istarska banka d.d. dodijeljeno 140 689 dionica na temelju pretvaranja potraživanja u dionice. Priznavanje potraživanja iz 1992. u iznosu 14.068.913,- DEM nije u skladu s odredbom članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.4. Upis u sudski registar

Trgovački sud u Rijeci donio je 21. studenoga 1994. rješenje o upisu u sudski registar na temelju odluke o pretvorbi, rješenja Fonda, zapisnika s osnivačke skupštine, dokaza o uplaćenom prvom obroku, statuta i popisa dioničara. Temeljni kapital Društva upisan je u iznosu 218.250.000,- DEM i podijeljen je na 2 182 500 redovnih dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Vlasnička struktura upisana u sudski registar bila je sljedeća: mali dioničari imali su 965 612 dionica Društva ili 42,9% od ukupnog broja dionica, Fond je imao 573 412 dionica Društva ili 26,3% od ukupnog broja dionica, Fond radnika imao je 200 694 dionica Društva ili 9,2% od ukupnog broja dionica, Fond poljoprivrednika imao je 86 012 dionica Društva ili 3,9% od ukupnog broja dionica, na ime rezervacije Društvo je imalo 75 700 dionica ili 3,5% od ukupnog broja dionica.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE



U tablici broj 3 daje se pregled vlasničke strukture dionica Društva koncem godine za razdoblje od 1994. do 2001. i na dan 30. rujna 2002.



#### 4.1. Prodaja dionica uz popust

Dana 28. siječnja 1994. zaposlenici Društva i ranije zaposleni, zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu i organima državne vlasti, te drugi državljani Republike Hrvatske zaključili su ukupno 6 419 ugovora za kupnju 935 612 dionica s popustom na obročnu otplatu ili 42,9% od ukupnog broja dionica Društva. Zaposleni, ranije zaposleni, umirovljenici i državni službenici upisali su svaki po 200 dionica Društva nominalne vrijednosti 20.000,- DEM.

Prema ugovorima za kupnju dionica s popustom dioničari su bili obvezni uplatiti prvi obrok u roku od sedam dana od dana zaključenja ugovora, te ostatak na obročnu mjesečnu otplatu u roku od pet godina. Prema izvješću komisije za provedbu pretvorbe prvi obrok bio je uplaćen 4. veljače 1994. u iznosu 868.633.018,- HRD. Analitičke evidencije plaća koje Društvo trajno čuva ne sadrže podatke o isplaćenim sredstvima za uplatu dionica u Fond. Zbog proteka zakonskog roka čuvanja drugih isprava nije moguće utvrditi izvore sredstava za otplatu dionica zaposlenih dioničara u razdoblju od veljače 1994. do konca 1996.

Fond je 8. siječnja 1997. s 2 850 dioničara zaključio dodatak ugovoru na obročnu otplatu do 20 godina. Ugovorima je određen broj otplaćenih dionica, ostatak neotplaćenih dionica uvećan za kamate, te mjesečni obrok otplate dionica Društvu.

Plaćanje dionica po dodacima ugovora obavljeno je iz sredstava dioničara kupnjom obveznica Republike Hrvatske. Od prve godine otplate dionica po dodatku ugovora od veljače 1997. do konca listopada 2002. uplaćeno je ukupno 9.043.566,53 kn.

Tijekom 1998. društvo Krotel d.o.o. Karlovac zaključilo je s malim dioničarima 202 ugovora o prijenosu 34 608 dionica Društva. Tijekom 1999. Društvo Krotel d.o.o. zaključilo je s malim dioničarima još četiri ugovora o prijenosu 184 dionice Društva. Na društvo Krotel d.o.o. ukupno je preneseno na temelju 206 zaključenih ugovora o prijenosu 34 792 dionice Društva, od čega 22 212 neotplaćenih dionica i 12 580 otplaćenih dionica. Društvo Krotel d.o.o. kupilo je na organiziranom tržištu kapitala od malih dioničara 24 463 dionica Društva, a 10 329 dionica Društva kupilo je od drugih društava i dioničara. Među ugovorima o prijenosu između društva Krotel d.o.o. i malih dioničara bilo je 37 zaključenih ugovora o prijenosu 5 534 dionica s popustom za koje je u tijeku sudski spor zbog upisa dionica s popustom u više društava.

Zaključenim ugovorima o prijenosu dionica društvo Krotel d.o.o. je preuzelo dug za neotplaćene dionice od malih dioničara, te sva prava i obveze prenositelja na temelju osnovnog ugovora. Društvo Krotel d.o.o. obvezalo se jedan primjerak ugovora dostaviti Fondu. U Fondu je tijekom 1998. bio evidentiran 121 ugovor o prijenosu 8 363 otplaćenih dionice i 9 794 neotplaćenih dionica na novog stjecatelja društvo Krotel d.o.o. Društvo Krotel d.o.o. nije dostavilo Fondu 85 ugovora o prijenosu 12 418 neotplaćenih dionica Društva, što nije u skladu s odredbama članka 21. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Društvo Krotel d.o.o. nije obavilo otplatu neotplaćenih dionica u roku od šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji kojima je propisano da stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan je preostali dug platiti jednokratno u roku od šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora. Fond je koncem travnja 1999. svih 121 evidentiranih ugovora društva Krotel d.o.o. raskinuo, a 9 794 dionica Društva vraćeno je u portfelj Fonda. Koncem 1999. društvo Krotel d.o.o. imalo je 24 998 dionica Društva ili 1,14% od ukupnog broja dionica.

Fond nije raskidao ugovore s malim dioničarima nakon što nisu platili dva, odnosno tri

obroka u rokovima utvrđenim ugovorom i dodatkom ugovora o prodaji dionica. U razdoblju od 1996. do listopada 2002. raskinuto je ukupno 4 471 ugovora. Prema raskinutim ugovorima ukupno je otplaćeno 319 494 dionica, a 368 149 dionica preneseno je u portfelj Fonda. Fond je za nepravodobnu otplatu zaduživao dioničare i naplaćivao zatezne kamate. Obračun revalorizacije primjenom važećih koeficijenata Fond je obavljao godišnje.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda i drugih dioničara

Nakon obavljene pretvorbe, u svibnju 1994. u portfelju Fonda bilo je raspoloživo 573 412 dionica Društva ili 26,3% od ukupnog broja dionica. Tijekom 1995. i 1996. nije bilo značajnijih promjena vlasničke strukture.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji određenih poduzeća od 1. travnja 1996. i odluke Vlade Republike Hrvatske od 27. ožujka 1997. Fond je tijekom 1997. prenio 94 162 dionica Društva nominalne vrijednosti 9.416.200,- DEM sljedećim društvima: Centrolux d.o.o. Pula 56 dionica, Istragradnja d.d. Pula 3 216 dionica, Trgohistria d.d. Pula 3 964 dionica, Globus holding d.o.o. Zagreb 47 486 dionica, Uljanik tehnički plinovi d.o.o. Pula 1 939 dionica, Tisak Zagreb d.d. Zagreb 12 617 dionica, Diona d.d. Zagreb 24 588 dionica, Varilačko bravarska radnja, Rijeka 107 dionica, Društvu 171 dionicu i Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije Pula 18 dionica. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji određenih poduzeća od 1. travnja 1996. i odluke Vlade Republike Hrvatske od 27. ožujka 1997. Fond je u svibnju 1997. prenio društvu Istarska banka d.d. Pula 8 048 dionica Društva nominalne vrijednosti 804.800,- DEM i društvu Trgovačka banka d.d. Zagreb 857 dionica Društva nominalne vrijednosti 85.700,- DEM. Svrha prijenosa dionica je podmirenje obveza društva Uljanik d.d. Pula i društva Mirna d.d. Rovinj.

Fond je 20. listopada 1997. s Fondom radnika i s Fondom poljoprivrednika zaključio ugovor o zamjeni dionica. Ugovorom Fond prenosi 179 745 dionica nominalne vrijednosti 17.974.500,- DEM četiri društava na Fond radnika i Fond poljoprivrednika.

Fond radnika i Fond poljoprivrednika prenose na Fond 325 228 dionica nominalne vrijednosti 32.522.800,- DEM šest društava, između kojih i 286 706 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 28.670.600,- DEM. Svrha obavljanja zamjene ugovorom nije bila definirana. Odluka nadzornog odbora Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika o zamjeni nije bila donesena. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 7. Pravilnika o prodaji i zamjeni dionica, udjela kojima je propisano da nadzorni odbor Hrvatskog mirovinskog osiguranja donosi odluke o prodaji ili zamjeni predmeta prodaje početne cijene veće od 18.000.000,00 kn.

