



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELI HELIOS, STARI GRAD

Split, siječanj 2004.

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 POSTUPAKA 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	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.3.1.	Prodaja dionica s popustom	13
3.3.2.	Prodaja dionica bez popusta	13
3.3.3.	Prijenos dionica fondovima	13
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	14
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	14
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	16
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	16
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	17
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	21
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	22
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	23



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Split

Klasa: 041-03/01-01/87

Urbroj: 613-19-03-10

Split, 16. siječnja 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELI HELIOS, STARI GRAD

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02), obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Helios, Stari Grad.

Revizija je obavljena u razdoblju od 8. rujna 2003. do 16. siječnja 2004.

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 zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
 - Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
 - Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
 - 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 razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 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 zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90 i 61/91, 25/93 i 70/93),
 - Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
 - Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
 - Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
 - Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
 - Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
 - Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
 - Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
 - Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskog investicijskog fonda (Narodne novine 142/98),
 - Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98),
 - Zakon o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine 84/02, 87/02 i 120/02),
- te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko poduzeće Hoteli Helios s p.o. Stari Grad (dalje u tekstu: Poduzeće) bilo je registrirano rješenjem Okružnog privrednog suda u Splitu od 9. svibnja 1990. u registracijskom ulošku I-2883 pod brojem Fi-9190 kao društveno poduzeće. Sjedište Poduzeća je u Starom Gradu, Priko bb. Poduzeće je nastalo izdvajanjem OOUR-a Hoteli Helios Stari Grad iz sastava hotelske radne organizacije Sunčani Hvar na temelju odluke o izdvajanju od 4. prosinca 1989. pod brojem 1059/2-89. Matični broj Poduzeća bio je 3027392.

Poduzeće je obavljalo turističku i ugostiteljsku djelatnost, te trgovinu na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima.

Poduzeće je u svom sastavu imalo četiri hotela: Arkada, Helios, Adriatic i Jadran s 594 sobe i 10 apartmana, četiri bungalov naselja: Trim, Helios, Jurjevac i Duboka te camp Jurjevac s ukupno 1 705 kreveta.

Poslovanje Poduzeća organizirano je u pet sektora: hotelijerstvo, prodaja i marketing, investicijsko održavanje, nabava i skladište i računovodstvo.

Ovlaštena osoba za predstavljanje i zastupanje društvenog Poduzeća u vrijeme pretvorbe bio je direktor Marin Vidošević.

Organ upravljanja Poduzeća bio je radnički savjet do 30. studenoga 1992., kada je imenovan upravni odbor.

Koncem 1991. Poduzeće je imalo 224 stalno zaposlenih.

Ukupna aktiva i pasiva prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 744.772.000.- HRD ili 13.541.309,- DEM. (1,- DEM = 55.- HRD). Ostvareni prihodi po godišnjem obračunu za 1991. iznosili su 24.812.000.- HRD, a rashodi 46.303.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 21.491.000.- HRD.

2.2. Statusne i druge promjene

Osnivačka skupština Hoteli Helios d.d. Stari Grad (dalje u tekstu: Društvo), sa sjedištem u Stari Grad, Priko b.b., održana je 20. prosinca 1994.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 8. ožujka 1995. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Novi naziv je Hoteli Helios dioničko društvo za ugostiteljstvo Stari Grad, a skraćeni naziv Hoteli Helios d.d. Stari Grad. Upis je obavljen u registar Trgovačkog suda u Splitu u registracijskom ulošku I-2883, pod brojem Fi-17233/94. Temeljni kapital u skladu s rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju upisan je u iznosu 33.842.000,- DEM.

Upisana djelatnost Društva je ugostiteljstvo, turistička djelatnost, mjenjački poslovi, trgovina na veliko i malo prehrambenih i neprehrambenih proizvoda te u inozemstvu zastupanje stranih tvrtki, uvoz i izvoz, posredovanje u vanjsko trgovinskom prometu, turistički poslovi s inozemstvom i međunarodno otpremništvo.

Upis usklađenja općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima obavljen je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-95/4777-2 od 19. lipnja 1996.

Na temelju odluke Skupštine od 1. kolovoza 1997. smanjen je temeljni kapital Društva radi pokrića gubitka u poslovanju za 1994., 1995. i 1996. u iznosu 23.595.334,00 kn i to smanjenjem nominalnog iznosa dionica s 100,- DEM na 300,00 kn. Vrijednost temeljnog kapitala utvrđena na dan 1. kolovoza 1997. iznosi 101.526.000,00 kn i podijeljena je na 338 420 redovnih dionica nominalne vrijednosti 300,00 kn po dionici. Upis smanjenja kapitala Društva obavljen je u registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem Tt-98/572-4 od 21. travnja 1998.

3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi društvenog poduzeća u dioničko društvo donio je radnički savjet na sjednici održanoj 27. lipnja 1992. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi predsjednik radničkog savjeta bio je Matko Franetović i članovi Šime Matković, Dragiša Zaninović, Dinko Franetović, Ivo Pavičić, Siniša Petrić, Jurko Dužević, Selma Mišura, Ivo Sanseović, Jakša Račić, Milica Bogdanić, Denis Golubičić, Matko Roić, Davor Perić, Kuzma Viceić, Lepa Vidošević, Pero Kovačević, Nikša Barbarić, Darka Kovačević Cripović, Leo Franković, Esad Bašić i Nikša Moškateo.

