



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELI HALUDOVO, MALINSKA

Rijeka, srpanj 2002.

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
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	5
3.1.2.	Program pretvorbe	6
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	11
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	15
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	15
4.3.	Stjecanje vlastitih dionica	18
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	18
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	18
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	19
5.3.	Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu	21
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	23
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	24
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	25
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	29



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

Klasa: 041-03/01-01/783
Urbroj: 613-10-02-47

Rijeka, 29. srpnja 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELI HALUDOVO, S P.O. MALINSKA

Na temelju odredbi 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) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Haludovo s p.o., Malinska.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. rujna 2001. do 29. srpnja 2002.

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

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliraju:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91 i 58/93),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99 i 52/00),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 53/91, 33/92 i 90/92),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Hoteli Haludovo Malinska s p.o. Malinska je nastalo podjelom poduzeća Brodokomerc Hoteli s p.o., Rijeka 14. siječnja 1991.

Registrirano je kod Okružnog privrednog suda u Rijeci pod brojem FI-56/91 i registarskim uloškom 1-5117-00, a 9. travnja 1991. pod brojem Fi-1475/91 izvršena je promjena tvrtke u Hoteli Haludovo Malinska poduzeće za hotelijerstvo i turizam s p.o. Malinska (dalje u tekstu: Poduzeće). Poduzeće je obavljalo hotelijersko-turističku djelatnost kao osnovnu te vanjskotrgovinske i druge usluge koje su povezane s osnovnom djelatnosti.

U sastavu Poduzeća bili su kompleks Haludovo i Marina-Slavija te hoteli Borovik, Jadran, Triglav, Malin te depandanse Draga i Adriatik. Kompleks Haludovo obuhvaćao je hotel Palas s 410 kreveta, hotel Tamaris s 526 kreveta, Ribarsko selo s 14 apartmana i 28 kreveta, naselje Vila s 52 prizemnice i 20 dvoetažnih objekata po 80 apartmana, Snack bar Lido te upravnu zgradu. Kompleks Marina-Slavija obuhvaćao je pivnicu Kvarner te hotele Marina i Slavija. Pivnica Kvarner, hoteli Borovik i Jadran prije početka procesa pretvorbe nisu bili kategorizirani i nisu se iznajmljivali. U funkciji je samo restoran Jadran. Hotel Malin s depandansama Adriatik i Draga obuhvaćali su 319 kreveta.

Tijekom 1990. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 150.974.000 din, rashodi u iznosu 159.172.000 din te gubitak u iznosu 8.198.000 din.

Direktor Poduzeća i ovlaštena osoba za zastupanje u vrijeme pretvorbe bio je Njegovan Liverić. Predsjednica radničkog savjeta je Biserka Jurić. U vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi, bio je zaposlen 381 djelatnik.

2.2. Statusne i druge promjene

Poduzeće je 29. svibnja 1995. upisano u sudski registar rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 95/59-2 kao dioničko društvo Hoteli Haludovo Malinska sa sjedištem u Malinskoj, Put Haludova 1. Temeljni kapital utvrđen je u iznosu 201.168.090,90 kn ili 53.120.700,- DEM, podijeljen je na 531 207 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Smanjenje temeljnog kapitala s 201.168.090,90 kn na 106.241.400,00 kn te izmjena odredbi statuta upisani su u sudski registar 26. ožujka 1998. pod registarskim brojem Tt-98-135-8. Temeljni kapital smanjen je odlukom Skupštine Društva od 29. prosinca 1997. radi pokrića gubitka ostvarenih ranijih godina te stvaranja pričuve. Smanjenje temeljnog kapitala provedeno je na način da je nominalni iznos svake dionice smanjen s 100,- DEM na 200,00 kn.

U razdoblju od 1996. do 2002. izdano je 15 Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci kojim su utvrđene promjene članova nadzornog odbora i uprave Društva, promjena predmeta poslovanja (proširena je djelatnost na poslove mjenjačnice), izmjene odredbi Statuta te smanjenje temeljnog kapitala.

Društvo nema osnivačke udjele u drugim društvima.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 2. prosinca 1991., a izmjene te Odluke 7. veljače 1992. Članovi radničkog savjeta bili su: Biserka Jurić - predsjednik, Šime Karamarko, Anton Tojić, Josip Orešković, Elvira Resman, Ivica Drpić, Katarina Črep, Ivanka Imbrišić, Petar Dujmović, Olga Smajić, Ivica Bogović, Nediljko Karamarko, Marija Miletić, Slavica Bolonić i Ljubica Morožin. Poduzeće je Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 27. veljače 1992. uz Odluku o pretvorbi, dostavilo i program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podatke o poslovanju, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Prema Odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti zaposlenima i ranije zaposlenima uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku godinu radnog staža i uz obročnu otplatu. U slučaju da zaposleni i ranije zaposleni nisu u cijelosti iskoristili svoje pravo na upis i kupnju dionica uz popust to pravo u dijelu koje nije iskorišteno imaju pod istim uvjetima zaposleni u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi i u državnom su vlasništvu.

Nakon isteka roka za upis i kupnju dionica s popustom utvrdit će se koliko je dionica upisano i otkupljeno. Dionice koje su upisane, a nisu uplaćene kao i dionice koje nisu upisane prenijet će se fondovima u omjeru određenom Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

Odlukom je predviđeno da se procjena vrijednosti Poduzeća obavlja uporabom knjigovodstvene, statičke i dinamičke metode primjenom kombinirane metode. Upućen je poziv svim vjerovnicima da svoja potraživanja pretvore u dionice u roku od 30 dana od dobivanja suglasnosti na program. Vrijednost stanova ne ulazi u vrijednost Poduzeća te se stanovi ustupaju na gospodarenje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema Odluci o pretvorbi iznosi 67.644.000,- DEM. Dijeli se na 67 644 dionice svaka nominalne vrijednosti 1.000,- DEM. Za prodaju dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću utvrđeno je ograničenje do 50,0% vrijednosti Poduzeća odnosno 33.822.000,- DEM. U Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 22. prosinca 1993. navedeno je da Odluku o pretvorbi Poduzeća treba uskladiti s Rješenjem prije upisa u sudski registar. Upravni odbor Poduzeća uskladio je Odluku 13. ožujka 1995. nakon provedenog postupka pretvorbe. Predsjednik Upravnog odbora bio je Šime Šunić, a članovi: Ivica Bogović, Ivan Petršorić, Anton Bolonić i Nediljko Vučetić.

Rješenjem Fonda, temeljni kapital Poduzeća smanjen je na 53.120.700,- DEM ili 201.168.090,90 kn, a sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 191.550.247,00 kn ili 50.581.000,- DEM te pretvorenog potraživanja na temelju zaključenih ugovora od društva Jadranski naftovod d.d. Zagreb i društva INA d.d. Zagreb u ulog u iznosu od 2.539.700,- DEM ili 9.617.843,90 kn. Nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je s 1.000,- DEM na 100,- DEM. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 95.775.123,50 kn ili 25.290.500,- DEM, a ostatak 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjen za iznos rezervacija i uvećan za neprodani dio dionica prodat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda.

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program nije izrađen, što nije u skladu s odredbama članka 11. stavka 1. točke 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. U programu pretvorbe je navedeno da razvojni program nije izrađen zbog velikih financijskih problema i neizvjesne perspektive Poduzeća te nije moguće sagledati buduće poslovanje.

3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe donio je radnički savjet 7. veljače 1992. koji je po svom sadržaju istovjetan Odluci o pretvorbi od 7. veljače 1992.

U Programu je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom 50% procijenjene vrijednosti zaposlenima i ranije zaposlenima uz osnovni popust od 20% i dodatni popust od 1% za svaku godinu radnog staža i uz obročnu otplatu. Upućen je poziv svim vjerovnicima da svoja potraživanja pretvore u dionice u roku od 30 dana od dobivanja suglasnosti na program. Vrijednost stanova ne ulazi u vrijednost Poduzeća te se stanovi ustupaju na gospodarenje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 67.644.000,- DEM (67 644 dionica svaka nominalne vrijednosti 1.000,- DEM). Za prodaju dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću utvrđeno je ograničenje do 50,0% vrijednosti Poduzeća odnosno 33.822.000,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske sastavila je u studenom 1991. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. Utvrđeno je da je godišnji obračun za 1990. iskazan u skladu s propisima, osim iskazivanja vrijednosti zemljišta koja iznosi 7.848.726,90 din. Vrijednost zemljišta je revalorizirana primjenom godišnjeg koeficijenta revalorizacije, a ne primjenom tržišnih vrijednosti. Prema Izvještaju trebala je biti primijenjena prosječna cijena zemljišta od Uprave prihoda općine Krk u iznosu 525,00 din/m² pa bi vrijednost zemljišta iznosila 117.390.000,00 din. Poduzeće prije izrade Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nije izvršilo zatražene ispravke knjigovodstvene vrijednosti građevinskog zemljišta u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradili su društvo Euroconsult d.o.o. iz Zagreba, poduzeće Adriagradsjakomerc s p.o. iz Lovrana i društvo Domovina d.d. iz Zagreba. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1990., a izvršena je korištenjem knjigovodstvene, statičke i dinamičke metode s primjenom kombinirane metode. Prema Elaboratu knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosi 67.033.000,- DEM, vrijednost utvrđena statičkom metodom procjene 113.900.000,- DEM te vrijednost utvrđena dinamičkom metodom procjene 22.000.000 DEM. Vrijednost Poduzeća utvrđena upotrebom kombinirane metode iznosi 67.644.000,- DEM.

Procjena vrijednosti Poduzeća korištenjem kombinirane metode odnosno dinamičke metode zbog nepostojanja Razvojnog programa nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema navedenim Uputama ova procjena se temelji na rezultatima poslovanja u proteklim godinama iskazanim u bilanci uspjeha, odnosno na predviđanjima rezultata poslovanja u narednim godinama iz Razvojnog programa.