Na temelju raskinutih ugovora Fond je u 1997. prenio u svoj portfelj 784 dionice Društva. Koncem 1997. u portfelju Fonda bilo je 757 835 dionica Društva ili 34,7% od ukupnog broja dionica, mali dioničari imali su 982 361 dionicu Društva ili 45,0% od ukupnog broja dionica, društvo Istarska banka d.d. imalo je 319 118 dionica Društva ili 14,6% od ukupnog broja dionica, društvo Globus holding d.d. imalo je 47 486 dionica Društva ili 2,2% od ukupnog broja dionica, na ime rezervacije Društvo je imalo 75 700 dionica ili 3,5% od ukupnog broja dionica.

U 1998. Fond je na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji određenih poduzeća prenio 162 dionice Društva nominalne vrijednosti 16.200,- DEM Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije Pula. Ugovorena svrha prijenosa je namirenje obveza društva Uljanik d.d. Pula.

Početakom 1998. društvo Globus holding d.o.o. Zagreb prodalo je 21 825 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.185.500,- DEM društvu Slobodna Dalmacija d.d. Split i 24 637 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.463.700,- DEM društvu Brodomerkur d.o.o. Split. U 1998. društvo Globus holding d.o.o. je prodalo dionice Društva društvu Tisak d.d. Zagreb. Na temelju dva ugovora prodane su 792 dionice Društva nominalne vrijednosti 79.200,- DEM. Početkom 1998. društvo Diona d.d. Zagreb na temelju dva ugovora prenijelo je društvu Tisak d.d. Zagreb 12 815 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.281.500,- DEM. Navedenim promjenama društvo Tisak d.d. Zagreb imalo je 26 224 dionica Društva ili 1,2% od ukupnog broja dionica. Početkom 1998. društvo Slobodna Dalmacija d.d. Split i društvo Brodomerkur d.o.o. Split na temelju ugovora prodali su 46 462 dionica Društva nominalne vrijednosti 4.646.200,- DEM ili 1,2% od ukupnog broja dionica društvu Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o prijenosu dionica od 12. studenoga 1998. Fond je početkom 1999. prenio na društvo Istarska banka d.d. 4 875 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 487.500,- DEM. Svrha prijenosa bila je podmirenje obveza društva Uljanik d.d. Pula.

Na temelju odredbi Zakona o privatizaciji, Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima i Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela u siječnju 1999. Fond je u trećem krugu nadmetanja u kuponskoj privatizaciji izdao 1 246 rješenja o ustupanju 102 467 dionica Društva ili 4,7% od ukupnog broja dionica, samostalnim sudionicima kuponske privatizacije. Fond je u razdoblju od travnja do svibnja 1999. na temelju rezultata nadmetanja izjavama prenio na sedam privatizacijskih investicijskih fondova ukupno 619 286 dionica ili 28,4% od ukupnog broja dionica Društva.

Od navedenog broja dionica privatizacijski investicijski fond Slavonski fond (dalje u

tekstu: PIF Slavonski fond) stekao je 58 719 dionica, privatizacijski investicijski fond Expandia fond (dalje u tekstu: PIF Expandija fond) 322 955 dionica, privatizacijski investicijski fond Dom fond (dalje u tekstu: PIF Dom fond) 92 495 dionica, privatizacijski investicijski fond Velebit fond (dalje u tekstu: PIF Velebit) 49 883 dionica, privatizacijski investicijski fond Središnji nacionalni fond (dalje u tekstu: PIF Središnji nacionalni fond) 70 684 dionica, privatizacijski investicijski fond Sunce invest fond (dalje u tekstu: PIF Sunce invest fond) 21 128 dionica i privatizacijski investicijski fond Pleter fond (dalje u tekstu: PIF Pleter fond) 3 422 dionica.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 23. veljače 1999. Fond i društvo Istragradnja d.d. Pula zaključili su u ožujku 1999. ugovor o zamjeni dionica. Ugovorom društvo Istragradnja d.d. Pula prenosi, a Fond preuzima 3 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 300.000,- DEM. Fond u zamjenu društvu Istragradnja d.d. Pula prenosi 3 000 dionica društva Istragradnja d.d. Pula nominalne vrijednosti 300.000,- DEM. Ugovorom nije bila definirana svrha obavljanja zamjene.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju, društvo Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik u srpnju 1999. prenijelo je 46 462 dionice Društva nominalne vrijednosti 4.646.200,- DEM ili 2,1% od ukupnog broja dionica Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka Zagreb.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 6. listopada 1999. Fond i društvo Graditelj d.o.o. Varaždin zaključili su u listopadu 1999. ugovor o zamjeni dionica. Ugovorom je društvo Graditelj d.o.o. Varaždin prenijelo Fondu 26 426 dionica nominalne vrijednosti 2.642.600,- DEM pet društava, između kojih i 4 851 dionicu Društva. Fond je prenio na društvo Graditelj d.o.o. Varaždin 22 590 dionica nominalne vrijednosti 2.259.000,- DEM osam različitih društava. Ugovorom nije bila definirana svrha obavljanja zamjene dionica.

Tijekom 1999. Fond je na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima prenio u svoj portfelj 332 102 dionice Društva.

Fond je nakon obavljenih raskida ugovora s malim dioničarima u razdoblju od svibnja do prosinca 1999. zbog nadoknade dionica, na temelju ugovora o naknadi dionica i izjava na privatizacijske investicijske fondove prenio ukupno 373 039 dionica Društva nominalne vrijednosti 37.303.900,- DEM ili 17,1% od ukupnog broja dionica.

Ugovorima o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, utvrđeno je da u portfelju dionica prema programu kuponske privatizacije budu najkvalitetnije dionice, kako bi se osigurala što veća vrijednost za dioničare privatizacijskih investicijskih fondova, odnosno povlaštenike kuponske privatizacije. Na temelju ugovora o nadoknadi dionica u razdoblju od lipnja do prosinca 1999. u programu kuponske privatizacije PIF Expandia fondu preneseno je 137 881 dionica Društva, PIF Dom fond preneseno je 149 270 dionica Društva, PIF Velebit fond preneseno je 24 161 dionica Društva, PIF Središnji nacionalni fond preneseno je 38 951 dionica Društva i privatizacijskom investicijskom fondu Sunce fond (dalje u tekstu: PIF Sunce fond) preneseno je 22 776 dionica Društva. Prema zaključenim ugovorima s PIF Expandia fond, PIF Dom fond, PIF Središnji nacionalni fond i PIF Sunce fond rok za nadoknadu dionica bio je 60 dana. Prema zaključenom ugovoru s privatizacijskim investicijskim fondom Velebit rok za nadoknadu bio je 90 dana. Zaključenim dodacima ugovoru navedena odredba ugovora je brisana, te je postojala mogućnost zamjene dionica na neodređeno vrijeme.

PIF Središnji nacionalni fond je u kuponskoj privatizaciji i ugovorom o nadoknadi stekao

109 635 dionica Društva ili 5,0% od ukupnog broja, a PIF Sunce fond 22 776 dionica Društva ili 1,0% od ukupnog broja dionica. PIF Sunce fond je kao prodavatelj sredinom srpnja 1999. zaključio s PIF Središnji nacionalni fond ugovor o prodaji 5 271 dionica Društva nominalne vrijednosti 100,- DEM po cijeni 48,00 kn za dionicu, što je ukupno iznosilo 253.008,00 kn. PIF Sunce fond je koncem 1999. prodao 17 505 dionica Društva nominalne vrijednosti 300,00 kn po cijeni od 40,00 kn za dionicu, što je ukupno iznosilo 700.200,00 kn PIF Središnji nacionalni fond. Kupoprodaje dionica su obavljene putem organiziranog tržišta kapitala. Koncem 1999. PIF Sunce fond nije imao dionica Društva u svojem portfelju.

PIF Pleter fond je u kuponskoj privatizaciji stekao 3 422 dionice Društva. PIF Pleter fond je koncem srpnja 1999. zaključio s društvom PIF Središnji nacionalni fond ugovor o prodaji 3 422 dionice Društva nominalne vrijednosti 100,- DEM po cijeni 75,00 kn za dionicu, što je ukupno iznosilo 256.650,00 kn. Tijekom srpnja i kolovoza 1999., PIF Središnji nacionalni fond d.d. stekao je 141 dionicu društva N&N invest d.o.o. i 123 dionice od jednog dioničara. Središnji nacionalni fond je koncem 1999. imao 136 097 dionica Društva ili 6,2% od ukupnog broja dionica.