Prema odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. na način predviđen programom pretvorbe. Prodaja odnosno upis dionica proveo bi se u dva kruga. U prvom krugu dionice upisuju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću koji mogu otkupiti najviše 284 415 dionica.

U drugom krugu dionice koje ne upišu zaposleni i ranije zaposleni ponudit će se na prodaju osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Odlukom o pretvorbi utvrđeno je da se vrijednost stanova ne uključuje u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Prema Odluci o pretvorbi, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 4.124.020.400.- HRD ili 28.441.520,- DEM, i podijeljena je na 284 415 redovnih dionica, nominalne vrijednosti 100,- DEM (1,- DEM=145.- HRD) po dionici.

Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) je 8. ožujka 1994. i 16. studenoga 1994. izdao Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu na temelju kojeg je Poduzeće izmijenilo i dopunilo odluku o pretvorbi. Izmjene i dopune odluke o pretvorbi donio je upravni odbor Poduzeća 7. prosinca 1994. Procijenjena vrijednost iznosila je 122.440.350.000.- HRD ili 33.842.000,- DEM, preračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja. Temeljni kapital dijeli se na 338 420 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Izmjenama odluke o pretvorbi određen je model pretvorbe prema kojem se poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća koja je iznosila 16.921.000,- DEM osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća dok se preostalih 50% procijenjene vrijednosti, umanjene za iznos rezervacija te uvećane za neprodane dionice prodaje pravnoj ili fizičkoj osobi javnim prikupljanjem ponuda.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji je 29. lipnja 1992. dostavljena odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija i to: program pretvorbe, elaborat o pravnom modelu vlasničke pretvorbe Poduzeća, izvješće Službe društvenog knjigovodstva da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s zakonom i računovodstvenim standardima, podaci o poslovanju s ocjenom boniteta poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća koji se sastoji od elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina i elaborata o procjeni vrijednosti druge imovine i obveza.

3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe kojeg je usvojio radnički savjet 27. lipnja 1992. utvrđen je postupak upisa i uplate dionica, osobe koje su ovlaštene upisati dionice, način ostvarivanja prava prvenstva i jednakog prava stjecanja dionica te prava na popust, rok za održavanje osnivačke skupštine i druge odredbe kojima se određuje postupak pretvorbe i prava odnosno obveze sudionika u pretvorbi.

Prema izdanom rješenju Fonda od 8. ožujka i 16. studenoga 1994., izmijenjen je program pretvorbe kao i odluka o pretvorbi. Upravni odbor Poduzeća je 7. prosinca 1994. donio izmjene programa o pretvorbi prema kojem temeljni kapital iznosi 33.842.000,- DEM.

Izmjenama i dopunama programa pretvorbe Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima te osobama s pravom popusta na kupnju 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća odnosno 169 210 dionica. Preostalih 169 210 dionica odnosno 50,00% procijenjene vrijednosti poduzeća umanjenih za iznos rezervacija i uvećanih za neprodane dionice prodaju se bez popusta pravnim i fizičkim osobama. Prodaja navedenog dijela poduzeća predviđena je putem javnog nadmetanja.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća za razdoblje od 1992. do 2002. sadrži osnovne podatke o poslovanju, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju te o razvojnim rješenjima o iskorištavanju postojećih prirodnih i kulturno povijesnih resursa. Program sadrži podatke o analitičkoj dokumentacijskoj osnovi za donošenje odluka o razvojnim mogućnostima i za financiranje programa ulaganja koji nisu iskazani u financijskim pokazateljima što nije u skladu s odredbama točke VI Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Poduzeće je do lipnja 1990. bilježilo stalan porast broja noćenja, osobito inozemnih gostiju koji su u 1990. ostvarili 75,00% od ukupnog broja noćenja. Zbog ratnih uvjeta u Republici Hrvatskoj i susjednoj Bosni i Hercegovini broj noćenja domaćih i inozemnih gostiju od druge polovine 1990. smanjivao se. Osim nepovoljnih ratnih uvjeta koji su utjecali na značajan pad turističkog prometa na domaćem i inozemnom tržištu za sezonu 1990. i 1991. U dva hotelska objekta Poduzeća smješteni su prognanici i izbjeglice koji su zauzimali 300 komercijalnih kreveta.

Osnovna koncepcija razvoja usmjerena je na ulaganja za poboljšanje razine uređenosti hotelskih, ugostiteljskih i športsko rekreacijskih kapaciteta koja bi omogućila ponudu kvalitetnog turističkog proizvoda na tržištu. Kvalitetnijim hotelskim kapacitetima povećala bi se prodaja pansionske i izvan pansionske potrošnje, a turistički proizvod se prilagodio suvremenim zahtjevima i potrebama turista čime bi se dobila i mogućnost povećanja cijena usluga.