Dopisom Fonda iz travnja 1992. je utvrđeno da procjena vrijednosti Poduzeća nije obavljena u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, da dokumentaciju treba dopuniti s izvorima baznih podataka te obrazložiti postupak procjene vrijednosti nekretnina.

U listopadu 1993. društvo Inženjerski biro d.d. iz Zagreba izradilo je dopunu Elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća. Procjena je izvršena korištenjem statičke metode, a kao podloga za procjenu korištena je bilanca stanja na dan 31. prosinca 1990. U ovoj dopuni nije navedeno vremensko razdoblje za koje je izvršena procjena. Procijenjenu vrijednost građevinskih objekata i zemljišta izradilo je poduzeće Adriagradsjakomerc s p.o. iz Lovrana sa stanjem na dan 31. prosinca 1991.

Prema dopuni Elaborata knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1990. iznosila je 603.433.000 din ili 67.048.111,- DEM. Vrijednost Poduzeća procijenjena je u iznosu 454.508.000 din ili 50.500.888,- DEM. Primijenjen je tečaj Narodne banke Hrvatske od 9 din za 1,- DEM. Fond je izdao Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu kojim procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 50.581.000,- DEM.

U dokumentaciji Fonda nije dokumentirano i obrazloženo povećanje za 80.112,- DEM u odnosu na procjenu iz Elaborata. Nema pisanog zahtjeva za dopunom Elaborata te drugog dokaza radi čega je smanjena procijenjena vrijednost Poduzeća.

Prema Elaboratu procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila je 85.306.609,- DEM, a zemljišta 26.253.091,- DEM. Procijenjeno je zemljište površine 267 224 m² u iznosu 50,- DEM/m² do 200,- DEM/m². Prema dopuni Elaborata procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila je 44.661.974,- DEM, a zemljišta 3.554.600,- DEM. Procijenjeno je zemljište površine 111 600 m² u iznosu 18,50 DEM/m² do 28,50 DEM/m².

U tablici broj 1 daje se usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća prema dopuni Elaborata:

Tablica broj 1

Usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene
vrijednosti Poduzeća prema dopuni Elaborata na dan 31.12.1990.

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Razlika
1.	STALNA SREDSTVA	68.303.667,-	51.792.556,-	16.447.668,-
1.1.	Nematerijalna ulaganja	1.778,-	1.778,-	-
1.2.	Materijalna ulaganja	67.246.000,-	50.798.332,-	16.447.668,-
	zemljište	842.889,-	3.554.555,-	,-
	šume	23.667,-	-	-
	građevinski objekti	60.816.000,-	44.662.000,-	2.711.666,-
	materijalna ulaganja	2.106.556,-	25.333,-	23.667,-
	oprema	3.456.889,-	2.556.444,-	16.154.000,-
				,-
				2.081.223,-
				900.445,-
1.3.	Dugoročna financijska ulaganja	1.055.889,-	1.055.889,-	-
2.	OBRTNA SREDSTVA	2.734.556,-	2.662.444,-	72.112,-
	zalihe	517.556,-	555.000,-	-37.444,-
	kratkoročna potraživanja	268.444,-	211.222,-	57.222,-
	financijska ulaganja	916.778,-	864.444,-	52.334,-
	ostala potraživanja	769.667,-	769.667,-	-
	novčana sredstva	262.111,-	262.111,-	-
3.	UKUPNO	71.038.223,-	54.507.333,-	16.530.890,-
4.	Obveze	4.006.444,-	4.006.444,-	-
5.	Procijenjena vrijednost	67.048.111,-	50.500.889,-	16.547.223,-

U dopuni Elaborata postoje računске pogreške odnosno knjigovodstvena vrijednost trebala je iznositi 67.031.778 DEM, a procijenjena 50.512.000,- DEM.

- Procjena vrijednosti građevinskih objekata

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 44.662.000,- DEM i u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost manja je za 16.154.000,- DEM ili za 26,5%. Realno procijenjena vrijednost nekretnina hotelskog kompleksa izgrađenog na atraktivnim zemljištima trebala bi biti viša od njihove knjigovodstvene vrijednosti. Agencija nije iskoristila svoje pravo propisano člankom 11. stavkom 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je mogla provjeriti da li je procjena vrijednosti Poduzeća obavljena u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

S obzirom da u dokumentaciji Društva i Fonda ne postoji vjerodostojna dokumentacija i dokazi o opravdanosti procjene građevinskih objekata ispod knjigovodstvene vrijednosti ne može se dati ocjena o ispravnosti provedenog postupka procjene.

- Procjena vrijednosti zemljišta

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 3.554.600,- DEM. Prema Izvještaju Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. u knjigovodstvenim evidencijama je iskazano zemljište površine 223 600 m² koje je imovinsko pravno riješeno. Imovinsko pravni status zemljišta površine 46 545 m² nije riješen, a predmeti su u postupku rješavanja i nisu iskazani u poslovnim knjigama. Dopunom Elaborata procijenjena je vrijednost zemljišta površine 111 660 m², a prema uputama Agencije 11 171 m² je isključeno iz procjene jer predstavlja pomorsko dobro. U procjenu vrijednosti Poduzeća nije uzeto sve zemljište koje je imovinsko pravno riješeno za koje postoje kao dokazi kupoprodajni ugovori i Rješenja o isplaćenim naknadama za eksproprijaciju te nacionalizirano zemljište. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima se u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključuje vrijednost imovine koju društvo koristi. Društvo nije podnijelo zahtjev za obnovu postupka niti je zemljište preneseno Fondu, što nije u skladu s odredbom članka 47. Zakona o privatizaciji. Prema navedenim odredbama dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Vrijednost građevinskog zemljišta procijenjena je u iznosu 18,50 DEM/m² do 28,50 DEM/m². Zaključkom Izvršnog vijeća Skupštine Općine Krk od 23. travnja 1991. o utvrđivanju okvirnih kriterija za procjenu zemljišta, osnovica za obračun cijene građevinskog zemljišta u zoni Malinska kretala se u iznosu 650 din do 1.300 din. Pri procjeni su korištene cijene zemljišta iz navedenog Zaključka s primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske 55 din za 1,- DEM.

- Procjena vrijednosti druge imovine

Kod dugoročnih financijskih ulaganja, drugih potraživanja, novčanih sredstava i obveze procijenjene vrijednosti su preuzete iz knjigovodstvenih podataka.

Tijekom 1991. i 1992. Društvo je koristilo kredite za tekuću likvidnost. Društvo Inženjerski biro-revizija d.o.o. iz Zagreba 7. prosinca 1993. uputilo je dopis Fondu kojim traži mišljenje u vezi priznavanja naknadno ugovorenih potraživanja od društva Jadranski naftovod d.d. Zagreb i društva INA d.d. Zagreb.

Financijska policija sastavila je u studenom 1993. Zapisnik o kontroli obveza po navedenim kreditima kojim je utvrđeno da je Poduzeće primilo sredstva, a obveze zajedno s kamatama iznose 2.539.629,- DEM. Prema pisanom obrazloženju Poduzeće nije bilo u mogućnosti vraćati kredite te je s vjerovnicima zaključilo ugovore o pretvaranju potraživanja u dionice.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Odluka o pretvorbi i druga dokumentacija (osim razvojnog programa) dostavljena je Agenciji 27. veljače 1992.

Fond je 22. prosinca 1993. donio Rješenje broj 01-02/92-06/67 o suglasnosti za provođenje namjeravane pretvorbe.

Temeljni kapital Poduzeća iznosi 53.120.700,- DEM ili 201.168.090.900,- HRD (531 207 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM) i sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 191.550.247.000,- HRD ili 50.581.000,- DEM te pretvorenog potraživanja društva Jadranski naftovod d.d. Zagreb i društva INA d.d. Zagreb u ulog u iznosu 9.617.843.900,- HRD ili 2.539.700,- DEM. U Rješenju je primijenjen srednji tečaj Narodne banke Hrvatske za 1,- DEM u protuvrijednosti 3,787 HRD važeći na dan izdavanja Rješenja. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 95.775.123.500,- HRD ili 25.290.500,- DEM, a ostatak umanjen za vrijednost rezerviranih dionica te uvećan za vrijednost neprodanih dionica prodaje se javnim prikupljanjem ponuda.

Rješenjem je utvrđena rezervacija dionica u vrijednosti 830.000,- DEM za koje nekretnine nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja te rezervacija dionica u vrijednosti ili 30.000,- DEM za nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Navedeno Rješenje sadrži nepotpune oznake nekretnina za koje je određena rezervacija jer su navedeni samo brojevi zemljišnih čestica bez navođenja njihovih površina i pojedinačnih vrijednosti, katastarske općine i zemljišno knjižnog uloška u koji je upisana. U Rješenju je navedeno da su rezervacije izvršene iz razloga što nekretnine nisu izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja po Zakonu, a nigdje nije navedeno točno i potpuno činjenično stanje kao osnova zbog kojeg su rezervacije izvršene. Rezervacije dionica izvršene su za sljedeće nekretnine:

- Hotel Slavija - z.č. 378, 331/3, 331/1 i 322/12. Prema izvratku iz zemljišne knjige nekretnina je uknjižena kao općenarodna imovina, a korisnik je Poduzeće.

- Depandansa Marina - z.č. 300 i 343. Rješenjem Okružnog suda Rijeka od 7. siječnja 1949. izvršena je nacionalizacija navedenih čestica. Dokaz o pravu korištenja za z.č. 343 je izvadak iz zemljišne knjige prema kojem je nekretnina u društvenom vlasništvu, a korisnik je Poduzeće. Dokaz o pravu korištenja za z.č. 300 je izvadak iz zemljišne knjige prema kojem je nekretnina u društvenom vlasništvu s pravom korištenja fizičkih osoba. Za navedene zemljišne čestice podnijet je zahtjev za povrat nacionalizirane imovine Uredu za imovinsko pravne poslove Primorsko goranske županije, Ispostava Krk.