PIF Velebit fond je u kuponskoj privatizaciji i ugovorom o nadoknadi stekao 74 044 dionica Društva ili 3,4% od ukupnog broja dionica. PIF Expandia fond je u kuponskoj privatizaciji i ugovorom o nadoknadi stekao 460 836 dionica Društva ili 21,1% od ukupnog broja dionica.

PIF Velebit fond je početkom srpnja 1999. prodao 49 883 dionica Društva nominalne vrijednosti 4.988.300,- DEM PIF Expandia fondu po cijeni od 78,00 kn za dionicu. Ukupni iznos kupoprodajne cijene iznosio je 3.890.874,00 kn. U prosincu 1999. PIF Velebit fond d.d. prodao je 20 954 dionica PIF Expandia fondu po cijeni od 38,00 kn za dionicu ili ukupno 796.252,00 kn.

Kupoprodaja je obavljena na organiziranom tržištu kapitala i na temelju ugovora o transakciji vrijednosnim papirima.

PIF Dom fond stekao je u kuponskoj privatizaciji i ugovorima o nadoknadi 241 765 dionica Društva ili 11,7% od ukupnog broja dionica. PIF Expandia fond je u listopadu 1999. na organiziranom tržištu kapitala kupio od PIF Dom fonda 241 765 dionica Društva nominalne vrijednosti 100,- DEM. Kupoprodajna cijena iznosila je 10.637.660,00 kn ili 44,00 kn za dionicu. Tijekom 1999. PIF Expandia fond je na organiziranom tržištu kapitala stekao je i 521 dionicu Društva od malih dioničara. Koncem 1999. nakon svih evidentiranih promjena PIF Expandia fond imao je 773 959 dionica Društva ili 35,5% od ukupnog broja dionica. Koncem 1999. PIF Dom fond nije imao u svojem portfelju dionice Društva.

PIF Sunce invest je koncem kolovoza 1999. prodao PIF Velebit fondu 21 128 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.112.800,- DEM putem organiziranog tržišta kapitala po cijeni 37,00 kn za dionicu. PIF Velebit fond je vlasnik 24 335 dionica Društva ili 1,1% od ukupnog broja dionica.

Koncem 1999., nakon obavljenih promjena, PIF Expandia fond imao je 773 959 dionica Društva ili 35,5% od ukupnog broja dionica, društvo Istarska banka d.d. imalo je 323 993 dionica Društva ili 14,8% od ukupnog broja dionica, PIF Središnji nacionalni fond imao je 136 097 dionica Društva ili 6,2% od ukupnog broja dionica, rezervirano je ostalo 75 700 dionica Društva ili 3,5% od ukupnog broja dionica, PIF Slavonski fond imao je 58 719 dionica Društva ili 2,7% od ukupnog broja dionica, Državna agencija za sanaciju banaka imala je 46 462 dionica Društva ili 2,1% od ukupnog broja dionica, društvo Krotel d.o.o. imalo je 24 998 dionica Društva ili 1,2% od ukupnog broja dionica, PIF Velebit fond imao je 24 335 dionica Društva ili 1,1% od ukupnog broja dionica, Fond je imao 2 660 dionica Društva ili 0,1% od ukupnog broja dionica, mali dioničari imali su 715 577 dionica Društva ili 32,8% od ukupnog broja dionica.

Na temelju raskinutih ugovora Fond je tijekom siječnja 2000. prenio u svoj portfelj 11 934 dionice Društva. U siječnju 2000. Fond je na temelju ugovora o nadoknadi dionica i izjavom prenio na PIF Sunce fond 12 238 dionica Društva.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 7. prosinca 1999. Fond i društvo Breitenburger Auslandbeteiligings GmbH Hamburg zaključili su u siječnju 2000. ugovor o zamjeni dionica. Društvo Breitenburger Auslandbeteiligings GmbH Hamburg prenosi Fondu 10 662 dionice nominalne vrijednosti 1.402.580,- DEM pet drugih društava između kojih 417 dionica Društva. U zamjenu Fond prenosi društvu Breitenburger Auslandbeteiligings GmbH 54 661 dionica nominalne vrijednosti 1.401.564,- DEM društva Tvornica cementa Koromačno d.d. Koromačno. Svrha zamjene bila je osiguranje zamjenskih dionica za izvoditelje radova u obnovi.

Koncem ožujka 2000. dionice Društva prenesene su u depozitorij Središnje depozitarne agencije.

PIF Expandia fond je početkom travnja 2000. stekao 2 190 dionica Društva na organiziranom tržištu vrijednosnih papira i imao je 776 149 dionica Društva ili 35,6% od ukupnog broja dionica. PIF Expandia fond je 17. kolovoza 2000. prodao društvu Tacana S.A. Luxembourg 775 149 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 232.544.700,00 kn ili 35,5% od ukupnog broja dionica. Kupoprodaja je obavljena na organiziranom tržištu vrijednosnih papira po cijeni od 21,00 kn za dionicu ili 7,0% nominalne vrijednosti.

Društvo Tacana S.A. objavilo je u zakonskom roku od sedam dana u javnim glasilima od 25. kolovoza i 1. rujna 2000. ponudu za preuzimanje dionica Društva. Za svaku dionicu društvo Tacana S.A. se obvezalo platiti iznos od 26,00 kn po dionici ili 8,7% nominalne vrijednosti.



Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske utvrdila je da je u postupku preuzimanja društvo Tacana S.A. kupilo od malih dioničara i u zakonskom roku isplatilo 149 348 dionica Društva. Nakon preuzimanja, društvo Tacana S.A. vlasnik je 924 497 dionica Društva ili 42,4% od ukupnog broja dionica.

Društvo Hypo Alpe-Adria Bank AG je sredinom studenoga 2000. na organiziranom tržištu kapitala kupilo 46 462 dionica Društva, koje je koncem 2000. na organiziranom tržištu kapitala prodalo društvu Hypo Alpe-Adria-Consultants GmbH.

Na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima tijekom 2001. Fond je prenio u svoj portfelj još 1 064 dionice Društva.

Društvo Istarska banka d.d. zaključilo je 25. srpnja 2001. s društvom Hypo-Alpe-Adria-Bank AG ugovor o prodaji dionica kojim prodaje 24 035 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 7.210.500,00 kn.

Kupoprodajna cijena iznosila je 50,00 kn za dionicu, odnosno ukupno 1.201.750,00 kn. Društvo Hypo Alpe-Adria-Bank AG je na organiziranom tržištu kapitala tijekom 2001. kupilo još 12 644 dionica Društva, te je imalo ukupno 36 679 dionica Društva ili 1,7% od ukupnog broja dionica.

Koncem 2001. društvo Tacana S.A. imalo je 924 497 dionica Društva ili 42,4% od ukupnog broja dionica, mali dioničari imali su 591 420 dionica Društva ili 27,1% od ukupnog broja dionica, društvo Granito S.A. imalo je 420 188 dionica Društva ili 19,2% od ukupnog broja dionica, Fond je imao 79 537 dionica Društva ili 3,7% od ukupnog broja dionica, PIF Slavonski fond imao je 58 719 dionica Društva ili 2,7% od ukupnog broja dionica, društvo Hypo Alpe-Adria-Consultants GmbH imalo je 46 462 dionice Društva ili 2,1% od ukupnog broja dionica, društvo Hypo Alpe-Adria-Bank AG imalo je 36 679 dionica Društva ili 1,7% od ukupnog broja dionica, društvo Krotel d.o.o. imalo je 24 998 dionica Društva ili 1,1% od ukupnog broja dionica.

Tijekom 2002. Fond je na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima u svoj portfelj prenio još 17 564 dionica Društva.

Na dan 30. rujna 2002. u portfelju Fonda bilo je 97 101 dionica Društva ili 4,5% od ukupnog broja dionica, privatizacijski investicijski fondovi imali su 58 719 dionica Društva ili 2,7% od ukupnog broja dionica.

#### 4.3. Dionice iz portfelja društva Istarska banka d.d. Pula

Nakon obavljene pretvorbe u svibnju 1994. u portfelju društva Istarska banka d.d. bilo je 311 070 dionica Društva ili 14,2% od ukupnog broja dionica.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 27. ožujka 1997. Fond je prenio društvu Istarska banka d.d. Pula 8 048 dionica Društva nominalne vrijednosti 804.800,- DEM. Svrha prijenosa dionica bila je podmirenje obveza društva Uljanik d.d. Pula i društva Mirna d.d. Rovinj. Koncem 1997. u portfelju društva Istarska banka d.d. bilo je 319 118 dionica Društva ili 14,6% od ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o prijenosu dionica od 12. studenoga 1998., Fond je početkom 1999. na banku prenio 4 875 dionica Društva. Svrha prijenosa dionica bila je podmirenje obveza društva Uljanik d.d. Pula. Koncem 1999., banka je imala 323 993 dionica Društva ili 14,8% od ukupnog broja dionica.