S obzirom da su sve aktivnosti razvoja Poduzeća usmjerene na proširenje i modernizaciju hotelskih kapaciteta radi podizanje kvalitete svih vrsta turističkih usluga, programom su predviđena ulaganja za rekonstrukciju i uređenje hotela Adriatic, Sveti Roko, paviljona Helios II, izgradnju bazena hotela Adriatic, sustava solarnog grijanja u apartmanskom naselju Trim i solarne stanice za zagrijavanje tople potrošne vode te parkirališta i igrališta za odbojku i nogomet na pijesku s popratnim sadržajima. Predviđenim ulaganjima za rekonstrukciju hotela Adriatic i Helios II dobilo bi se novih 300 kreveta. Razvojnim programom predviđena je nabava suvremene opreme za uređenje hotelskih i ugostiteljskih kapaciteta kako bi se postigla veća kategorizacija hotela. Realizacija ulaganja predviđenih razvojnim programom obavila bi se u fazama od 1995. do 2002. ovisno o poslovnim rezultatima Poduzeća. Programom su predviđeni izvori financiranja ulaganja, dugoročni bankarski krediti i vlastita sredstva.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Izvještajem Službe društvenog knjigovodstva od 17. travnja 1992. o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je, nakon obavljenih ispravaka u tijeku postupka provjere, godišnji obračun iskazan u skladu s važećim propisima. U postupku kontrole utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Služba društvenog knjigovodstva je utvrdila razlike koje se odnose na manje iskazanu vrijednost zemljišta, poslovnog fonda i nenominiranog kapitala za 136.889.036.- HRD. Ispravak navedenih bilančnih pozicija obavljen je u poslovnim knjigama u 1992.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradio je Institut građevinarstva Hrvatske, Zagreb, Poslovni centar Split i radna grupa Poduzeća za provedbu pretvorbe. Elaborat o procjeni zemljišta i građevinskih objekata izradio je stručni tim procjenitelja Instituta građevinarstva Hrvatske, Zagreb, Poslovni centar Split. Članovi stručnog tima bili su: Nikola Grabić, Miomir Dragović, Blaž Jurić i Kruno Pavičić za građevinske vrijednosti, Josip Grabovac, Boris Roje za instalacije i opremu i Petar Đukan kao stručni suradnik i konzultant. Elaborat o procjeni opreme, potraživanja, zaliha i obveza te drugih bilančnih pozicija izradila je radna grupa za provedbu pretvorbe koja je bila sastavljena od stručnih djelatnika Poduzeća i to: predsjednik Marin Vidošević, potpredsjednik Zlata Dulčić i član Darka Kovačević-Cripović.

Pri procjeni su korištene Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća je sadržavao knjigovodstvenu i procijenjenu tržišnu vrijednost Poduzeća. Kod izračuna vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene vrijednosti.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 703.971.950.- HRD ili 12.799.490,- DEM (1,- DEM=55.- HRD), a procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 1.564.283.600.- HRD ili 28.441.520,-DEM. U skladu s odlukom radničkog savjeta vrijednost stanova nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Fond je 19. srpnja 1993. sastavila službenu zabilježbu o primjedbama na elaborat koji se odnosi na procijenjenu vrijednost zemljišta i opreme.

Prema službenoj zabilježbi Fond je povećao vrijednost zemljišta za 3.895.719,- DEM i opreme za 1.351.733,- DEM uz obrazloženje da u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća nije uključeno 115 944 m² građevinskog zemljišta u posjedu Poduzeća te da je nakon usporedbe jediničnih cijena opreme Poduzeća s cijenama opreme u poduzećima iste djelatnosti povećana procijenjena vrijednost opreme. Fond je procijenio 115 944 m² zemljišta prema prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta utvrđene odlukom općine Hvar za 1991. u iznosu 33,60 DEM/m² što ukupno čini 3.895.719,- DEM. Uz obrazloženje Fonda o povećanju procijenjene vrijednosti opreme poduzeća za 1.351.733,- DEM nema dokumentacije o vrsti, količini i cijeni opreme čija je vrijednost procjenom Fonda povećana. U skladu s povećanjem vrijednosti zemljišta (3.895.719,- DEM) i opreme (1.351.733,- DEM) Fond je povećao procijenjenu vrijednost Poduzeća za 5.508.480,- DEM te je konačna procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila 122.831.100.000,- HRD ili 33.950.000,- DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja rješenja (1,- DEM = 3.618,- HRD).

Iako je Fond povećao procijenjenu vrijednost Poduzeća za 5.508.480,- DEM, Poduzeće nije izradilo dopune i izmjene elaborata i dostavilo ga Fondu s dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih Poduzeća.

U nastavku se daje pregled po bilančnim pozicijama knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća i procijenjene vrijednosti prema elaboratu odnosno rješenju Fonda.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća
u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema rješenju Fonda	Razlike između elaborata i rješenja Fonda
1.	Zemljište	2.505.692,-	2.265.110,-	6.160.829,-	3.895.719,-
2.	Građevinski objekti	10.252.871,-	25.818.188,-	25.818.188,-	-
3.	Oprema	472.745,-	685.540,-	2.037.273,-	1.351.733,-
4.	Zalihe	36.563,-	29.300,-	29.300,-	-
5.	Potraživanja	128.091,-	132.364,-	132.364,-	-
6.	Druga imovina	145.345,-	155.018,-	155.018,-	-
I Ukupno imovina		13.541.307,-	29.085.520,-	34.332.972,-	5.247.452,-
7.	Obveze	351.072,-	244.000,-	244.000,-	-
8.	Druge odbitne stavke	390.745,-	400.000,-	138.972,-	261.028,-
II Ukupno odbitne stavke		741.817,-	644.000,-	382.972,-	261.028,-
Procijenjena vrijednost Poduzeća (I - II)		12.799.490,-	28.441.520,-	33.950.000,-	5.508.480,-