- Pivnica Kvarner - objekt i zemljišna čestica 342/1. Prema izvratku iz zemljišne knjige navedena čestica je uknjižena kao društveno vlasništvo s pravom korištenja fizičke osobe dok nadležni organ ne donese Rješenje o predaji zemljišta općini ili drugoj osobi u korist. Za navedenu česticu podnijet je zahtjev za povrat nacionalizirane imovine Uredu za imovinsko pravne poslove Primorsko goranske županije, Ispostava Krk.

- Depandansa Jadran - objekt i zemljišne čestice 308 i 314/4. Prema izvratku iz zemljišne knjige zemljišna čestica 308 uknjižena je kao općenarodna imovina dok je zemljišna čestica 314/4 uknjižena kao društveno vlasništvo s pravom korištenja fizičkih osoba. Za navedene čestice podnijet je zahtjev za povrat nacionalizirane imovine Uredu za imovinsko pravne poslove Primorsko goranske županije, Ispostava Krk.

- Depandansa Kvarner - nekretnine. Rješenjem Okružnog suda Rijeka broj 322/48 od 7. siječnja 1949. zabilježena je nacionalizacija depandanse Kvarner u vlasništvu fizičke osobe. Nekretnina je uknjižena kao vlasništvo fizičke osobe. Za ovu nekretninu podnijet je zahtjev za povrat nacionalizirane imovine Uredu za imovinsko pravne poslove Primorsko goranske županije, Ispostava Krk.

- Kompleks Malin - dio hotela i zemljišne čestice 962, 923/7 i 923/8. Rješenjem Okružnog suda Rijeka od 7. siječnja 1949. zabilježena je nacionalizacija hotela Malin u vlasništvu fizičke osobe. Rješenjem Skupštine općine Krk od 8. siječnja 1969. općina Krk kao korisnik i nosilac prava raspolaganja poslovnim prostorijama u društvenom vlasništvu prenijela je na poduzeće Brodokomerc pravo korištenja i raspolaganja na zemljišnim česticama 962, 923/7 i 923/8. Prema Izvratku iz zemljišne knjige na zemljišnoj čestici 962 uknjiženo je pravo vlasništva u korist fizičke osobe. Zemljišna čestica 923/8 upisana je kao društveno vlasništvo dok nadležni organ ne donese Rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili fizičkim osobama. Zemljišna čestica 923/7 upisana je kao društveno vlasništvo dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugim fizičkim osobama.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju Rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 22. prosinca 1993. Komisija za provođenje pretvorbe Poduzeća je u dnevnim glasilima objavila poziv za upis i otkup dionica s popustom do visine 50% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Na upis i prodaju dano je ukupno 252 905 dionica nominalne vrijednosti 25.290.500,- DEM.

Ponude za upis i otkup dionica mogle su se podnijeti u roku od pet dana od dana objave. U siječnju 1994. u javnim glasilima objavljen je poziv za zaključivanje ugovora. Ugovore o prodaji dionica s popustom zaključila je i dokaze o uplati prvog obroka dostavila 1 261 osoba. Od toga 24 stjecatelja su dionice platili jednokratno, a drugi su ugovorili obročnu otplatu na pet godina.

Prema izvještaju Komisije za provođenje pretvorbe iz ožujka 1994. prodane su dionica s popustom nominalne vrijednosti 23.003.900,- DEM ili 87.115.769.300,- HRD.

U tablici broj 2 daje se popis dioničara Društva upisanih u sudski registar nakon pretvorbe:

Tablica broj 2

Dioničari Društva upisani u sudski registar nakon pretvorbe

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Iznos u kn	Iznos u DEM	Udjel u %
1.	Fondovi	267 171	101.177.657,70	26.717.100,-	50,3
	a) HFP	178 114	67.451.771,80	17.811.400,-	33,6
	b) Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika	62 340	23.608.158,00	6.234.000,-	11,7
	c) Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika	26 717	10.117.727,90	2.671.700,-	5,0
2.	rezervacije	8 600	3.256.820,00	860.000,-	1,6
3.	Jadranski naftovod d.d. Zagreb	19 774	7.488.413,80	1.977.400,-	3,7
4.	INA d.d. Zagreb	5 623	2.129.430,10	562.300,-	1,1
5.	mali dioničari	230 039	87.115.769,30	23.003.900,-	43,3
	UKUPNO	531 207	201.115.769,30	53.120.700,-	100,0

Na temelju Odluke Fonda od 30. prosinca 1994., preneseno je fondovima 267 171 dionica ili 50,3% u sljedećim omjerima: Fondu 178 114 dionica ili 33,6% vrijednosti temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 62 340 dionica ili 11,7% vrijednosti temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 26 717 dionica ili 5% vrijednosti temeljnog kapitala.

Za nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja te za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi rezervirano je u portfelju Fonda 8 600 dionica ili 1,6% vrijednosti temeljnog kapitala.

Osnivačka skupština Društva održana je 8. travnja 1995. kad je donesen Statut. Od 1 237 malih dioničara 741 osobe su građani koje je po punomoći zastupao Stjepan Igrec iz Varaždina. Navedeni je, kao punomoćnik 741 građanina zaposlenih u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi, u postupku pretvorbe Poduzeća u njihovo ime kupio 126 948 dionica s popustom. Radilo se o građanima umirovljenicima koji su ostvarili najveći popust od 50% do 62%. Punomoći su takvog sadržaja da punomoćniku daju sva vlasnička prava na dionicama što podrazumijeva otplatu dionica, pravo prijenosa i zalaganje dionica, naplatu dividende, zastupanje na skupštinama te obavljanje drugih pravnih radnji.

Pretvorba Poduzeća nije provedena u skladu s Odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe. Izmjena Odluke o pretvorbi na zahtjev Fonda usklađena je u ožujku 1995. nakon provedenog postupka pretvorbe Poduzeća. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 10. i 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.4. Upis u sudski registar

Upis u sudski registar obavljen je nakon usklađenja Odluke o pretvorbi s Rješenjem Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Tt-95/59-2 od 29. svibnja 1995. Poduzeće je upisano kao dioničko društvo. Temeljni kapital upisan je u iznosu 201.168.090,90 kn ili 53.120.700,- DEM i dijeli se na 531 207 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Tt-98-135-8 od 26. ožujka 1998. u sudski registar upisano je smanjenje temeljnog kapitala na 106.241.400,00 kn. Temeljni kapital smanjen je odlukom Skupštine Društva od 29. prosinca 1997. radi pokrića gubitka ostvarenih ranijih godina te stvaranja pričuve. Smanjenje temeljnog kapitala provedeno je na način da je nominalni iznos svake dionice smanjen s 100,- DEM na 200,00 kn.

Prema Rješenju Trgovačkog suda iz studenog 1996. direktor Društva je Božidar Andročec , od srpnja 2000. Erna Jurešić, a od svibnja 2002. Veljko Božić.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

U tablici broj 3 daje se pregled vlasničke strukture dionica Društva od 31. prosinca 1995. do 28. ožujka 2002.

4.1. Dionice s popustom

Mali dioničari su stekli 230 039 dionica s popustom, koje su redovno otplaćivali prve godine. U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji s navedenim dioničarima zaključeni su dodaci ugovorima o prodaji dionica na obročnu otplatu kojima je produžen rok otplate dionica na 20 godina. Revalorizacija duga se obavlja jednom godišnje primjenom indeksa cijena na malo. Fond nije do 1999. raskidao ugovore s malim dioničarima zbog nepravodobnog plaćanja.

U lipnju 1995. Anica Igrec je kupila 64 800 dionica Društva od malih dioničara koje je zastupao putem punomoći Stjepan Igrec kod prvog upisnog kruga. Radilo se o umirovljenicima s najvećim popustom od 50,0% do 62,0%.

Ugovorima o prijenosu i kupoprodaji Anica Igrec je prenijela samo one dionice koje su kupljene i otplaćene uz popust. Primjerak ugovora o stjecanju dionica nije dostavila Fondu što nije u skladu s odredbama članka 21.d stavka 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Tijekom 1999., Fond je raskinuo 1 165 ugovora s malim dioničarima te je smanjen broj dionica malih dioničara na 44 386 dionica ili 8,3% temeljnog kapitala Društva.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Fond je u prosincu 1995. oglasio prodaju 140 000 dionica nominalne vrijednosti 14.000.000,- DEM što čini 26,4% temeljnog kapitala Društva. Dostavljena je jedna ponuda društva Boman AG, Vaduz, Liechtenstein (dalje u tekstu: Boman AG) kojeg je zastupao Božidar Andročec. Ponudena je kupnja svih 140 000 dionica po nominalnoj vrijednosti na obročnu otplatu. Ponuda nije sadržavala bankarsku garanciju za dio ugovorene cijene koji se plaća obročno iako je to Upravni odbor Fonda zatražio. U ponudi se kao bitan uvjet navodi dokapitalizacija u iznosu od 10.000.000,- DEM koju ponuditelj namjerava izvršiti u roku od godinu dana od potpisa ugovora. Ta dokapitalizacija nije realizirana.

Društvo Boman AG je osnovano 1988., a u 1992. temeljni kapital društva je iznosio 50.000,- CHF. Temeljni podaci i pokazatelji o razvitku i poslovno-financijskom stanju ponuditelja su dani opisno bez predočenja ovjerenih financijskih i revizorskih izvještaja. Navedeno je da ponuditelj intenzivno surađuje s društvom Boman d.o.o. iz Zagreba u zastupanju proizvoda Alcatela na hrvatskom tržištu i raznovrsnih kućnih telefonskih centrala. U ponudi su o društvu Boman AG za 1995. opisno dani podaci o aktivni i pasivi u iznosu 2.090.264,- CHF te podaci o ostvarenoj dobiti u iznosu 820.674,- CHF. Upravni odbor Fonda prihvatio je ponudu te je 3. lipnja 1996. zaključen ugovor između Fonda i društva Boman AG o kupoprodaji 140 000 dionica nominalne vrijednosti 14.000.000,- DEM ili 50.453.200,00 kn.