Društvo Istarska banka d.d. je početkom travnja 2001. na temelju ugovora o kupoprodaji kupilo od PIF Velebit fonda 24 035 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 7.210.500,00 kn. Kupoprodajna cijena dionica iznosila je 1.562.275,00 kn.

Društvo Istarska banka d.d. u travnju 2001. imalo je 348 028 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 104.408.400,00 kn ili 15,9% od ukupnog broja dionica.

Na temelju zaključenog ugovora društvo Istarska banka d.d. prenijelo je 20. srpnja 2001. društvu Granito S.A. iz Luxembourga 323 993 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 97.197.900,00 kn za 24.299.475,00 kn ili 25,0% nominalne vrijednosti dionica Društva.

Društvo Granito S.A. objavilo je u javnim glasilima od 31. srpnja, 1. i 3. kolovoza 2001. javnu ponudu o preuzimanju dionica Društva. Za svaku dionicu ponuditelj se obvezao platiti 75,00 kn za dionicu, umanjeno za iznos duga koji dioničar ima prema Fondu. Prema izvješću društva za poslovanje vrijednosnim papirima, društvo Granito S.A. je u zakonskom roku preuzelo i isplatilo 96 195 dionica Društva. Koncem 2001. društvo Granito S.A. vlasnik je ukupno 420 188 dionica Društva ili 19,2% od ukupnog broja dionica.

Nakon preuzimanja dionica, društvo Granito S.A. koje djeluje zajednički s društvom Tacana S.A. vlasnici su ukupno 1 344 685 dionica Društva ili 61,6% od ukupnog broja dionica.

Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske utvrdila je da je preuzimanje Društva obavljeno u skladu s odredbama Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima i Zakonu o postupku preuzimanja dioničkih društava.

Društvo Istarska banka d.d. zaključilo je 25. srpnja 2001. s društvom Hypo Alpe-Adria-Bank AG ugovor o prodaji 24 035 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 7.210.500,00 kn. Ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 50,00 kn za dionicu što ukupno iznosi 1.201.750,00 kn. Nakon navedenih promjena društvo Istarska banka d.d. nije imalo dionice Društva u svojem portfelju.

#### 4.4. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Nakon obavljene pretvorbe, u portfelju Fondu radnika bilo je 200 694 dionica Društva, a u portfelju Fonda poljoprivrednika bilo je 86 012 dionica Društva. Koncem 1997. nakon zamjene 286 706 dionica Društva s Fondom u portfelju Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika nije bilo dionica Društva.

Hrvatsko mirovinsko osiguranje i društvo Ceufin Brokers d.o.o. Zagreb zaključili su u prosincu 1999. i u ožujku 2000. dva ugovora o zamjeni dionica. Prvim ugovorom Hrvatsko mirovinsko osiguranje u ime i za račun Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje prenosi na društvo Ceufin Brokers d.o.o. 2 233 dionica društva Tlos d.d. Zagreb ukupne nominalne vrijednosti 1.116.500,- DEM, a društvo Ceufin Brokers d.o.o. prenosi na društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. u ime i za račun Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje 1 100 dionica društva Plava laguna d.d. Poreč nominalne vrijednosti 550.000,- DEM i 5 665 dionica Društva nominalne vrijednosti 566.500,- DEM. Dionice su zamijenjene za dionice jednake nominalne vrijednosti.

Drugim ugovorom Hrvatsko mirovinsko osiguranje u ime i za račun Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje prenosi 4 319 dionica društva Kvarner d.d. Punat nominalne vrijednosti 431.900,- DEM na društvo Ceufin Brokers d.o.o. Društvo Ceufin Brokers d.o.o. Zagreb prenosi na Hrvatsko mirovinsko osiguranje u ime i za račun Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje 4 830 dionica četiri društava: 1 261 dionica društva Podravka d.d. Koprivnica nominalne vrijednosti 378.000,00 kn, 489 dionica društva Riviera holding d.d. Poreč nominalne vrijednosti 146.700,00 kn, 1 245 dionica društva Kraš d.d. Zagreb nominalne vrijednosti 498.000,00 kn i 1 835 dionica Društva nominalne vrijednosti 183.500,- DEM. Svrha zamjene bila je povećanje vlasničkoga portfelja u društvima.

Koncem 2000. Hrvatsko mirovinsko osiguranje imalo je 500 dionica Društva ili 0,3% od ukupnog broja dionica.

## 5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije prema podacima Središnje depozitarne agencije na dan 30. rujna 2002. bila je sljedeća:

- društvo Tacana S.A. je imala 924 497 dionica Društva ili 42,4% od ukupnog broja dionica,
- mali dioničari su imali 598 454 dionica Društva ili 27,4% od ukupnog broja dionica
- društvo Granito S.A. je imalo 420 188 dionica Društva ili 19,2% od ukupnog broja dionica,
- Fond je imao 97 101 dionica Društva ili 4,5% od ukupnog broja dionica,
- PIF Slavonski fond je imao 58 719 dionica Društva ili 2,7% od ukupnog broja dionica,
- društvo Hypo Alpe-Adria-Consultants GmbH je imalo 46 462 dionica Društva ili 2% od ukupnog broja dionica,
- društvo Hypo Alpe-Adria-Bank AG je imalo 37 079 dionica Društva ili 1,7% od ukupnog broja dionica.

### 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 4 daju se usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1994. do 2001. Za 2001. objavljeni su konsolidirani financijski izvještaji.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1994. do 2001.

u 000 kn

Redni broj	Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
1.	Prihodi	149.953	99.833	146.982	162.907	151.584	135.171	149.714	171.279
2.	Rashodi	133.556	131.164	136.592	149.135	169.918	182.270	167.277	171.653
3.	Dobit/gubitak prije poreza	16.397	-31.331	10.390	13.772	-18.334	-47.099	-17.563	-390
4.	Ukupna aktiva	884.826	884.348	892.539	919.737	922.970	929.239	939.505	997.521
4.1.	Dugotrajna imovina	864.791	868.361	863.512	885.407	890.374	902.595	893.714	965.373
4.2.	Kratkotrajna imovina	17.385	12.751	29.027	34.330	32.596	26.644	45.791	32.148
4.3.	Aktivna vremenska razgraničenja	2.650	3.236	-	-	-	-	-	-
5.	Ukupna pasiva	884.826	884.348	892.539	919.737	922.970	929.239	939.408	997.521
5.1.	Kapital	826.176	807.080	807.456	800.584	782.250	735.151	717.588	736.196
5.2.	Dugoročne obveze	14.412	19.236	26.195	61.986	79.865	114.450	111.134	173.699
5.3.	Kratkoročne obveze	43.877	57.595	58.888	57.167	60.855	79.638	110.686	87.626
5.4.	Pasivna vremenska razgraničenja	361	437	-	-	-	-	-	-

Prema financijskim izvještajima, Društvo je u 1994. i 1997. iskazalo dobitak, a u drugim godinama poslovalo je s gubitkom. Uprava Društva donijela je u travnju 1996. odluku o smanjenju amortizacijskih stopa zbog sezonskog karaktera u poslovanju. Prema programu preustroja Društva iz 1996. produženi su rokovi otplate dospjelih kratkoročnih obveza u dugoročne. U 1996. i 1997. produženi su rokovi otplate dospjelih kratkoročnih obveza u ukupnom iznosu 33.497.000,00 kn. U razdoblju od 1998. do 2001. Društvo je iskazivalo gubitak u poslovanju i istodobno se povećavala zaduženost zbog povećanih investicijskih ulaganja. Koncem 1998. ukupna zaduženost iznosila je 104.786.000,00 kn ili 13,3% u odnosu na kapital Društva. Najveći gubitak iskazan je 1999. u iznosu 47.099.000,00 kn. Iskazani gubitak u svim godinama pokrivan je iz pričuva. U 2000. uprava Društva je povećala stope obračuna amortizacije za 20%. Koncem 2001. ukupna zaduženost iznosila je 233.654.000,00 kn ili 31,7% u odnosu na kapital Društva. Društvo je za primljene kredite u iznosu 179.808.000,00 kn dalo pravo upisa založnog prava na nekretninama, a preostali krediti osigurani su garancijama banaka, mjenicama i čekovima.