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeni su osnovni podaci o nekretninama Poduzeća koji sadrži: tehnički opis zgrade, s površinama, karakterističnim podacima te tabelarni prikaz sadašnje i nove vrijednosti nekretnina, ukupnu vrijednost i važeće jedinične cijene. Uz elaborat su kao dokazi o pravu korištenja nekretnina priloženi popis nekretnina i pravna osnova vlasništva, odnosno prava korištenja uz koji su priloženi zemljišnoknjižni izvaci o pravu vlasništva, izvaci iz katastra zemljišta, kupoprodajni ugovori, rješenja nadležnih tijela o oduzimanju i dodjeli posjeda zemljišta te ugovori o ustupanju prava korištenja zemljišta. Uz navedene dokumente priloženi su preslici katastarskog i situacijskog plana.

Nekretnine Poduzeća čine zemljište, hotelski kompleks Helios, kompleks kampa Jurjevac, gospodarski kompleks, dislocirani objekti i vanjsko uređenje.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 3.328.199.564.- HRD ili 28.083.298,- DEM (1,- DEM = 120.- HRD) odnosi se na procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 271.813.200.- HRD ili 2.265.110,- DEM, građevinskih objekata u iznosu 2.616.106.080.- HRD ili 21.800.884,- DEM, priključaka u iznosu 151.109.324.- HRD ili 1.607.546,- DEM, te procijenjenu vrijednost vanjskog uređenja terena u iznosu 289.170.960.- HRD ili 2.409.758,- DEM i čini 90,77% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Procijenjena vrijednost zemljišta utvrđena je na temelju cijene utvrđene odlukom općine Hvar. Prometna vrijednost zemljišta iznosila je 33,60 DEM/m². Odluka nadležnog tijela o prometnoj vrijednosti zemljišta na području općine Hvar priložena je uz elaborat. U procjenu vrijednosti Poduzeća uključeno je zemljište površine 67 414 m². Procijenjena vrijednost zemljišta iznosila je 271.813.200.- HRD ili 2.265.110,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 924.000.- HRD. Prema izvješću službe društvenog knjigovodstva povećana je knjigovodstveno vrijednost zemljišta za 136.889.036.- HRD te je iznosila 137.813.036.- HRD ili 2.505.692,- DEM. Nakon obavljene kontrole procijenjene vrijednosti zemljišta Fond je povećao površinu zemljišta sa 67 414 m² na 183 358 m² odnosno za 115 944 m². Prema Fondu procijenjena vrijednost zemljišta uključenog u vrijednost Poduzeća iznosi 6.160.829,- DEM.

Revizijom dokumentacije o procjeni vrijednosti zemljišta utvrđeno je da u procijenjenu vrijednost zemljišta nije uključeno zemljište označeno kao kat. čes. 7482 i 7483 ukupne površine 7 667 m², što prema cijenama zemljišta na sličnim lokacijama na dan procjene iznosi 257.611,20 DEM.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima društveni kapital čini razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 2.616.106.080.- HRD ili 21.800.884,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 563.907.905.- HRD ili 10.252.871,- DEM.

U nastavku se daje procijenjena vrijednost objekata i neto građevinska površina objekata.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost objekata Poduzeća i površine objekata

Red. broj	Objekti Poduzeća	Neto građevinska površina objekata u m ²	Procijenjena vrijednost objekta u DEM
1.	hotel Arkada	9 184,96	11.188.800,-
2.	paviljoni Helios s restoranom	5 513,19	3.640.233,-
3.	hotel Adriatic	474,25	2.043.676,-
4.	hotel Jadran	1 092,63	245.336,-
5.	depadans Obala	301,61	92.412,-
6.	bungalov naselja	5 036,27	3.137.430,-
7.	autocamp	101,32	40.703,-
8.	gradski i kiosk restoran	678,01	364.679,-
9.	snack bar Espresso	167,07	107.548,-
10.	objekat Pristan	101,26	71.407,-
11.	sportski centar i kupalište	113,20	53.672,-
12.	skladište, praonica i kotlovnica	1 132,46	600.210,-
13.	trafostanice i sanitarni čvor Duboka	28,55	214.778,-
UKUPNO:		23 924,78	21.800.884,-

Vrijednost objekata procijenjena je na temelju podataka o neto izgrađenim površinama stvarnog stanja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Procijenjena vrijednost objekata predstavlja umnožak neto građevinske površine i sadašnje vrijednosti izražene u DEM po m². Objekti se nalaze unutar uređenog i komunalno opremljenog zemljišta. Procjenom je obuhvaćeno 23 924,78 m² neto građevinske površine objekata, vrijednosti 21.800.884,- DEM, a prosječna cijena iznosi 911,- DEM/m².

Procjena vrijednosti komunalne opremljenosti i infrastrukture u iznosu 1.607.546,- DEM obavljena je na temelju cijene koju plaćaju investitori na području općine Split kao udjel u izgradnji komunalnih objekata i uređaja s obzirom da općina Hvar nije odredila navedene cijene. Priključci na komunalnu infrastrukturu procijenjeni su u visini 20,00% od iznosa cijene na području općine Split što iznosi 49,70 DEM po m² izgrađenog neto prostora (32 345 m²). Odluka nadležnog tijela o vrijednosti komunalnog opremanja i infrastrukture na području općine Split priložena je uz elaborat.