Ugovoreno je plaćanje na način da se prvi obrok u iznosu 4.200.000,- DEM (30% ugovorene cijene) plati u roku od sedam dana od potpisa ugovora, a ostatak u 59 jednakih mjesečnih obroka godišnju kamatu 8,5%. Mjesečni obrok iznosi 202.321,42 DEM, a zadnji obrok dospijeva na naplatu 10. svibnja 2001. Kao sredstvo osiguranja plaćanja dano je u zalag 42 000 dionica nominalne vrijednosti 4.200.000,- DEM otplaćenih prvim obrokom i nekretnina u vlasništvu Božidara Andročeca procijenjena u iznosu 481.250,- DEM. Ugovoreno je da ukoliko kupac ne plati tri uzastopna mjesečna anuiteta prodavatelj ima pravo raskinuti ugovor u kojem slučaju je kupac suglasan da 42 000 dionica koje su dane u zalag prelaze u vlasništvo Fonda, a kupac neće od Fonda zahtijevati povrat iznosa plaćenog na ime prvog obroka ugovorene cijene.

Društvo Boman AG je uplatio prvi obrok 28. lipnja 1996. u iznosu 4.200.000,- DEM ili 15.022.980,00 kn, i još dva obroka i to 9. listopada 1996. u iznosu 404.617,30 DEM ili 1.440.732,56 kn, i 2. travnja 1997. u iznosu 202.321,42 DEM ili 721.215,17 kn. Ukupno je plaćeno 4.806.938,72 DEM odnosno 17.184.847,73 kn.

Samo je prvi obrok plaćen u ugovorenom roku. Fond je kupcu u 1997. poslao opomene radi neplaćanja u ugovorenom roku. U veljači 1999. ugovor je raskinut i utvrđeno je da kupac nema pravo na daljnju otplatu ugovorene cijene, a Fond zadržava u vlasništvu 42 000 otplaćenih dionica kao i sve neotplaćene dionice te da će provesti postupak ovrhe na založenoj nekretnini.

Do datuma raskida ugovora trebalo je biti plaćeno 10.674.285,44 DEM, a plaćeno je 4.806.938,72 DEM. Fond nije na vrijeme iskoristio svoje pravo i raskinuo ugovor o kupoprodaji dionica radi neplaćanja što nije u skladu s odredbama članka 3.3 ugovora.

U vrijeme kada je ugovor trebao biti raskinut, odgovorna osoba za poslovanje Fonda bio je Tomislav Družak. Dana 23. veljače 1999. društvo Boman AG je dostavilo dopis Društvu gdje zabranjuje promjenu upisa u knjigu dionica suprotno odredbama ugovora. Dionice imaju nominalnu vrijednost svaka 200,00 kn, a na dan zaključivanja predmetnog ugovora 100,- DEM. Društvo Boman AG je u srpnju 1999. Trgovačkom sudu u Zagrebu podnio tužbu radi utvrđivanja da je ugovor o stjecanju dionica raskinut te je tužbom zatraženo da Fond isplati kupcu 4.806.938,72,- DEM u kunskoj protuvrijednosti. Podnio je tužbu Općinskom sudu u Zagrebu radi brisanja založnog prava na nekretnini u vlasništvu Božidara Andročeca. Upravni odbor Fonda je 27. srpnja 1999. donio odluku da raskid navedenog ugovora ostaje na snazi i kupcu se prizna sve što je uplatio te da se briše hipoteka s nekretnine pod uvjetom da odustane od tužbi. Odlukom Društva od 28. lipnja 1999. u knjizi dionica Društva izvršen je prijenos 93 935 dionica koje su pripadale kupcu na Fond.

Nadalje, društvo Boman AG je od društva Hrvatskog mirovinskog osiguranja d.o.o. Zagreb (daljnje u tekstu: prodavatelj) kupilo 89 057 dionica Društva nominalne vrijednosti 8.905.700,- DEM što čini 16,8% temeljnog kapitala Društva. Ugovor je zaključen 17. lipnja 1996., a ugovorena cijena iznosi 8.932.417,- DEM. Ugovoreno je plaćanje na način da se iznos od 2.679.724,- DEM (30% ugovorene cijene) plati u roku od 90 dana koji počinje teći uplatom 2% ove vrijednosti u iznosu 53.594,50 DEM.

Plaćanje ostatka cijene u iznosu 6.252.693,- DEM ugovoreno je u 36 jednakih mjesečnih obroka uz godišnju kamatnu stopu 15%. Mjesečni obrok iznosi 173.685,88 DEM u kunskoj protuvrijednosti. U skladu s ugovorom prodavatelj ima pravo raskinuti ugovor ukoliko kupac zakasni s uplatom više od 15 dana. Kao sredstvo osiguranja plaćanja na 30% otplaćenih dionica zasnovano je založno pravo koje se briše uplatom posljednjeg obroka. U slučaju raskida ugovora, kupac je dužan vratiti dionice Društva koje je primio, dividendu koja je za njih ubrana te kamatu na dividendu. Ponuda nije sadržavala bankarsku garanciju za dio ugovorene cijene koji se plaća obročno.

Društvo Boman AG je u srpnju 1996. platilo 53.403,78 DEM ili 189.508,37 kn i 9. listopada 1996. iznos 2.670.225,70 DEM ili 9.505.736,47 kn.

Dodatkom ugovoru iz siječnja 1998. utvrđena je obveza kupca u iznosu 6.731.285,77 DEM i mogućnost jednokratne uplate ostataka ugovorene cijene uz popust 31% odnosno 4.711.900,- DEM u roku od 25 dana od potpisa ugovora. Ova uplata nije izvršena. Društvo Boman AG nije otplaćivalo dionice u skladu s ugovorom. Prodavatelj je u travnju 1999. raskinuo ugovor i dodatak ugovoru. Obveza kupca utvrđena je u iznosu 5.497.365,98 DEM.

Prodavatelj je u svibnju 1999. izdao potvrdu kojom potvrđuje da je društvo Boman AG na temelju uplaćene ugovorene cijene steklo 27 236 dionica što čini 5,1% temeljnog kapitala Društva. Prodavatelj nije na vrijeme iskoristio svoje pravo i raskinuo ugovor o kupoprodaji radi neplaćanja dionica što nije u skladu s odredbama članka 10. zaključenog ugovora. U vrijeme kada je ugovor trebalo raskinuti, odgovorna osoba za poslovanje Hrvatskog mirovinskog osiguranja bio je Mladen Strukan.

Društvo Boman AG je u 1997. od 347 malih dioničara kupilo 68 648 dionica što čini 12,9% temeljnog kapitala Društva. Stjecatelj nije primjerak ugovora o stjecanju navedenih dionica dostavio Fondu što nije u skladu s odredbama članka 21.d stavka 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

S obzirom da Fondovi nisu pravodobno raskinuli ugovore o kupoprodaji dionica s društvom Boman AG omogućeno mu je da u razdoblju od 1996. do 1999. raspolaže s 297 705 dionica što čini 56,0% temeljnog kapitala Društva.

Dionice kupljene od Fondova društvo Boman AG platilo je kreditom Adria banke AG iz Beča. Bankovnu garanciju Adria banci AG za dva kredita prvi u iznosu 4.200.000,- DEM i drugi u iznosu 4.300.000,- DEM dala je poslovna banka (dalje u tekstu: Banka). Banka je 15. siječnja i 21. ožujka 1997. s Društvom zaključila dva ugovora o jamstvu u slučaju aktiviranja garancija na temelju kojih je radi osiguranja upisala fiducijarno pravo vlasništva na nekretninama Društva. U navedeno vrijeme društvo Boman AG i Društvo je zastupao Božidar Andročec. Društvo Boman AG nije vratilo dug Adria banci, pa je Banka u srpnju 1997. aktivirala garanciju i platila Adria banci iznos od 4.300.000,- DEM.

U rujnu 1997. između Banke i Društva zaključen je ugovor o dugoročnom kreditu za pripremu turističke sezone u iznosu 3.925.747,29 DEM ili 14.000.000,00 kn radi korištenja sredstava odobrenih od Hrvatske banke za obnovu i razvitak. Kredit je odobren na rok od pet godina. Navedena sredstva nisu doznačena na žiro račun Društva, dok je istodobno u poslovnim knjigama iskazana obveza prema Banci.

Nadalje Banka i Društvo zaključili su 15. prosinca 1997. dodatak ugovora o jamstvu kojim je utvrđen ugovor o dugoročnom kreditu za pripremu turističke sezone te ukupna obveza prema Banci iznosi 8.520.235,26 DEM. Na temelju ugovora i dodatka ugovora o jamstvu Banka je upisala fiducijarno pravo vlasništva na sljedećim nekretninama Društva: k.č. 353/1, z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (hotel Palas i okoliš), k.č. 357/1, z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (Ribarsko selo, zgrade i okoliš), k.č. 332 z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (pivnica Kvarner), k.č. 352/1 z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (Bife Lido), k.č. 347/1 z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (apartmani Palas), k.č. 420/1 z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (trim staza), k.č. 420/5 z.k.ul. 1831, k.o. Bogović (pristupna cesta). Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o privatizaciji prema kojima se kupnja dionica određene pravne osobe ne može plaćati, kreditirati niti jamčiti imovinom te pravne osobe.

Društvo je podnijelo Trgovačkom sudu u Rijeci u listopadu 2000. tužbu s prijedlogom za izdavanje privremene mjere radi naknade štete u iznosu 137.118.710,00 kn (vrijednost svih nekretnina) protiv društva Boman, AG i protiv Božidara Andročeca te tužbu protiv Banke radi isplate 14.000.000,00 kn.

4.3. Stjecanje vlastitih dionica

Anica Igrec (dalje u tekstu: prodavatelj) na temelju ugovora od 28. prosinca 1997. prodala je Društvu 64 800 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 6.480.000,- DEM. Ugovorena cijena iznosi 3.650.000,- DEM. Na taj način Društvo je steklo 12,2% vlastitih dionica. Nisu bile osigurane propisane rezerve za vlastite dionice, a Društvo je trebalo vlastite dionice otuđiti u roku godine dana što nije učinjeno. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima prema kojima ukupan nominalni iznos stečenih vlastitih dionica ne može preći 10% temeljnog kapitala Društva.