U Društvu je svake godine obavljena revizija financijskih izvještaja. U revizijskom izvještaju za 1999. dana je preporuka da se obavi dodatno vrijednosno usklađivanje potraživanja od kupaca za potraživanja koja su starija od godinu dana. Prema procjeni, trebalo je povećati ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca za 3.800.000,00 kn. Iskazana potraživanja u bilanci bila bi manja za 3.800.000,00 kn, a iskazani gubitak u računu dobiti i gubitka bio bi veći za taj isti iznos i iznosio bi 50.899.000,00 kn. U bilanci nisu bile iskazane obveze za naknadu usluga kanalizacije prema društvu Herkulanea Pula d.d. u iznosu 1.549.000,00 kn. Za navedene obveze vodi se sudski spor te one nisu bile iskazane u poslovnim knjigama, nije bilo obavljeno rezerviranje i nisu terećeni troškovi poslovanja. Revizorske tvrtke nisu se mogle uvjeriti ni u realnost i objektivnost obračunane amortizacije prema usvojenim računovodstvenim politikama za 1999., 2000. i 2001.

Koncem 2001., Društvu je imalo 583 zaposlenika, od čega 37 sezonaca.

### 5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Nadzorni odbor Društva donio je 17. prosinca 2001. odluku o povećanju temeljnog kapitala u društvima Arenaturist Vile d.o.o., Arenaturist Hoteli d.o.o. i Arenaturist Turistička naselja d.o.o. i odluku o prijenosu vlastitih 100% poslovnih udjela u spomenutim društvima na društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg. Reviziju povećanja temeljnog kapitala obavila je revizorska tvrtka imenovana rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci. Društvo je unosom vlastitih nekretnina izvršilo dokapitalizaciju. Procjenu nekretnina obavio je sudski vještak za graditeljstvo.

- Arenaturist Vile d.o.o.

Društvo je 27. travnja 2001. zaključilo s društvom Arenaturist Vile d.o.o. ugovor o ulaganju nekretnina u društvo Arenaturist Vile d.o.o.

Dodatak ugovora zaključen je 9. studenoga 2001. Ugovorom Društvo prenosi pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u k.o. Medulin ukupne površine 55 402 m<sup>2</sup> procijenjeno u vrijednosti 8.509.747,20 kn i pravo korištenja građevinskog zemljišta na 2/4 dijela k.č. 1166 upisane u z.k.ul. broj 5, k.o. Medulin za koje su rezervirane dionice kod Fonda. Unosom nekretnina, Društvo je povećalo temeljni kapital društva Arenaturist Vile d.o.o. s 20.000,00 kn na 8.529.700,00 kn.

Društvo je u prosincu 2001. zaključilo s društvom Pinamar Holding S.A. Luxembourg, ugovor o prijenosu poslovnog udjela društva Arenaturist Vile d.o.o. Društvo ugovorom prenosi 100% poslovni udjel u nominalnom iznosu temeljnog kapitala od 8.529.700,00 kn ili 1.152.662,- EUR društva Arenaturist Vile d.o.o. na stjecatelja društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg. Ugovorena naknada iznosila je 9.524.007,00 kn ili 1.287.028,- EUR.

U računu dobiti i gubitka za 2001. nije bilo iskazanih prihoda, ukupni rashodi iznosili su 1.101,68 kn, te je iskazan gubitak u iznosu 1.101,68 kn. Gubitak je pokriven smanjenjem temeljnog kapitala. Prema bilanci stanja koncem 2001. ukupna aktiva i pasiva društva Arenaturist Vile d.o.o. iznosila je 8.528.598,32 kn. U društvu nije bilo zaposlenika.

- Arenaturist Hoteli d.o.o.

Društvo je 27. travnja 2001. zaključilo s društvom Arenaturist Hoteli d.o.o. ugovor o ulaganju nekretnina u društvo Arenaturist Hoteli d.o.o. Dodatak ugovora zaključen je 9. studenoga 2001. Ugovorom Društvo prenosi pravo vlasništva na građevinskom zemljištu površine 77 807 m<sup>2</sup> i građevinske objekte na navedenom zemljištu ukupne procijenjene vrijednosti 48.863.100,00 kn sve u k.o. Medulin. Društvo je prenijelo i pravo korištenja na građevinskom zemljištu k.č. 1132/9, k.č. 1132/3, k.č. 1124/2, k.č. 1125/3 i k.č. 1125/29 upisane u z.k.ul. broj 3446, k.o. Medulin. Za zemljište na k.č. 1132/3 i k.č. 1125/3 rezervirane su dionice kod Fonda, a za zemljište na k.č. 1132/9, k.č. 1132/3, k.č. 1124/2 i k.č. 1125/3 zabilježena je obnova postupka pretvorbe. Unosom nekretnina, Društvo je povećalo temeljni kapital društva Arenaturist Hoteli d.o.o. s 20.000,00 kn na 48.883.100,00 kn.

Društvo je u prosincu 2001. zaključilo s društvom Pinamar Holding S.A. Luxembourg, ugovor o prijenosu poslovnog udjela društva Arenaturist Hoteli d.o.o. Društvo ugovorom prenosi 100% poslovni udjel u nominalnom iznosu temeljnog kapitala od 48.883.100,00 kn ili 6.605.824,- EUR društva Arenaturist Hoteli d.o.o. na stjecatelja društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg. Ugovorena naknada iznosila je 22.857.616,00 kn ili 3.088.867,- EUR što je 46,7% od vrijednosti temeljnog kapitala.

Društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg je u lipnju 2002. zaključilo s društvom Istria Investimenti S.p.a. Conegliano, Italija ugovor o prijenosu dijela poslovnog udjela društva Arenaturist Hoteli d.o.o. Ugovorom društvo Pinamar Holding S.A. prenosi 1,0% svog poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 488.800,00 kn temeljnog kapitala društva Arenaturist Hoteli d.o.o. na stjecatelja Istria Investimenti S.p.a. Nakon obavljenog prijenosa, udjel društva Pinamar Holding S.A. iznosio je 48.394.300,00 kn ili 99,0%, a udjel društva Istria Investimenti S.p.a. iznosio je 488.800,00 kn ili 1,0% temeljnog kapitala.

U računu dobiti i gubitka za 2001. nije bilo iskazanih prihoda, ukupni rashodi iznosili su 1.101,68 kn, te je iskazan gubitak u iznosu 1.101,68 kn. Gubitak je pokriven smanjenjem temeljnog kapitala. Prema bilanci stanja koncem 2001., ukupna aktiva i pasiva društva Arenaturist Hoteli d.o.o. iznosila je 48.882.097,32 kn. U društvu je tijekom prosinca 2002. bilo jedanaest zaposlenika. Tijekom 2002. u podizanje kvalitete smještajnih objekata uloženo je 5.646.083,45 EUR.

- Arenaturist Turistička naselja d.o.o.

Društvo je 27. travnja 2001. zaključilo s društvom Arenaturist Turistička naselja d.o.o. ugovor o ulaganju nekretnina u društvo Arenaturist Turistička naselja d.o.o. Dodatak ugovora zaključen je 10. prosinca 2001. Ugovorom Društvo prenosi pravo vlasništva na građevinskom zemljištu ukupne površine 41 609 m<sup>2</sup> procijenjeno u vrijednosti 10.046.450,00 kn, građevinske objekte u vrijednosti 5.940.962,00 kn i izvanknjižno vlasništvo nekretnina u vrijednosti 5.715.888,00 kn. Sve nekretnine nalazile su se u k.o. Medulin. Unosom nekretnina, Društvo je povećalo temeljni kapital društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. s 20.000,00 kn na 21.723.300,00 kn.

Društvo je u prosincu 2001. zaključilo s društvom Pinamar Holding S.A. Luxembourg, ugovor o prijenosu poslovnog udjela društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. Društvo ugovorom prenosi 100% poslovni udjel u nominalnom iznosu temeljnog kapitala od 21.723.300,00 kn ili 2.935.581,- EUR društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. na stjecatelja društvo Pinamar Holding S.A. Ugovorena naknada iznosila je 11.428.804,00 kn ili 1.544.433,- EUR što je 52,0% od vrijednosti temeljnog kapitala.

Društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg je u lipnju 2002. zaključilo s društvom Istria Investimenti S.p.a. Conegliano, Italija ugovor o prijenosu dijela poslovnog udjela društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. Društvo Pinamar Holding S.A. ugovorom prenosi 1,0% svog poslovnog udjela u nominalnom iznosu temeljnog kapitala od 217.200,00 kn društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. na stjecatelja društvo Istria Investimenti S.p.a. Nakon obavljenog prijenosa, udjel društva Pinamar Holding S.A. iznosio je 21.506.100,00 kn ili 99,0%, a udjel društva Istra Investimenti S.p.a. iznosio je 217.200,00 kn ili 1,0% temeljnog kapitala.