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja terena u iznosu 289.170.960.- HRD ili 2.409.758,- DEM obavljena je prema cijeni novog uređenja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Vanjsko uređenje obuhvaća parkirališta, tenisko igralište, bočalište, mini golf, dječje igralište, košarkaško igralište, odbojkaško igralište, pješačke staze, vanjsku rasvjetu, vanjsku vodovodnu mrežu, vanjsku oborinsku i fekalnu kanalizaciju, vanjsku energetska instalaciju, vanjsku električnu instalaciju, uređenje zelenih površina te izradu niskih zidova i poluzidova.

Za objekte i pripadajuće zemljište za koje Poduzeće nije imalo dokaze o vlasništvu i pravu korištenja ili za koje nisu bili riješeni imovinsko - pravni odnosi obavljena je rezervacija dionica u Fondu nominalne vrijednosti 2.595.000,- DEM ili 9.388.710.000.- HRD. Nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi da su isključene od zabrane prijenosa prava korištenja odnose se na 57.296 m² zemljišta hotelskog kompleksa Arkada, Adriatic, Helios k.o. Stari Grad, poslovni prostor snack bar Expreso čes. zgr. 1244 k.o. Stari Grad, te objekt bez I kata hotela Jadran čes. zgr. 1216, 1245, 1163, kat. čes. 3142/1 k.o. Stari Grad dok se procijenjena vrijednost nekretnina s nepotpunom vlasničkom dokumentacijom odnosi na procijenjene nekretnine (11 468 m²) hotelskog kompleksa Arkada, Adriatic, Helios zemljište kat. čes. 10229, 7465/3, 7455, 10233 k.o. Stari Grad.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je nekretnina (Hotel Jadran) označena kao čes. zgr. 1216 i 1245, k.o. Stari Grad za koju je obavljena rezervacija u Fondu, a na temelju dostavljenog izvodka iz zemljišne knjige za ul. 4470 od 29. lipnja 1992. Navedena nekretnina nacionalizirana je 1959. na temelju rješenja komisije za nacionalizaciju pri Narodnom odboru općine Hvar broj 063691/23-1959 od 2. prosinca 1959. bez I kata koji je ostao u vlasništvu obitelji i to Makjanić Katice za 1/6, Makjanić Mate za 1/6, Popović Marijane za 1/6, Štambuk Kristine za 1/6, Makjanić Ante za 1/6 i Occhingero Lalice za 1/6). Nacionalizirana nekretnina bez I kata dodijeljena je na korištenje ugostiteljskom poduzeću Tvrdalj iz Starog Grada, kao prednika Društva. Iako je nekretnina uključena u procijenjenu vrijednost, Društvo je 16. svibnja 1995. donijelo odluku o prijenosu nekretnine općini Stari Grad te je 7. prosinca 1996. zaključilo s općinom Stari Grad ugovor o razrješenju međusobnih odnosa u vezi hotela Jadran. Prema zaključenom ugovoru općina Stari Grad je 15. rujna 1963. bez naknade dala na korištenje nekretninu Društvo pod uvjetom da se koristi u poslovne svrhe. Nakon što je prestalo koristiti predmetnu imovinu Društvo je predalo 7. prosinca 1996. bez naknade nekretninu u posjed općini Stari Grad.

Procijenjena vrijednost opreme prema elaboratu Poduzeća iznosi 685.540,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost 472.745,- DEM. Polazna osnova za procjenu opreme bile su popisne liste opreme koje su priložene uz elaborat. Fond je povećao vrijednost opreme za 1.351.733,- DEM. Prema priloženoj dokumentaciji Fond je povećao procijenjenu vrijednost opreme Poduzeća nakon usporedbe jediničnih cijena opreme Poduzeća s cijenama opreme u poduzećima iste djelatnosti te je procijenio novu vrijednost opreme u iznosu 2.037.273,- DEM.

Vrijednost zaliha procijenjena je u iznosu 29.300,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosila je 36.563,- DEM. Procijenjene zalihe odnosile su se na zalihe materijala u iznosu 16.700,- DEM, goriva u iznosu 100,- DEM, pričuvnih dijelova u iznosu 2.500,- DEM, sitnog inventara u iznosu 10.000,- DEM. Uz elaborat su priložene inventurne liste materijala, pričuvnih dijelova i sitnog inventara po hotelima i objektima vanpansionske potrošnje. Procijenjena vrijednost zaliha manja je od knjigovodstvene vrijednosti zaliha za 7.263,- DEM zbog obavljenog otpisa zaliha hrane i pića čiji je rok uporabe protekao te stavljanje izvan uporabe uništenog sitnog inventara.

Procijenjena vrijednost potraživanja iznosi 132.364,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosi 128.091,- DEM. Potraživanja su procijenjena sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., na temelju popisnih lista. Kod procjene potraživanja vodilo se računa o promjenama nastalim tijekom 1992., te je procijenjena vrijednost potraživanja veća od knjigovodstvene za 4.273,- DEM zbog povećanih potraživanja od kupaca. Najznačajnija potraživanja su od kupaca u zemlji i inozemstvu u iznosu 108.000,- DEM i čine 81,59% ukupnih potraživanja dok druga potraživanja u iznosu 24.364,- DEM čine predujmovi.