Člankom 7. ugovora o stjecanju vlastitih dionica prodavatelj se obvezao na Skupštini 29. prosinca 1997. pozitivno glasovati za odluke o usklađivanju i smanjenju temeljnog kapitala Društva radi pokrića gubitaka te za promjene Statuta. Ova odredba smatra se bitnim elementom ugovora.

Kao sredstvo osiguranja Društvo je dalo u zalog nekretnine i opremu apartmanskog naselja Lavanda koje se sastoji od zgrada i okoliša sa 7 567 m² (80 apartmana, pripadajuće zemljište i parkiralište), 2 bjanko mjenice i 5 akceptnih naloga. Dopunom Elaborata ova nekretnina procijenjena je u iznosu 2.490.414,- DEM.

Nadzorni odbor je na sjednici od 29. prosinca 1997. dao suglasnost na zaključenje ugovora o stjecanju vlastitih dionica iako je već bio zaključen. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 46. Statuta Društva.

Kako Društvo nije izvršilo plaćanje u ugovorenom roku prodavatelj je u srpnju 1998. podnio na naplatu akceptne naloge u iznosu 7.000.000,00 kn i naplatio 1.763.800,00 kn te blokirao žiro račun Društva. Zbog neplaćanja duga u ugovorenom roku, doneseno je Rješenje o ovrsi.

Nekretnina je predana prodavatelju, ali je u tijeku sudski postupak kojim Društvo osporava pravnu valjanost postupka koji je doveo do ovrhe na založenoj nekretnini. Nakon stjecanja vlastitih dionica Odlukom Skupštine Društva od 29. prosinca 1997. izvršeno je smanjivanje temeljnog kapitala s 53.120.700,- DEM ili 201.168.090,90 kn na 30.207.102,- DEM ili 106.241.400,00 kn.

Iz imovine Društva isknjižena je vrijednost nekretnine. Na dan 31. kolovoza 2001. evidentirana je obveza prema prodavatelju u iznosu 11.527.310,00 kn.

Za stjecanje vlastitih dionica nije bio utvrđen razlog stjecanja niti izvori financiranja. Društvo nije izvršilo plaćanje u ugovorenom roku te je Anica Igrec stekla vlasništvo nad apartmanskim naseljem Lavanda.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U ožujku 2002. prema knjizi dionica društvo Isleta Trading Limited bilo je vlasnik 294 636 dionica ili 55,5% temeljnog kapitala Društva, društvo Boman AG 102 873 dionica ili 19,4%, vlastite dionice 64 800 ili 12,2%, mali dioničari 41 776 dionica ili 7,9%, društvo Jadranski naftovod d.d. Zagreb 19 774 dionica ili 3,7% i Fond 7 348 dionica ili 1,3% temeljnog kapitala Društva.

PIF Velebit i PIF Sunce na temelju ugovora o transakciji vrijednosnim papirima od 18. listopada 2001. prodali su 283 977 dionica Društva kupcu Bradley Limited of Unit, 1300 Summerhill Business Park, Victoria Road, Douglas IM2 4RW, Isle of Man.

Društvo Bradly Limited, Douglas, Isle of Man na temelju ugovora o kupoprodaji dionica od 16. siječnja 2002. prodalo je 283 977 dionica Društva kupcu Isleta Trading Limited, sa sjedištem u 15 Agiou Pavlou Street, Ledra House, Agios Andreas 1105, Nicosia, Cyprus. Dana 28. ožujka 2002. odobren je i izvršen upis istog društva na 10 659 dionica.

Na temelju navedenog društvo Isleta Trading Limited postalo je vlasnik 294 636 dionice ili 55,5% temeljnog kapitala Društva.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 4 daje se pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Društva iz financijskih izvještaja za razdoblje 1994. do 2000.

Tablica broj 4

Osnovni podaci o poslovanju za razdoblje od 1994. do 2000.

kn

	OPIS/GODINA	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
1.	Dugotrajna imovina	187.825.435,00	183.452.634,00	160.179.858,00	151.570.311,00	159.208.141,00	152.274.814,00	124.968.454,00
2.	Kratkotrajna imovina	4.446.532,00	6.384.852,00	11.925.232,00	15.492.695,00	11.265.883,00	10.224.406,00	10.699.049,00
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	-	961.442,00	854.615,00	546.012,00	545.712,00
A	UKUPNA AKTIVA	192.271.967,00	189.837.486,00	172.105.090,00	168.024.448,00	171.328.639,00	163.045.232,00	136.213.215,00
1.	Kapital i pričuve	175.916.628,00	158.223.745,00	133.610.828,00	122.496.372,00	113.025.995,00	98.634.494,00	60.213.062,00
	a) upisani kapital	192.939.694,00	196.860.002,00	201.168.091,00	106.241.400,00	106.241.400,00	106.241.400,00	106.241.400,00
	b) revalorizacijska pričuva	9.015.203,00	5.094.896,00	786.807,00	27.369.427,00	27.369.427,00	27.369.427,00	27.369.427,00
	c) preneseni gubitak	16.443.947,00	26.038.269,00	43.731.153,00	-	11.114.455,00	20.584.833,00	34.976.333,00
	d) gubitak tekuće godine	9.594.322,00	17.692.884,00	24.612.917,00	11.114.455,00	9.470.377,00	14.391.500,00	38.421.432,00
2.	Dugoročne obveze	3.592.867,00	3.621.812,00	9.581.751,00	22.102.527,00	19.598.353,00	17.062.832,00	14.485.685,00
3.	Kratkoročne obveze	12.762.472,00	27.991.930,00	28.912.512,00	23.425.550,00	38.704.292,00	47.347.907,00	61.514.469,00
B	UKUPNA PASIVA	192.271.967,00	189.837.487,00	172.105.091,00	168.024.449,00	171.328.640,00	163.043.233,00	136.213.216,00
1.	Ukupni prihodi	29.741.371,00	23.711.751,00	44.911.769,00	46.763.408,00	22.630.462,00	18.658.320,00	17.558.110,00
2.	Ukupni rashodi	39.335.693,00	41.404.635,00	69.524.687,00	57.877.863,00	32.100.840,00	33.049.821,00	55.979.543,00
C	GUBITAK TEKUĆE GODINE	- 9.594.322,00	-17.692.884,00	-24.612.918,00	- 11.114.455,00	-9.470.378,00	-14.391.501,00	-38.421.433,00

U razdoblju od 1994. do 2000. smanjena je imovina Društva s 192.271.967,00 kn na 136.213.215,00 kn što je za 56.058.752,00 kn ili 29,2% manje zbog prodaje nekretnina i gubitka apartmanskog naselja. Koncem 2000. u strukturi aktive dugotrajna imovina je zastupljena s 91,7%, kratkotrajna imovina s 7,9% te plaćeni troškovi budućeg razdoblja s 0,4%. Dugotrajna imovina iznosi 124.968.454,00 kn, a odnosi se na nematerijalnu imovinu u iznosu 141.114,00 kn, materijalnu imovinu u iznosu 111.536.229,00 kn, te financijsku imovinu u iznosu 13.291.111,00 kn. Kratkotrajna imovina iznosi 10.699.049,00 kn odnosi se na zalihe u iznosu 779.822,00 kn, potraživanja u iznosu 9.321.147,00 kn, financijsku imovinu u iznosu 468.888,00 kn te novac na računu u blagajni u iznosu 129.192,00 kn. Na odgođenim troškovima iskazan je plaćeni iznos naknade za pravo korištenje lovišta Plavnik u iznosu 545.712,00 kn.

Prema financijskim izvještajima za 2000. ostvaren je ukupan prihod u iznosu 17.558.110,00 kn koji je u odnosu na 1994. smanjen za 12.183.261,00 kn ili za 41% što je posljedica prodaje nekretnina i gubitka apartmanskog naselja. U odnosu na 1994. rashodi su veći za 16.643.850,00 ili 42,3%. U razdoblju od 1994. do 2000. Društvo je ostvarivalo gubitak.

Upisani kapital iznosi 106.241.400,00 kn, pričuve 27.369.427,00 kn, preneseni gubitak 34.976.333,00 kn, a gubitak tekuće godine 38.421.432,00 kn. Dugoročne obveze iznose 14.485.685,00 kn, a odnose se na obveze prema poslovnim bankama za primljene kredite. Kratkoročne obveze iznose 61.514.469,00 kn, a odnose se na obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 37.805.298,00 kn, dobavljačima u iznosu 19.238.652,00 kn, zaposlenima u iznosu 1.199.780,00 kn, za poreze u iznosu 3.030.699,00 kn te druge obveze u iznosu 240.040,00 kn. Kreditne obveze su zbog neplaćanja u ugovorenom roku dospjele u cijelosti, a poslovne banke su upisale pravo vlasništva na svim nekretninama. Koeficijent zaduženosti Društva u odnosu na 1994. povećan je s 0,08 na 0,5. U svim godinama od 1994. do 2000. kratkoročne obveze veće su od kratkotrajne imovine, a u 2000. veće su za 50.815.420,00 kn što upućuje na loše financijsko stanje Društva. Koeficijent tekuće likvidnosti kao odnos kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza iznosi 0,17. Ukupne obveze u 2000. iznose 76.000.154,00 kn i 5 puta su veće od ukupnog prihoda ostvarenog za 2000. Žiro računi Društva su blokirani od srpnja 1998. Akumulirani ukamaćeni gubitak od 1994. do 2000. iznosi 203.243.961,23 kn. Trebalo bi izraditi plan budućeg poslovanja, koji bi sadržavao racionalne mjere za rješavanje velike zaduženosti prema bankama, oslobađanje nekretnina od tereta hipoteka te povećanja opsega poslovanja odnosno prihoda. Glavna Skupština Društva nije održana u 1998. i 1999. što nije u skladu s odredbama članka 26. Statuta i članka 30. Zakona o računovodstvu prema kojima je zakonski predstavnik poduzetnika obavezan financijske izvještaje i godišnje izvješće predočiti vlasnicima u roku šest mjeseci nakon isteka poslovne godine.