U računu dobiti i gubitka za 2001. nije bilo iskazanih prihoda, ukupni rashodi iznosili su 1.101,68 kn, te je iskazan gubitak u iznosu 1.101,68 kn. Gubitak je pokriven smanjenjem temeljnog kapitala.

Prema bilanci stanja koncem 2001. ukupna aktiva i pasiva društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. iznosila je 22.902.667,64 kn. U društvu nema stalnih zaposlenika. Tijekom 2002. u podizanje kvalitete smještajnih objekata uloženo je 2.028.574,26 EUR.

- Arenaturist Zlatne stijene d.o.o.

Društvo je koncem listopada 2001. zaključilo s društvom Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. ugovor o zakupu pogona. Ugovorom je društvu Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. dano pravo na korištenje ugostiteljsko-turističkog pogona Zlatne stijene-Splendid sa svime što u njega kao poslovno-tehnološku cjelinu ulazi. Ugovor je zaključen na vrijeme od 40 godina. Društvo je prenijelo u posjed zakupoprimalju sve nekretnine koje predstavljaju zemljište i objekte koji čine zaseban profitni centar te opremu i uređaje koji se nalaze u objektima, a koje je zakupoprimalatelj dužan voditi u svojim poslovnim knjigama. Na sve nekretnine koje čine pogon zakupodavatelj dozvoljava upis prava prvokupa u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli. Ugovorom se zakupoprimalatelj obvezao uložiti u izgradnju i uređenje turističko-ugostiteljskih kapaciteta najmanje 12.000.000,- DEM i preuzeti 1. siječnja 2002. sve zaposlenike koji rade u pogonu, a imaju zaključene ugovore o radu. Zbog velikih početnih ulaganja u pogon koji nekoliko godina nije bio u funkciji, ugovorena godišnja zakupnina iznosi 300.000,- EUR. U skladu sa zaključenim ugovorom, zakupnina je za deset mjeseci 2002. naplaćena u iznosu 2.208.538,00 kn.



Društvo je u prosincu 2001. zaključilo s društvom Pinamar Holding S.A. Luxembourg, ugovor o prijenosu poslovnog udjela društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. Društvo ugovorom prenosi 95,0% svog poslovnog udjela u nominalnom iznosu temeljnog kapitala od 19.000,00 kn društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. na stjecatelja društvo Pinamar Holding S.A. Ugovorena naknada iznosila je 1.910.887,00 kn ili 258.228,- EUR. Temeljni kapital iznosio je 20.000,00 kn, od čega udjel društva Pinamar Holding S.A. iznosi 95,0%, a udjel Društva 5,0%.

Društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg je u lipnju 2002. zaključilo s društvom Istria Investimenti S.p.a. Conegliano, Italija ugovor o prijenosu dijela poslovnog udjela društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. Ugovorom prenositelj društvo Pinamar Holding S.A. dijeli vlastiti poslovni udjel u nominalnom iznosu temeljnog kapitala od 19.000,00 kn ili 95,0% u dva dijela. Prvi u nominalnom iznosu od 800,00 kn što po posebnom sporazumu iznosi 1,0% od ukupnih poslovnih udjela, a drugi u iznosu 18.200,00 kn što po posebnom sporazumu iznosi 94,0% od ukupnih poslovnih udjela u društvu Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. Prvi poslovni udjel prenosi se u cijelosti na stjecatelja društvo Istria Investimenti S.p.a. Temeljni kapital iznosio je 20.000,00 kn, od čega udjel društva Pinamar Holding S.A. iznosi 94,0%, udjel Društva 5,0%, a udjel društva Istria Investimenti S.p.a. 1,0%.

U računu dobiti i gubitka za 2001. nije bilo iskazanih prihoda, ukupni rashodi iznosili su 8,06 kn, te je iskazan gubitak u iznosu 8,06 kn. Gubitak je pokriven smanjenjem temeljnog kapitala.

Prema bilanci stanja koncem 2001. ukupna aktiva i pasiva društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. iznosila je 4.283.237,53 kn. U društvu je tijekom prosinca 2002. bilo jedanaest zaposlenika. Tijekom 2002. u podizanje kvalitete smještajnih objekata uloženo je 5.874.429,02 EUR.

Svi zaključeni ugovori o prijenosu poslovnih udjela ovjereni su od javnog bilježnika. Promjene poslovnih udjela upisane su u Trgovačkom sudu Rijeka u ožujku i srpnju 2002. U vrijeme obavljanja revizije Društvo u prosincu 2002. nije u poslovnim knjigama evidentiralo prijenose poslovnih udjela. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 7. Zakona o računovodstvu, prema kojima se knjigovodstvene promjene unose u poslovne knjige slijedom vremenskog nastanka.

Tijekom 2000. i 2001., društvo Pinamar Holding S.A. doznačilo je Društvu beskamatnu kratkoročnu pozajmicu u iznosu 6.134.705,- EUR i dugoročni kredit u iznosu 6.135.500,- EUR uz kamatnu stopu od 4,9% godišnje. Kredit je namijenjen za podmirivanje dospjelih obveza prema dobavljačima. Ugovoreni rok povrata kredita je dvije godine.

#### 5.4. Realizacija razvojnog programa

Ciljevi određeni razvojnim programom iz 1992. nisu ostvareni. Poslovanje Društva obavljano je u otežanim ratnim uvjetima i zbog neostvarenih zajedničkih ulaganja nisu ostvarena planirana investicijska ulaganja u iznosu 67.870.680,- DEM.

Novi program donesen je u travnju 1996. Prvim dijelom programa od 1996. do 1998. predviđena je konsolidacija sustava. Drugim dijelom programa od 1999. do 2001. planirano je podizanje kvalitete smještajnih kapaciteta i povrat broja noćenja na predratnu razinu (u 1990. ostvareno je 2 639 679 noćenja).

Društvo je u podizanje kvalitete smještajnih kapaciteta od 1996. do 2001. ukupno uložilo 42.440.000,- DEM. U razdoblju od 1996. do 1999. uloženo je 18.741.312,- DEM, a od 1999. do 2001. uloženo je 23.698.680,- DEM. Najveća ulaganja odnosila su se na izgradnju infrastrukture u iznosu 14.638.000,- DEM (vodoopskrbu, elektroopskrbu, kanalizaciju, fekalne kolektore, kotlovnice, telefonske centrale, informatičku opremu, uređenje okoliša i ceste). U rekonstrukciju hotela Belvedere uloženo je 6.180.000,- DEM, u Park 3.350.000,- DEM, Histria 1.875.000,- DEM, Medulin 1.800.000,- DEM, Brioni 1.086.000,- DEM, Palma 735.000,- DEM i Mutila 660.000,- DEM. U apartmansko naselje Punta Verudela ulaganje je iznosilo 5.330.000,- DEM, turističko naselje Zlatne stijene 3.350.000,- DEM i turističko naselje Verudela u iznosu 583.000,- DEM. U autokampove Stoja ulaganje je iznosilo 1.400.000,- DEM, Medulin 600.000,- DEM, Stupice 300.000,- DEM, Indije 300.000,- DEM i Kažela 133.000,- DEM. Planirana predratna razina noćenja nije ostvarena, a rekonstrukcijama smještajnih kapaciteta promijenila se i kvaliteta pružanja usluga.

U 2001. ostvareno je 1 638 577 noćenja ili 37,9% manje u odnosu na 1990. U cilju izlaza iz poslovne krize Društvo je u studenome 2000. donijelo Program financijske sanacije za razdoblje od 2000. do 2005. Programom je planirana dokapitalizacija, samosanacija prodajom nekretnina ili stečaj s preustrojem.

Dokapitalizacija ili prodaja nekretnina planirana je u iznosu 29.000.000,- DEM, a produženje otplate kredita u iznosu 24.765.000,- DEM s odgodom plaćanja obveza u 2001. i 2002.

Tijekom 2002. u redizajniranje turističko-ugostiteljskog proizvoda investirano je 30.967.500,- EUR. U većini hotela podignuta je kategorizacija, a za hotele Histria i Medulin očekuje se dobivanje kategorizacije s četiri zvjezdice. Uređeno je preko 400 novih apartmana i okoliš. U kampovima je izvršena potpuna parcelizacija zemljišta, uređene su vodovodne i električne instalacije te kanalizacija. Kampovi Medulin, Stupice i Stoja opremljeni su s pokretnim kućicama apartmanske kvalitete smještaja, a uvedena je i nova informatička infrastruktura koja povezuje sve dijelove Društva.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Arenaturist, Pula.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere je li pretvorba i privatizacija provedena u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih provedbenih propisa.