Procijenjena vrijednost druge imovine iznosi 155.018,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost utvrđena u iznosu 145.345,- DEM. Drugu imovinu čine nematerijalna ulaganja (izrada investicijske dokumentacije) u iznosu 22.818,- DEM, dugoročna financijska ulaganja (ulog Splitske banke) u iznosu 38.580,- DEM, kratkoročna financijska ulaganja (uložena sredstva i krediti u zemlji u iznosu 81.620,- DEM, novčana sredstva u iznosu 2.000,00 kn te izvanposlovna aktiva u iznosu 10.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost obveza iznosi 244.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosi 351.072,- DEM. Vrijednost obveza prema dobavljačima smanjena je za 107.072,- DEM, a odnosila se na obveze prema dobavljačima iz SR Jugoslavije koje nisu plaćene zbog prestanka obavljanja platnog prometa. Od ukupnog iznosa obveza najveći dio su kratkoročne financijske obveze u iznosu 137.207,- DEM i obveze prema dobavljačima u iznosu 100.000,- DEM koje čine 97,22% ukupnih obveza. Druge obveze su dugoročne obveze i kratkoročne obveze iz zajedničkog poslovanja.

Druge odbitne stavke odnose se na gubitak koji je prema procjeni iznosio 400.000,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 395.745,- DEM. Iz priložene dokumentacije nije vidljivo zbog čega je Fond smanjio procijenjenu vrijednost drugih odbitnih stavaka za 261.028,- DEM koje su prema procjeni Fonda iznosile 138.972,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu donio je Fond 8. ožujka 1994. Prema Rješenju, temeljni kapital čini procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 122.831.100.000,- HRD ili 33.950.000,- DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja rješenja (1,- DEM = 3.618,- HRD). Temeljni kapital Društva podijeljen je na 339 500 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

Prema rješenju Fonda u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina za koje nisu bili riješeni imovinsko pravni odnosi u iznosu 9.388.710.000,- HRD ili 2.595.000,- DEM.

Za nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi da su isključene od zabrane prijenosa prava korištenja u Fondu su rezervirane dionice nominalne vrijednosti 2.209.670,- DEM (22 096 dionica) i to: za vrijednost zemljišta hotelskog kompleksa Arkada, Adriatic, Helios (57 296 m²) k.o. Stari Grad, poslovni prostor snack bar Expreso čes. zgr. 1244 k.o. Stari Grad, te objekt bez I kata hotela Jadran čes. zgr. 1216, 1245, 1163, označene kao kat. čes. 3142/1 k.o. Stari Grad.

Do rješenja imovinsko pravnih odnosa, Fondu su prenesene dionice nominalne vrijednosti 385.330,- DEM (3 853 dionica) za procijenjene nekretnine (11 468 m²) hotelskog kompleksa Arkada, Adriatic, Helios zemljište označeno kao kat. čes. 10229, 7465/3, 7455, 10233 k.o. Stari Grad.

Rješenjem Fonda utvrđeno je da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust nominalne vrijednosti 16.975.000,- DEM što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i prodajom preostalih 50,00% procijenjene vrijednosti umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 2.959.000,00 kn, te uvećane za neprodani dio dionica s popustom, javnim prikupljanjem ponuda.

Općina Stari Grad je 8. srpnja 1994. uputila Fondu prijedlog za ukidanje rezervacija dionica u protuvrijednosti procijenjene nekretnine označene kao čest. zgr. 1244 upisana u zku 1910 k.o. Stari Grad, u naravi snack bar Espresso s pomoćnim prostorijama, za koju je u vrijeme pretvorbe vođen sudski postupak radi utvrđivanja prava vlasništva. Uz prijedlog je dostavljena pravomoćna presuda Općinskog suda, Stari Grad od 7. lipnja 1994. prema kojoj je na prije spomenutoj nekretnini upisano vlasništvo u korist Općine Stari Grad.

Na temelju dostavljene dokumentacije, Fond je 16. studenoga 1994. donio rješenje o ukidanju rezervacije na 1 080 dionica koje su prema točki 4. rješenja Fonda bile rezervirane do dostavljanja dokaza o pravu raspolaganja i korištenja procijenjene nekretnine (snack bar Expreso) nominalne vrijednosti 108.000,- DEM. Nakon ukidanja rezervacije procijenjena vrijednost Poduzeća smanjena je s 33.950.000,- DEM na 33.842.000,- DEM odnosno za protuvrijednost procijenjene nekretnine u iznosu 108.000,- DEM.

Ukupan broj 339 950 dionica na koji je bio podijeljen temeljni kapital, smanjen je za 1 080 dionica, te je novoutvrđeni temeljni kapital podijeljen na 338 420 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM po jednoj dionici.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe obavljen je prodajom 97 988 dionica Društva s popustom zaposlenima i ranije zaposlenima, te prijenosom 240 432 dionica Društva fondovima od čega je 24 870 dionica rezervirano.