5.3. Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu

Od 1996. do 1999., na temelju odluka nadzornog odbora, prodano je devet nekretnina koje su uključene u procjenu vrijednosti Društva. Ukupno je prodano devet nekretnina u vrijednosti 10.887.722,- DEM i opreme u iznosu 393.802,- DEM, što čini 20,5% u odnosu na procijenjenu vrijednost Društva.

U tablici broj 5 daje se popis prodanih nekretnina koje su uključene u procjenu vrijednosti Društva.

Tablica broj 5

Prodaja dugotrajne imovine

u DEM

Red. broj	PRODANA IMOVINA	Godina prodaje	Procijenjena vrijednost	Postignuta ugovorena cijena	Način prodaje	Plaćeno na žiro račun Društva	Ostaje za naplatiti	Plaćeno preuzimanjem duga	Plaćeno prijebojem
1.	HOTEL DUBAŠNICA	1996.	1.664.409	1.664.409	poziv na prikupljanje ponuda	61.170	1.290.524	312.715	-
2.	DEPANDANSA BOROVIK	1996.	626.115	626.115 *43.802	poziv na prikupljanje ponuda	626.115	-	-	-
3.	HOTEL SLAVIJA	1996.	1.590.406	1.656.198	poziv na prikupljanje ponuda	48.600	-	1.651.400	-
4.	HOTEL KVARNER	1996.	137.603	250.000	poziv na prikupljanje ponuda	5.000	-	245.000	-
5.	ZGRADA ZAGREB	1997.	245.396	291.000	poziv na prikupljanje ponuda	-	-	-	291.000
6.	DEPANDANSA JADRAN	1997.	498.984	500.000	poziv na prikupljanje ponuda	99.300	-	400.700	-
8.	KOMPLEKS MALIN	1997.	4.194.911	4.900.000 *350.000	poziv na prikupljanje ponuda	2.314.637	-	657.899	2.277.464
9.	DEPANDANSA MARINA	1999.	2.350.182	1.000.000	poziv na prikupljanje ponuda	-	-	905.062	94.938
	UKUPNO		11.308.006	11.281.524	-	3.154.822	1.290.524	4.172.776	2.663.402

* Iznosi se odnose na prodaju hotelskog inventara.

Društvo je ugovorom zaključenim s kupcem nekretnine 6. prosinca 1996. prodalo hotel Dubašnicu za 1.664.409,- DEM. Kao dokaz vlasništva nad z.č. 307 koja je predmet prodaje navodi se Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 6. prosinca 1996. Kupac se obvezao ugovorenu cijenu u iznosu 373.885,- DEM platiti u roku osam dana, a ostatak od 1.290.524,- DEM u roku 90 dana od potpisa ugovora. Ugovoreno je da je kupac dužan pribaviti bankovnu garanciju u korist prodavatelja. Kupac može isplatiti u gotovini ili izdati neopozivu bankovnu garanciju u korist društva Boman AG koji ju mora naplatiti u roku od 90 dana i doznačiti je u korist Društva. Kupac je Društvu platio 373.885,- DEM dok 1.290.524,- DEM nije plaćeno na žiro račun Društva. Izjavom od 26. prosinca 1996. društvo Boman AG, kojeg je zastupao Božidar Andročec potvrdilo je primitak od 1.290.524,- DEM i nije ga doznačilo na žiro račun Društva. Društvo Boman AG nije se pridržavalo ugovorenih uvjeta i na taj način je oštetilo Društvo za 1.290.524,- DEM.

Društvo koje je zastupao Božidar Andročec je u prosincu 1996. s fizičkom osobom zaključilo ugovor o ekskluzivnom pružanju usluga u lovištu Plavnik na vrijeme od 10 godina. Ovim ugovorom Društvo se obvezalo isplatiti u roku od osam dana po potpisu ugovora iznos od 300.000,- DEM u kunsjoj protuvrijednosti kao garanciju za lovne usluge. U veljači 1999. zaključen je dodatak navedenom ugovoru kojim je utvrđen cjenik pružanja lovnih usluga, godišnja cijena lovočuvara i održavanja lovišta te način i rokovi plaćanja.

Ugovor o ekskluzivnom pružanju usluga u lovištu Plavnik nije realiziran. S istom fizičkom osobom, Društvo je 15. siječnja 1997. zaključilo ugovor kojim je prodalo Poslovnu zgradu Zagreb. Elaboratom o procjeni nekretnina je označena kao gr.č. 310 i z.č. 82/1 i upisana u z.k.ul. broj 963 k.o. Bogović. Ugovorena je cijena u iznosu 291.000,- DEM u kunsjoj protuvrijednosti. Rok plaćanja je osam dana od dana kada se prodavatelj upiše u zemljišne knjige kao vlasnik. Društvo je ugovorenu vrijednost garancije vezane za ekskluzivno pružanje lovnih usluga podmirilo uplatom u iznosu 32.145,08 kn i prijebojem za prodanu nekretninu u iznosu 1.036.124,12 kn. Prijeboj je obavljen za usluge koje nisu izvršene.

U travnju 2001. Društvo je s istom fizičkom osobom zaključilo izvansudsku nagodbu kojom je raskinut ugovor i dodatak ugovoru o ekskluzivnom pružanju usluga u lovištu Plavnik na način da se Društvu djelomično vrati garancija za lovne usluge u iznosu 150.000,- DEM u kunsjoj protuvrijednosti. Iznos od 278.499,99 kn plaćen je na žiro račun Društva i u blagajnu, a 287.000,00 kn plaćeno je putem cesije na račun trgovačkog društva i poljoprivredne zadruge.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Haludovo s p.o., Malinska.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere da li je pretvorba i privatizacija provedena u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih posebnih 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 nije obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske sastavila je u studenom 1991. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. Knjigovodstvena vrijednost zemljišta iznosila je 7.848.726,90 din i revalorizirana je primjenom godišnjeg koeficijenta revalorizacije. Prema izvještaju, trebala je biti primijenjena prosječna cijena zemljišta koju je utvrdila Uprava prihoda općine Krk, prema kojoj bi knjigovodstvena vrijednost zemljišta iznosila 117.390.000,00 din. Prije izrade Elaborata o procijenjenoj vrijednosti, Poduzeće nije izvršilo zatražene ispravke knjigovodstvene vrijednosti građevinskog zemljišta, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

- Poduzeće nije izradilo razvojni program, što nije u skladu s odredbama članka 11. stavka 1. točke 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

- Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradili su društvo Euroconsult d.o.o. iz Zagreba, poduzeće Adriagradnjakomerc s.p.o. iz Lovrana i društvo Domovina d.d. iz Zagreba. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1990. Odabrana je kombinirana metoda, prema kojoj je vrijednost Poduzeća procijenjena u iznosu 67.644.000,- DEM. U listopadu 1993. društvo Inženjerski biro d.d. iz Zagreba, izradilo je dopunu Elaborata u kojoj nije navedeno vremensko razdoblje za koje je izvršena procjena. Procjena je izvršena korištenjem statičke metode, a kao podloga za procjenu korištena je bilanca stanja na dan 31. prosinca 1990. Prema dopuni Elaborata, knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1990. iznosila je 603.433.000,- din ili 67.048.111,- DEM. Vrijednost Poduzeća procijenjena je u iznosu 454.508.000,- din ili 50.500.888,- DEM. Primijenjen je tečaj Narodne banke Hrvatske od 9 din za 1,- DEM. Fond je izdao Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, kojom procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 50.581.000,- DEM. U Fondu nema dokumentacije iz koje bi bili vidljivi razlozi povećanja za 80.112,- DEM u odnosu na procjenu iz dopune Elaborata. U Elaboratu je vrijednost građevinskih objekata i zemljišta statičkom metodom procijenjena u iznosu 111.559.700,- DEM, a u dopuni Elaborata u iznosu 48.216.574,- DEM.

Elaboratom je procijenjeno zemljište površine 267 224 m⁵ po cijeni od 50,- DEM/m⁵ do 200,- DEM/m⁵, dok je u dopuni Elaborata procijenjeno 111 600 m⁵ po cijeni od 18,50 DEM/m⁵ do 28,50 DEM/m⁵. Zaključkom Izvršnog vijeća Skupštine Općine Krk od 23. travnja 1991. o utvrđivanju okvirnih kriterija za procjenu zemljišta, osnovica za obračun cijene građevinskog zemljišta u zoni Malinska kretala se u iznosu 650 din do 1.300 din. Pri procjeni su korištene cijene zemljišta iz navedenog Zaključka s primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske 55 din za 1,- DEM.

U knjigovodstvenim evidencijama iskazano je zemljište površine 223 600 m⁵ koje je imovinsko pravno riješeno. U dokumentaciji Društva i Fonda ne postoje pisana obrazloženja koja se odnose na razlike u iskazivanju površina zemljišta. Dopunom Elaborata procijenjena je vrijednost zemljišta površine 111 660 m⁵, odnosno nije procijenjeno zemljište površine 111 940 m⁵. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima se u procijenjenu vrijednost poduzeća uključuje ukupna vrijednost imovine koju Društvo koristi. Za zemljište koje nije uključeno u procjenu, Društvo nije podnijelo zahtjev za obnovu postupka niti je zemljište preneseno Fondu, što nije u skladu s odredbom članka 47. Zakona o privatizaciji. Prema navedenim odredbama, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 44.662.000,- DEM i u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost manja je za 16.154.000,- DEM ili 26,5%. S obzirom da u dokumentaciji Društva i Fonda ne postoje dokazi i obrazloženja o opravdanosti procjene građevinskih objekata ispod knjigovodstvene vrijednosti, ne može se dati ocjena o ispravnosti provedenog postupka pretvorbe.