Postupci revizije pretvorbe i privatizacije provedeni su u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI.

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Arenaturist, Pula, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Prema rješenju Fonda, temeljni kapital iznosi 218.250.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 187.143.000,- DEM i pretvaranja potraživanja u dionice u iznosu 31.107.000,- DEM.

Poduzeće i društvo Istarska banka d.d. Pula zaključili su 15. lipnja 1992. ugovor o pretvaranju kredita u devizni dug. Ugovorom je utvrđeno da je banka odobrila Poduzeću u razdoblju od 5. ožujka 1986. do 15. lipnja 1992. sedam kredita u ukupnom iznosu 899.278.400.000.- HRD.

Iznosi kredita preračunani su u DEM prema važećem srednjem tečaju banke na dan korištenja pojedinog kredita, uvećani su za 12,0% kamate LIBOR i umanjeni za otplate i plaćene kamate. Na dan 31. prosinca 1991., iznosili su 16.337.802,- DEM. Za potraživanja po kreditima pretvorenih u devizni dug banka i Poduzeće zaključili su 23. lipnja 1992. dva ugovora o pretvaranju potraživanja u dionice. Prvim ugovorom, ugovorne strane utvrdile su da banka ima potraživanje prema Poduzeću za odobrene kredite u razdoblju od 1986. do konca 1991. u iznosu 17.037.802,- DEM i to potraživanja utvrđena ugovorom o pretvaranju kredita u devizni dug u iznosu 16.337.802,- DEM i ugovorom o izdavanju garancije od 15. ožujka 1991. u iznosu 700.000,- DEM. Drugim ugovorom, ugovorne strane utvrdile su da banka ima potraživanja prema Poduzeću nastala na temelju dva kratkoročna kredita koja su odobrena u razdoblju od siječnja do 15. lipnja 1992. u iznosu 14.068.913,- DEM. Potraživanje banke prema Poduzeću pretvoreno je u ulog u ukupnom iznosu 31.107.000,- DEM, čime je banka stekla 311 070 dionica Društva ili 14,2% od ukupnog broja dionica. Revizorska tvrtka potvrdila je u prosincu 1993. ispravnost pretvaranja potraživanja u ulog.

Prema odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je prema stanju imovine i obveza na dan 31. prosinca 1991. S obzirom da potraživanja društva Istarska banka d.d. u iznosu 14.068.913,- DEM nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama na dan procjene, jer su nastala u razdoblju od siječnja do 15. lipnja 1992., neosnovano je za navedeni iznos povećan temeljni kapital Društva i banci dodijeljeno 140 689 dionica na temelju pretvaranja potraživanja u dionice. Priznavanje potraživanja iz 1992. u iznosu 14.068.913,- DEM nije u skladu s odredbom članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Ugovor o pretvaranju potraživanja u dionice potpisao je 23. lipnja 1992. direktor Poduzeća Dario Matošević. Predsjednik Fonda u vrijeme izdavanja rješenja o pretvorbi društvenog Poduzeća bio je Ivan Penić.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u potpunosti u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom je utvrđeno:

- Tijekom 1998. društvo Krotel d.o.o. Karlovac zaključilo je s malim dioničarima 202 ugovora o prijenosu 34 608 dionica Društva. Tijekom 1999., društvo Krotel d.o.o. zaključilo je s malim dioničarima još četiri ugovora o prijenosu 184 dionice Društva. Na društvo Krotel d.o.o. ukupno je preneseno 34 792 dionice Društva, od čega 22 212 neotplaćenih dionica i 12 580 otplaćenih dionica. Društvo Krotel d.o.o. preuzelo je dug za neotplaćene dionice od malih dioničara, te prava i obveze na temelju osnovnog ugovora.

U Fondu je tijekom 1998. bio evidentiran 121 ugovor o prijenosu 8 363 otplaćenih dionica i 9 794 neotplaćenih dionica Društva na novog stjecatelja (društvo Krotel d.o.o.). Koncem travnja 1999., Fond je raskinuo 121 ugovor s društvom Krotel d.o.o., a 9 794 neotplaćenih dionica vraćeno je u portfelj Fonda. Društvo Krotel d.o.o. nije dostavilo Fondu 85 ugovora o prijenosu 12 418 neotplaćenih dionice Društva, što nije u skladu s odredbama članka 21. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. S obzirom da Fond nije imao saznanja o promjeni stjecatelja, društvo Krotel d.o.o. nije obavilo otplatu neotplaćenih dionica u roku od šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora, što je prema odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, trebalo učiniti.

Razvojnim programom planirana je izgradnja novih hotela Zlatne stijene-Centar s 421 ležajem u vrijednosti 26.276.000,- DEM, hotela Zlatne stijene-Uvala s 440 ležaja u vrijednosti 19.836.000,- DEM i investicijska ulaganja u infrastrukturu čitavog područja Zlatne stijene i bazenski kompleks, što nije ostvareno. Programom su bila planirana ulaganja u hotel Brioni u iznosu 4.600.000,- DEM, a ostvarena su u iznosu 1.086.000,- DEM, ulaganja u hotel Splendid bila su planirana u iznosu 1.708.680,- DEM, a nisu ostvarena. Nisu ostvarena ni planirana ulaganja u rekonstrukciju kanalizacijske mreže u Medulinu i rekonstrukciju poslovne zgrade. Ciljevi određeni razvojnim programom iz 1992., nisu ostvareni i zbog neostvarenih zajedničkih ulaganja. Rekonstrukcijama smještajnih kapaciteta promijenila se i kvaliteta pružanja usluga, ali planirana predratna razina noćenja nije ostvarena, što je uzrokovalo manje ostvarenje prihoda a istodobno povećavalo gubitak u poslovanju. Društvo je u travnju 1996. donijelo novi program razvoja za razdoblje od 1996. do 2001. Planirano je produženje roka otplate kredita i povećana su ulaganja u podizanje kvalitete smještajnih kapaciteta. U razdoblju od 1996. do 2001., u izgradnju infrastrukture uloženo je 14.638.000,- DEM, a u rekonstrukcije smještajnih kapaciteta uloženo je 27.802.000,- DEM.

Broj zaposlenih smanjen je s 1 126 na koncu 1991. na 583 koncem 2002.

U studenom 2000., osnovana su četiri društva s ograničenom odgovornošću s temeljnim ulogom u iznosu 20.000,00 kn. Unosom nekretnina u vrijednosti 10.685.965,82 EUR, Društvo je u travnju 2001. povećalo temeljni kapital tri društva s ograničenom odgovornošću (Arenaturist Vile d.o.o., Arenaturist Turistička naselja d.o.o. i Arenaturist Hoteli d.o.o.) na iznos 10.694.067,- EUR. Ugovorima o ulaganju nekretnina preneseno je pravo vlasništva na procijenjenim nekretninama. Preneseno je i pravo korištenja na nekretninama za koje su rezervirane dionice kod Fonda i za koje je zabilježena obnova postupka pretvorbe. U prosincu 2001., Društvo je svoje 100%-tne poslovne udjele u spomenuta tri društva prenijelo na društvo Pinamar Holding S.A. Luxembourg, za ugovorenu vrijednost naknade od 5.920.328,- EUR, što je 55,4% vrijednosti temeljnog kapitala društava s ograničenom odgovornošću. Tijekom 2002. u podizanje kvalitete smještajnih kapaciteta društva Arenaturist Hoteli d.o.o. uloženo je 5.646.083,45 EUR, društva Arenaturist Zlatne stijene d.o.o. uloženo je 5.874.429,02 EUR i društva Arenaturist Turistička naselja d.o.o. uloženo je 2.028.574,26 EUR.