3.3.1. Prodaja dionica s popustom

Poziv za upis i prodaju dionica objavljen je u dnevnom tisku 12. ožujka 1994. U postupku prodaje omogućeno je osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust do 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 61.415.550.000.- HRD ili 16.975.000,- DEM. Na temelju 499 zaključenih ugovora o prodaji dionica s popustom prodano je zaposlenima i ranije zaposlenima 97 988 dionica nominalne vrijednosti 9.798.000,- DEM ili 28,86% ukupnog broja dionica. Fond je 30. ožujka 1994. s 499 dioničara zaključio ugovore o prodaji dionica s popustom. Prema odredbama ugovora, dioničari su bili obvezni otplatiti dionice u 60 mjesečnih obroka u roku pet godina i to: 5,00% ugovorene cijene dionica u prvoj, 5,00% u drugoj, 20,00% u trećoj, 35,00% u četvrtoj i 35,00% u petoj godini otplate. Vrijednost neotplaćenog dijela upisanih dionica revalorizira se nakon dvanaestomjesečnog razdoblja (indeksom porasta cijena na malo), računajući od dana zaključenja ugovora. Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke za obnovu 489 zaposlenih i ranije zaposlenih koji su kupili 96 046 dionica s popustom uplatili su 7. travnja 1994. prvi obrok u iznosu 134.758.469.- HRD dok je deset zaposlenih koji su kupili 1 942 dionice s popustom otplatilo sve obroke u jednokratnom iznosu 260.925.820,- HRD.

U skladu s ugovorenim uvjetima, mali dioničari koji su otplatili dionice s popustom u jednokratnom iznosu ostvarili su pravo na dodatni popust zbog prijevremeno otplaćenih obroka. Fond je sastavio obračun umanjenja duga za 35,00% s danom uplate u skladu s odredbama članka 20. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.3.2. Prodaja dionica bez popusta

Nakon provedenog postupka prodaje dionica malim dioničarima ostalo je neprodano 240 432 dionice ili 71,05% ukupnog broja dionica od kojih je 24 870 dionica rezervirano u Fondu. Fond je proveo postupak prodaje preostalih 215 562 dionice bez popusta nominalne vrijednosti 21.556.200,- DEM ili 63,70% ukupnog broja dionica.

Poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen je u dnevnom tisku 20. svibnja 1994. Uvjeti prodaje prema ponudbenoj dokumentaciji bili su: najniža cijena za svih 215 562 dionica iznosila je 21.556.200,- DEM, a ponuđeno je i dodatno ulaganje kapitala u Poduzeće u skladu s programom i rokom ulaganja. Plaćanje dionica obavilo bi se uplatom ukupne ugovorene cijene odjednom, u obrocima ili kreditom. Za uredno izvršenje ugovorenih obveza tražena je bankarska garancija ili avalirane mjenice. U roku određenom za prikupljanje ponuda za kupnju dionica nije primljena niti jedna ponuda.

3.3.3. Prijenos dionica fondovima

U skladu s Odlukom Fonda od 20. srpnja 1994. i ispravka od 1. ožujka 1995. od neprodanih 240 432 dionica preneseno je Fondu 168 578 dionica ili 49,82%, Fondu radnika 50 298 dionica ili 14,86%, a Fondu poljoprivrednika 21 556 dionica ili 6,37% ukupnog broja dionica.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je održalo osnivačku skupštinu dioničara 20. prosinca 1994. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu rješenjem broj Fi-17233/94 od 8. ožujka 1995. Dioničari Društva na dan upisa u sudski registar bili su: Fond s 168 578 dionica ili 49,82%, Fond radnika s 50 298 dionica ili 14,86%, Fond poljoprivrednika s 21 556 dionica ili 6,37%, te mali dioničari s 97 988 dionica ili 28,95 ukupnog broja dionica Društva.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

Nakon pretvorbe 499 malih dioničara imalo je 97 988 dionica ili 28,95% ukupnog broja dionica. Deset malih dioničara otplatilo je 1 942 dionice s popustom u jednokratnom iznosu.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji 339 malih dioničara su 1. rujna 1998. zaključili s Fondom dodatak ugovorima za produženje roka otplate dionica s popustom na rok od 20 godina. Neotplaćene obroke Fond je rasporedio na nove obroke, ovisno o roku utvrđenom dodatkom ugovora.

Od 489 ugovora koje su mali dioničari zaključili za kupnju 96 046 dionica s popustom Fond je u 1999. raskinuo 486 ugovora.

Nakon raskida ugovora koncem prosinca 2002. mali dioničari su imali 43 471 dionicu ili 12,85% ukupnih dionica dok je Fondu preneseno 54 517 dionica ili 16,11% dionica.

U postupku preuzimanja Društva 244 dioničara prodali su u ožujku 2002. Privatizacijskom investicijskom fondu Pleter d.d. Varaždin 20 111 otplaćenih dionica. Nakon ove promjene koncem travnja 2002. mali dioničari su imali 23 360 dionica ili 6,90% ukupnih dionica Društva.

Prema knjizi dionica, koncem kolovoza 2003. mali dioničari imali su 23 173 otplaćene dionice i 187 neotplaćenih dionica koje otplaćuju tri dioničara.