- Fond je 22. prosinca 1993. donio Rješenje o suglasnosti za provođenje namjeravane pretvorbe. Rješenjem je utvrđena rezervacija dionica u vrijednosti 830.000,- DEM za nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja te rezervacija dionica u vrijednosti 30.000,- DEM za nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Rješenje sadrži nepotpune oznake nekretnina za koje je određena rezervacija, jer su navedeni samo brojevi zemljišnih čestica bez navođenja njihovih površina i pojedinačnih vrijednosti, katastarske općine i zemljišno knjižnog uloška u koji je upisana. U Rješenju je navedeno da su rezervacije izvršene jer nekretnine nisu izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, a nije navedeno točno i potpuno činjenično stanje kao osnova zbog kojeg su rezervacije izvršene.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Fond je u prosincu 1995. iz svog portfelja oglosio prodaju 140 000 dionica nominalne vrijednosti 14.000.000,- DEM što čini 26,4% temeljnog kapitala Društva. Dostavljena je jedna ponuda društva Boman AG, Liechtenstein kojeg je zastupao Božidar Andročec. Ponuda nije sadržavala bankarsku garanciju za dio ugovorene cijene koji se plaća obročno iako je to Upravni odbor Fonda zatražio.

Ponuđena je dokapitalizacija u iznosu 10.000.000,- DEM u roku godine dana od potpisivanja ugovora. Dokapitalizacija nije realizirana. Navedena ponuda je prihvaćena, te je 3. lipnja 1996. između Fonda i društva Boman AG zaključen ugovor o kupoprodaji 140 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 14.000.000,- DEM. Društvo Boman AG je platio 30% ugovorene cijene odnosno 4.200.000,- DEM, a za ostatak je ugovoreno plaćanje u 59 jednakih mjesečnih anuiteta. Kao sredstvo osiguranja plaćanja dano je u zalog 42 000 dionica nominalne vrijednosti 4.200.000,- DEM otplaćenih prvim obrokom i nekretnina u vlasništvu Božidara Andročeca procijenjena u iznosu 481.250,- DEM. U veljači 1999. ugovor je raskinut. Do datuma raskida ugovora trebalo je biti plaćeno 10.674.285,44 DEM, a plaćeno je 4.806.938,72 DEM ili 17.184.847,73 kn. Samo je prvi obrok plaćen u ugovorenom roku. Fond nije na vrijeme iskoristio svoje pravo i raskinuo ugovor radi neplaćanja dionica, što nije u skladu s odredbama članka 3.3 ugovora. U vrijeme kada je ugovor trebao biti raskinut, odgovorna osoba za poslovanje Fonda bio je Tomislav Družak. Nadalje, društvo Boman AG je od društva Hrvatskog mirovinskog osiguranja d.o.o. Zagreb kupilo 89 057 dionica nominalne vrijednosti 8.905.700,- DEM, što čini 16,8% temeljnog kapitala Društva. Ugovor je zaključen u lipnju 1996., a ugovorena cijena iznosi 8.932.417,- DEM. Društvo Boman AG je platilo 30% ugovorene cijene odnosno 2.679.724,- DEM, a za ostatak u iznosu 6.252.693,- DEM ugovoreno je plaćanje u 36 jednakih mjesečnih obroka. Kao sredstvo osiguranja plaćanja za 30% otplaćenih dionica zasnovano je založno pravo. Za dio ugovorene cijene koji se plaća obročno nije osigurana bankarska garancija. Društvo Boman AG je u srpnju 1996. platilo 53.403,78 DEM ili 189.508,37 kn i 9. listopada 1996. iznos 2.670.225,70 DEM ili 9.505.736,47 kn. Društvo Boman AG nije otplaćivalo dionice u ugovorenom roku. Ugovor je raskinut u travnju 1999. Prodavatelj nije na vrijeme iskoristio svoje pravo i raskinuo ugovor radi neplaćanja dionica što nije u skladu s odredbama članka 10. zaključenog ugovora. U vrijeme kada je ugovor trebao biti raskinut, odgovorna osoba za poslovanje Hrvatskog mirovinskog osiguranja d.o.o., bio je Mladen Strukan.

Društvo Boman AG je u 1997. od 347 malih dioničara kupilo 68 648 dionica Društva što čini 12,9% temeljnog kapitala Društva. Stjecatelj nije primjerak ugovora dostavio Fondu što nije u skladu s odredbama članaka 21.d stavka 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

S obzirom da fondovi nisu, zbog neplaćanja, pravodobno raskinuli ugovore o kupoprodaji dionica s društvom Boman AG, društvo Boman AG je u razdoblju od 1996. do 1999. raspolagalo s 297 705 dionica što čini 56% temeljnog kapitala Društva. Na navedeni način društvo Boman AG steklo je kontrolu nad upravljanjem Društvom, te je upravljačkom pozicijom prouzročena prodaja imovine Društva što je pored ostalog dovelo do obezvrjeđivanja dionica.

Dionice kupljene od fondova, društvo Boman AG platilo je kreditom Adria banke AG iz Beča. Bankovnu garanciju Adria banci AG za dva kredita, prvi u iznosu 4.200.000,- DEM i drugi u iznosu 4.300.000,- DEM, dala je poslovna banka (dalje u tekstu: Banka). Banka je 15. siječnja i 21. ožujka 1997. s Društvom zaključila dva ugovora o jamstvu u slučaju aktiviranja garancija na temelju kojih je radi osiguranja upisala fiducijarno pravo vlasništva na nekretninama Društva u iznosu 8.500.000,- DEM. U navedeno vrijeme društvo Boman AG i Društvo je zastupao Božidar Andročec. Društvo Boman AG nije vratilo dug Adria banci, pa je Banka u srpnju 1997. aktivirala garanciju i platila Adria banci 4.300.000,- DEM. U rujnu 1997. između Banke i Društva zaključen je ugovor o dugoročnom kreditu za pripremu turističke sezone u iznosu 3.925.747,29 DEM ili 14.000.000,00 kn radi korištenja sredstava odobrenih od Hrvatske banke za obnovu i razvitak. Kredit je odobren na rok pet godina.

Navedena sredstva nisu doznačena na žiro račun Društva, dok je istodobno u

poslovnim knjigama iskazana obveza prema Banci. Nadalje Banka i Društvo zaključili su 15. prosinca 1997. dodatak ugovora o jamstvu kojim je utvrđen ugovor o dugoročnom kreditu za pripremu turističke sezone te ukupna obveza prema Banci iznosi 8.520.235,26 DEM. Na temelju ugovora i dodatka ugovora o jamstvu, Banka je upisala fiducijarno pravo vlasništva na nekretninama Društva. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o privatizaciji, prema kojima se kupnja dionica određene pravne osobe ne može plaćati, kreditirati niti jamčiti imovinom te pravne osobe.

Društvo je podnijelo Trgovačkom sudu u Rijeci u listopadu 2000. tužbu s prijedlogom za izdavanje privremene mjere radi naknade štete u iznosu 137.118.710,00 kn (vrijednost svih nekretnina) protiv društva Boman, AG i protiv Božidara Andročeca te tužbu protiv Banke radi isplate 14.000.000,00 kn. Postupak je u tijeku.

- Stjepan Igrec iz Varaždina je kao opunomoćenik 741 građanina zaposlenih u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi, u postupku pretvorbe kupio 126 948 dionica Društva s popustom. Radilo se o umirovljenicima koji su ostvarili najveći popust od 50% do 62%. Anica Igrec je u lipnju 1995. kupila od navedenih dioničara 64 800 dionica Društva. Primjerak ugovora o stjecanju dionica nije dostavila Fondu što nije u skladu s odredbama članka 21.d stavka 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Anica Igrec je ugovorom o prijenosu i kupoprodaji zaključenim s malim dioničarima prenijela samo one dionice koje su kupljene i otplaćene uz popust. Na temelju ugovora od 28. prosinca 1997. Anica Igrec je prodala Društvu 64 800 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 6.480.000,- DEM za 3.650.000,- DEM. Na taj način Društvo je steklo 12,2% vlastitih dionica. Propisane pričuve za vlastite dionice nisu bile osigurane.

Navedene dionice Društvo je trebalo otuđiti u roku godine dana u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima, što nije učinjeno. Kao sredstvo osiguranja, Društvo je dalo u zalog nekretnine i opremu apartmanskog naselja Lavanda procijenjene vrijednosti 2.490.414,- DEM. Nadzorni odbor je na sjednici 29. prosinca 1997. dao suglasnost na zaključenje ugovora o stjecanju vlastitih dionica iako je ugovor već bio zaključen, što nije u skladu s odredbama članka 46. Statuta Društva. Kako Društvo nije izvršilo plaćanje u ugovorenom roku, prodavatelj je u srpnju 1998. podnio na naplatu akceptne naloge i blokirao žiro račun Društva. Za kupnju vlastitih dionica Društva nije bio utvrđen razlog stjecanja niti izvori financiranja. Društvo nije izvršilo plaćanje u ugovorenom roku te je Anica Igrec stekla vlasništvo nad apartmanskim naseljem Lavanda.

- U razdoblju od 1994. do 2000. Društvo je ostvarivalo gubitak u poslovanju. U odnosu na 1994. smanjena je dugotrajna imovina i ukupan prihod zbog prodaje nekretnina i gubitka apartmanskog naselja. U 2000. ukupne obveze Društva iznose 76.000.154,00 kn i pet puta su veće od ukupnog prihoda ostvarenog u 2000. Dugoročne obveze iznose 14.485.685,00 kn, a odnose se na obveze prema poslovnim bankama za primljene kredite. Kratkoročne obveze iznose 61.514.469,00 kn, a najznačajnije su obveze prema poslovnim bankama za primljene kredite u iznosu 37.805.298,00 kn. Kreditne obveze su zbog neplaćanja u ugovorenom roku dospjele u cijelosti, a poslovne banke su upisale pravo vlasništva na svim nekretninama. U razdoblju od 1994. do 2000. kratkoročne obveze veće su od kratkotrajne imovine, a u 2000. veće su za 50.815.420,00 kn, što upućuje na loše financijsko stanje Društva.