S obzirom na činjenicu da nisu u cijelosti ostvareni ciljevi razvojnog programa, da je iskazani ukupni gubitak za 1995., i u razdoblju od 1998. do 2001. u iznosu 114.717.000,00 kn, uz istodobni porast zaduženosti koja je u 2001. iznosila 233.654.000,00 kn ili 31,7% u odnosu na kapital Društva, te smanjenje broja zaposlenih, nisu u cijelosti ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U očitovanju od 4. ožujka 2003. zakonski predstavnik pravne osobe daje sljedeće mišljenje. Nakon pretvorbe, zbog rata i utjecaja na turizam, poslovanje Društva bilo je otežano. U proteklom razdoblju uprava je bila usmjerena na očuvanje socijalne stabilnosti, isplatu plaća i očuvanje funkcija postojeće imovine. Iz navedenih razloga iskazan je gubitak, povećan je dug i nisu ostvareni ciljevi razvojne strategije prema razvojnom programu iz 1992. Prvi razvojni ciklus ostvaren je u razdoblju od 1996. do 2001. kada je uloženo 42.000.000,- DEM.*

*Nakon što su društva Tacana i Granito postali većinski vlasnici dionica doneseno je niz odluka s ciljem financijske konsolidacije i pokretanja investicijskog ciklusa radi podizanja kvalitete i konkurentnosti svih proizvoda i kapaciteta. Prodajom poslovnih udjela 2001. društvu Pinamar holding za 27.000.000,- DEM (13.000.000,- EUR) omogućena je obnova imovine.*

*Podrškom kreditora i banaka Društvo je realiziralo produženje rokova postojećih kredita i investiralo tijekom 2002. ukupno 20.330.000,- EUR. Prema obrazloženju navodi da je očuvana, a u zadnje godine i bitno unaprijeđena produktivnost rada. Također navodi da je vrijednost Društva znatno povećana, dvostruko manji broj zaposlenih ostvaruje prihode jednake prihodima ostvarenim tijekom 90-tih godina. Najveći broj ranije zaposlenih koristi putem najma kapacitete Društva ili je umirovljen te se može reći da su procesom privatizacije ostvareni ciljevi.*

*Prema obrazloženju Društva procijenjena vrijednost imovine koju je Društvo unijelo kao osnivački ulog u povezana društva, značajno je bila iznad realne, tržišne vrijednosti. Društvo je zatražilo novu procjenu nekretnina nakon obnove imovine. Prema procjenitelju (društvo Privredna banka Zagreb nekretnine d.o.o.) vrijednost obnovljenih nekretnina istovjetna je vrijednosti procijenjenih nekretnina unesenih u povezana društva kao udjel o čemu je Društvo obavijestilo Trgovački sud u Rijeci.*

*Za pretvaranje potraživanja društva Istarska banka d.d. u dionice navodi da uprava Društva nije ovlaštena komentirati jer se odnose na zakonite odluke i praksu Hrvatskog fonda za privatizaciju.*

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99, 44/01 i 143/02) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Pazin, Prolaz Otokara Keršovanija 2, Pazin.

Ovlašteni državni revizori:

Orijana Baćac, dipl.oec.

Jadranka Vdović Načinović, dipl.oec.

**ARENATURIST, PULA**

## 1. Radnički savjet:

Josip Rojnić, predsjednik, te članovi: Vera Bagarić, Željko Koriva, Izolda Prenc, Ratko Počekaj, Ljubica Maurel, Boris Jadreško, Milan Benčić, Viktor Krizman, Mladen Kolić, Darko Grbac, Nada Domjanić, Davor Smoljan, Davor Moreše, Zlatko Brhan, Eduard Ukotić, Marin Skoko, Loredana Štok i Denis Martinčić

## 2. Upravni odbor:

Mario Floričić, predsjednik od 23. studenog 1992. do 6. srpnja 1994.  
od 6. srpnja 1994. do 20. prosinca 1995.

Stjepan Mlinarić, od 23. studenog 1992. do 6. srpnja 1994.

Ivan Janko, od 23. studenog 1992. do 6. srpnja 1994.

Ante Radnić, od 23. studenog 1992. do 6. srpnja 1994.

Mate Topić, od 23. studenog 1992. do 6. srpnja 1994.

Igor Štoković, predsjednik od 6. srpnja 1994. do 20. prosinca 1995.

Damir Ćus, od 6. srpnja 1994. do 20. prosinca 1995.

Dario Matošević, od 6. srpnja 1994. do 20. prosinca 1995.

Vlasta Cukon, od 6. srpnja 1994. do 20. prosinca 1995.

Želimir Filić, od 15. srpnja 1994. do 20. prosinca 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Vinka Cetinski, predsjednik od 20. prosinca 1995. do 8. travnja 1998.

Nevio Šetić, od 20. prosinca 1995. do 14. prosinca 1998.

Igor Štoković, od 20. prosinca 1995. do 20. travnja 1999.

Mario Floričić, od 20. prosinca 1995. do 4. kolovoza 2000.

Boris Žgomba, od 20. prosinca 1995. do 21. srpnja 1999.

Dario Matošević, od 20. prosinca 1995.

Vlasta Cukon, od 20. prosinca 1995.

Ivan Rusan, od 8. travnja 1998. do 21. srpnja 1999.

Miki Huljić, od 7. prosinca 1998. do 17. ožujka 2001.

Gavin Michael Susman, od 7. prosinca 1998. do 21. srpnja 1999.,  
predsjednik od 21. srpnja 1999. do 17. ožujka 2001.

Branka Kuzmanović, od 4. kolovoza 2000. do 17. ožujka 2001.

Tanja Boroš, od 21. srpnja 1999. do 4. kolovoza 2000.

Gordana Šepec, od 4. kolovoza 2000. do 17. ožujka 2001.

Davor Oršić, od 21. srpnja 1999. do 17. ožujka 2001.

Franco Anastasia, predsjednik od 17. ožujka 2001.

Milan Naperotić, od 17. ožujka 2001.

Ezio Piovesana, od 17. ožujka 2001.

Piero Piovesana, od 17. ožujka 2001.

Verno Mirco, od 17. ožujka 2001.

4. Direktor ili uprava:

Dario Matošević, do 30. studenoga 1992.

Ivan Janko, od 30. studenoga 1992. do 3. travnja 1993.

Veljko Radolović, od 3. travnja 1994. do 21. travnja 1999.

Igor Štoković, od 21. travnja 1999. do 21. srpnja 1999.,  
predsjednik uprave od 21. srpnja 1999.

Milena Perković, član uprave od 21. srpnja 1999.

1. ARENATURIST HOTELI d.o.o.

Osnivač: Arenaturist d.d.

Uprava:

Igor Štoković, predsjednik uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Milena Perković, član uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Nikolo Lucchini, predsjednik od 27. ožujka 2002. do 25. srpnja 2002.

Eugenio Piovesana, predsjednik od 25. srpnja 2002.

Franco Basso, član uprave od 25. srpnja 2002.

Niccolo Lucchini, član uprave od 25. srpnja 2002.

2. ARENATURIST VILE d.o.o

Osnivač: Arenaturist d.d.

Uprava:

Igor Štoković, predsjednik uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Milena Perković, član uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Nikolo Lucchini, predsjednik od 27. ožujka 2002. do 25. srpnja 2002.

3. ARENATURIST TURISTIČKA NASELJA d.o.o.

Osnivač: Arenaturist d.d.

Uprava:

Igor Štoković, predsjednik uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Milena Perković, član uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Nikolo Lucchini, predsjednik od 27. ožujka 2002. do 24. srpnja 2002.

Eugenio Piovesana, predsjednik od 24. srpnja 2002.

Franco Basso, član uprave od 24. srpnja 2002.

Niccolo Lucchini, član uprave od 24. srpnja 2002.

4. ARENATURIST ZLATNE STIJENE d.o.o.

Osnivač: Arenaturist d.d.

Uprava:

Igor Štoković, predsjednik uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Milena Perković, član uprave od 5. travnja 2001. do 27. ožujka 2002.

Nikolo Lucchini, predsjednik od 27. ožujka 2002. do 4. srpnja 2002.

Eugenio Piovesana, predsjednik od 4. srpnja 2002.



Franco Basso, član uprave od 4. srpnja 2002.  
Niccolo Lucchini, član uprave od 4. srpnja 2002.

5. ARENATURIST RIBARSKA KOLIBA d.o.o.

Osnivač: Arenaturist d.d.

Uprava:

Dolores Radolović, od 18. lipnja 2002.

6. TACANA S.A.

Uprava:

Angelo De Bernardi,  
Marie-Fiore Ries Bonani,  
Franco Basso, opunomoćenik za područje Republike Hrvatske,  
od 23. kolovoza 2000.

7. GRANITO S.A.

Uprava:

Angelo De Bernardi,  
Federico Innocenti,  
Eugenio Piovesana, opunomoćenik za područje Republike Hrvatske  
od 28. lipnja 2001.

8. ISTRIA INVESTIMENTI S.A.

Uprava:

Eugenio Piovesana, predsjednik od 12. prosinca 2001.  
Fiorella Piovesana, član od 12. prosinca 2001.  
Franco Basso, član od 12. prosinca 2001.  
Mirco Verno, član od 12. prosinca 2001.