Žiro računi Društva su blokirani od srpnja 1998. Glavna Skupština Društva nije održana

za 1998. i 1999. te nisu usvojeni financijski izvještaji za navedene godine, što nije u skladu s odredbama članka 30. Zakona o računovodstvu, prema kojima je zakonski predstavnik poduzetnika obavezan financijske izvještaje i godišnje izvješće predložiti vlasnicima u roku šest mjeseci nakon isteka poslovne godine.

Od 1996. do 1999. prodano je devet nekretnina Društva u vrijednosti 10.887.722,- DEM, što čini 20,5% procijenjene vrijednosti Društva. Društvo je ugovorom zaključenim s kupcem nekretnine 6. prosinca 1996. prodalo hotel Dubašnicu za 1.664.409,- DEM. Kao dokaz vlasništva nad z.č. 307 koja je predmet prodaje navodi se Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 6. prosinca 1996. Kupac se obvezao ugovorenu cijenu u iznosu 373.885,- DEM platiti u roku osam dana, a ostatak od 1.290.524,- DEM u roku 90 dana od potpisivanja ugovora. Kupac je dužan pribaviti bankovnu garanciju u korist prodavatelja. Kupac može isplatiti u gotovini ili izdati neopozivu bankovnu garanciju u korist društva Boman AG koji ju mora naplatiti u roku 90 dana i doznačiti je u korist Društva. Kupac je Društvu platio 373.885,- DEM dok 1.290.524,- DEM nije plaćeno na žiro račun Društva. Izjavom od 26. prosinca 1996. društvo Boman AG, kojeg je zastupao Božidar Andročec potvrdilo je primitak 1.290.524,- DEM i nije ga doznačilo na žiro račun Društva. Društvo Boman AG nije se pridržavalo ugovorenih uvjeta i na taj način je oštetilo Društvo za 1.290.524,- DEM.

Društvo je u prosincu 1996. s fizičkom osobom zaključilo ugovor o ekskluzivnom pružanju usluga u lovištu Plavnik na rok 10 godina. Ovim ugovorom Društvo se obvezalo isplatiti u roku osam dana po potpisu ugovora iznos 300.000,- DEM u kunskoj protuvrijednosti kao garanciju za lovne usluge. U veljači 1999. zaključen je dodatak navedenom ugovoru kojim je utvrđen cjenik pružanja lovnih usluga, godišnja cijena lovočuvara i održavanja lovišta te način i rokovi plaćanja. Ugovor o ekskluzivnom pružanju usluga u lovištu Plavnik nije realiziran. S istom fizičkom osobom, Društvo je 15. siječnja 1997. zaključilo ugovor kojim je prodalo Poslovnu zgradu Zagreb.

Elaboratom o procjeni nekretnina je označena kao gr.č. 310 i z.č. 82/1 i upisana u z.k.ul. broj 963 k.o. Bogović. Ugovorena je cijena u iznosu 291.000,- DEM u kunskoj protuvrijednosti. Rok plaćanja je osam dana od dana kada se prodavatelj upiše u zemljišne knjige kao vlasnik. Društvo je ugovorenu vrijednost garancije vezane za ekskluzivno pružanje lovnih usluga podmirilo uplatom u iznosu 32.145,08 kn i prijebom za prodanu nekretninu u iznosu 1.036.124,12 kn. Prijebom je obavljen za usluge koje nisu izvršene.

U travnju 2001. Društvo je s istom fizičkom osobom zaključilo izvansudsku nagodbu kojom je raskinut ugovor i dodatak ugovoru o ekskluzivnom pružanju usluga u lovištu Plavnik na način da se Društvu djelomično vrati garancija za lovne usluge u iznosu 150.000,- DEM u kunskoj protuvrijednosti. Iznos od 278.499,99 kn plaćen je na žiro račun Društva i u blagajnu, a 287.000,00 kn plaćeno je putem cesije na račun trgovačkog društva i poljoprivredne zadruge.

S obzirom na činjenicu da je broj zaposlenika smanjen s 381 koncem 1991. na 131 zaposlenika u rujnu 2001., da predviđena dokapitalizacija u iznosu 10.000.000,- DEM nije realizirana, da su založene nekretnine Društva za stjecanje dionica, da kredit za pripremu turističke sezone nije doznačen na žiro račun Društva, da su prodane nekretnine u vrijednosti 10.887.722,- DEM od čega 1.290.524,- DEM nije naplaćeno, da je žiro račun neprekidno u blokadi od 1998., da akumulirani gubitak koncem 2000. iznosi 203.243.961,00 kn, da na svim nekretninama Društva poslovne banke imaju upisano fiducijarno pravo vlasništva, ciljevi privatizacije propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji nisu ostvareni.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U svom očitovanju od 22. srpnja 2002. zakonski predstavnik navodi da kvalitetni i sveobuhvatni razvojni program nije izrađen jer su društveno-ekonomski i gospodarski uvjeti vezani uz ratno okruženje te prisustvo prognanika i izbjeglica, koji su od srpnja 1991. smješteni u hotele Tamaris, Triglav i Palace, onemogućili normalan tijek poslovanja i mogućnost realnog sagledavanja budućeg poslovanja.

Nadalje navodi da je prema Elaboratu o procjeni nekretnina procijenjeno sve zemljište koje je Društvo koristilo (upisani kao katastarski i stvarni posjednici kao i nosioci-korisnici društvenog vlasništva) dok Rješenjem Fonda od 22. prosinca 1993. dio zemljišta nije procijenjen iako su u samom postupku pretvorbe dostavljeni dokazi o korisništvu nad istim.

Zakonski predstavnik navodi da je točno da Rješenje Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 22. prosinca 1993. sadrži nepotpune oznake nekretnina za koje je određena rezervacija. Navedeno smatraju nebitnim jer je u Rješenju Fonda o iskazu nekretnina iz siječnja i lipnja 1997. navedena katastarska općina, broj čestice i zemljišno knjižni uložak, a da se točno i potpuno činjenično stanje za nekretnine za koje je izvršena rezervacija utvrđuje naknadno u posebnom upravnom ili sudskom postupku.

Isto tako navodi da se ne može očitovati na dijelove Izvješća koji se odnose na postupak privatizacije, a posebno na postupak koji se odnosi na prodaju dionica iz portfelja Fonda, dokapitalizaciju i drugo.

Glavna skupština Društva financijska izvješća za 1998. i 1999. usvojila je u veljači i studenom 2000.

U vezi smanjivanja broja zaposlenika zakonski predstavnik navodi da je od 1991. u mirovinu otišlo gotovo 90 djelatnika, neki su se zaposlili u drugim društvima i slično. Nadalje navodi da prodaju nekretnina treba kompleksno sagledati kroz sveukupne ekonomsko poslovne odnose Društva posebno ističući da se kupoprodajom odnosno plaćanjima pokrio dio gubitka nastalog u poslovanju.

Promjenom većinskog vlasnika i uprave Društva nastale su promjene u poslovanju na način da je donesena odluka o rekonstrukciji i obnovi svih objekata Društva. U cilju deblokiranja računa izvršeno je plaćanje dugovanja prema tri poslovne banke kao i određenom broju vjerovnika, a u tijeku su razgovori s Državnom agencijom za sanaciju banaka.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji na ovo Izvješće može staviti prigovor zakonski predstavnik u roku osam (8) dana računajući od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područnom uredu Rijeka, Jadranski trg 1.

Ovlašteni državni revizori:

Snežana Matijašić Mikulica, dipl. oec.

Dragica Šverko, dipl. oec.

HOTELI HALUDOVO, MALINSKA

1. Radnički savjet:

Biserka Jurić, predsjednik, te članovi: Šime Karamarko, Anton Toić, Josip Orešković, Elvira Resman, Ivica Drpić, Katarina Črep, Ivanka Imbrišić, Petar Dujmović, Olga Smajić, Ivica Bogović, Nediljko Karamarko, Marija Miletić, Slavica Bolonić, Ljubica Morožin

2. Upravni odbor:

Šime Šunić, predsjednik od 31. prosinca 1992. do travnja 1995.

Ivica Bogović, od 31. prosinca 1992. do travnja 1995.

Ivan Petršorić, od 31. prosinca 1992. do travnja 1995.

Anton Bolonić, od 31. prosinca 1992. do travnja 1995.

Nediljko Vučetić, od 31. prosinca 1992. do travnja 1995.

3. Nadzorni odbor:

Šime Šunić, predsjednik od 8. travnja 1995. do 25. kolovoza 1995.

Ilija Lukanović, od 8. travnja 1995. do 8. travnja 1999.

Katica Ivanišević, od 8. travnja 1995. do 8. travnja 1999.

Ante Čakarun, od 8. travnja 1995. do 8. travnja 1999.

Stjepan Igrec, od 8. travnja 1995. do 8. travnja 1999.

Mirjana Andročec, od 7. lipnja 1996. do 29. veljače 2000.

Joža Perić, predsjednik od 2. kolovoza 1999. do 10. studenog 2000.

Mladen Mlinarević, od 2. kolovoza 1999. do 15. travnja 2002.

Miće Jurjević, od 2. kolovoza 1999. do 15. travnja 2002.

Veljko Božić, član od 2. kolovoza 1999. do 10. studenog 2000.
predsjednik od 10. studenog 2000. do 15. travnja 2002.

Branko Borković, od 29. veljače 2000. do 15. travnja 2002.

Nada Festini, od 10. studenog 2000. do 15. travnja 2002.

Ara Abramyan, predsjednik od 15. travnja 2002.

Marin Filipović, od 15. travnja 2002.

Valentin Bačić, od 15. travnja 2002.

Alexei Lissansky, od 15. travnja 2002.

Victor Ustimenko, od 15. travnja 2002.

4. Direktor ili Uprava:

Njegovan Liverić, direktor do 3. studenoga 1996.

Božidar Andročec, direktor od 3. studenoga 1996. do 16. lipnja 2000.

Erna Jurešić, direktor od 16. lipnja 2000. do 19. travnja 2002.

Veljko Božić, direktor od 19. travnja 2002.