4.2. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Nakon pretvorbe Društvo je prenijelo u portfelj mirovinskih fondova 71 854 dionica ili 21,23% ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju članka 38. stavka 3. Zakona o privatizaciji, Fond je donio odluku o prijenosu dionica prema kojoj su 27. siječnja 1997. Fondu samostalnih privrednika prenesene 34 000 dionice Društva ili 10,01% od ukupnog broja dionica Društva. Koncem siječnja 1997. mirovinski fondovi su imali 105 854 dionica Društva ili 31,17% ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica od 20. listopada 1997. mirovinski fondovi prenijeli su Fondu 71 854 dionica Društva nominalne vrijednosti 7.185.400,- DEM. Ugovorom o zamjeni dionica nije definirana svrha obavljanja zamjene dionica Društva. Za spomenutu zamjenu nije donesena odluka nadzornog odbora Hrvatskog mirovinskog osiguranja što nije u skladu s odredbama članka 7. stavka 1. Pravilnika o prodaji i zamjeni dionica, udjela, obveznica i prava prema kojoj nadzorni odbor Hrvatskog mirovinskog osiguranja koje gospodari s dionicama mirovinskih fondova, donosi odluke o prodaji ili zamjeni dionica čija je početna cijena veća od 18.000.000,00 kn.

Prema ugovoru o zamjeni dionica od 28. svibnja 1998. mirovinski fondovi su prenijeli Fondu 34 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.400.000,- DEM. Ugovorom nije definirana svrha obavljanja zamjene dionica Društva.

Nakon navedene promjene, koncem svibnja 1998. fondovi mirovinskih osiguranja u portfelju nisu imali dionice Društva.

4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon provedene pretvorbe i prijenosa dionica fondovima, Fond je imao 168 578 dionica ili 49,82% ukupnih dionica Društva. Od ukupno 168 578 dionica u portfelju Fonda rezervirano je 24 870 dionica ili 7,35% za nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

U skladu s odredbama članka 38. stavka 3. Zakona o privatizaciji Fond je 27. siječnja 1997. donio odluku na temelju koje su prenesena Fondu samostalnih privrednika 34 000 dionica nominalne vrijednosti 3.400.000,- DEM.

Koncem siječnja 1997. Fond je imao 134 578 dionica ili 39,77% ukupnih dionica Društva od čega su 24 870 rezervirane dionice.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica od 20. listopada 1997. mirovinski fondovi prenijeli su Fondu 71 854 dionice nominalne vrijednosti 7.185.400,- DEM. Nije definirana svrha ugovorenog prijenosa dionica. Nakon prijenosa dionica mirovinskih fondova, Fond je imao 206 432 dionice ili 60,99% ukupnih dionica Društva od čega su 24 870 rezervirane dionice. Prema navedenom, Fond je koncem listopada 1997. u portfelju imao 181 562 slobodne dionice ili 53,65% ukupnih dionica Društva.

Fond je u prosincu 1997. i veljači 1998. objavio u dnevnom tisku javno nadmetanje za prodaju 181 562 dionice ili 53,65% ukupnih dionica Društva. Prema ponudbenoj dokumentaciji za kupnju dionica Društva prodaju se 181 562 dionice u paketu nominalne vrijednosti 18.156.200,- DEM. Određeni su uvjeti plaćanja ukupno ugovorene cijene odjednom i u obrocima u roku 20 godina uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke. Plaćanje ugovorenih obveza kupac osigurava bankarskom garancijom i zabilježbom založnog prava u korist Fonda na dionicama Društva. Na javno nadmetanje iz prosinca 1997. i iz veljače 1998. pristigla je jedna ponuda. Prema zapisniku Komisije za odabir najpovoljnije ponude za kupnju dionica Društva utvrđeno je da ponuda kupca nije prihvaćena jer kupac nije dostavio traženu bankarsku garanciju.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica od 28. svibnja 1998. Fond samostalnih privrednika prenio je Fondu 34 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.400.000,- DEM. Ugovorom nije utvrđena svrha prijenosa dionica.

Nakon navedene promjene Fond je imao 240 432 dionice ili 71,05% ukupnih dionica Društva od čega su 24 870 rezervirane dionice.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima u 1999. Fondu su prenesene 54 517 neotplaćenih dionica. Koncem svibnja 1999. Fond je u portfelju imao 294 949 dionica ili 87,15% ukupnih dionica Društva od čega su 24 870 rezervirane.

Fond je u 1999. cjelokupni portfelj dionica Društva, umanjen za rezervirane dionice, odnosno 270 079 dionica uvrstio u program kuponske privatizacije. U postupku kuponske privatizacije Fond je na temelju utvrđenih rezultata u trećem dražbovnom krugu i prema izjavi od 22. travnja 1999. prenio 3 764 dionice nominalne vrijednosti 376.400,- DEM, tridesetorici invalida Domovinskog rata i članovima obitelji poginulih hrvatskih branitelja. Na temelju izjava Fonda od 9. travnja 1999., 3. lipnja 1999. i 15. studenoga 1999. o rezultatima dražbovanja i prijenosu dionica prenesene su 266 315 dionica, nominalne vrijednosti 26.631.500,- DEM privatizacijsko investicijskim fondovima i to: Središnjem nacionalnom fondu d.d., Zagreb dvije dionice, Privatizacijsko investicijskom fondu Sunce d.d., Zagreb 23 934 dionice, Privatizacijsko investicijskom fondu Velebit d.d., Zagreb 41 478 dionica, Slavonskom privatizacijsko investicijskom fondu d.d., Osijek 84 252 dionice i Privatizacijsko investicijskom fondu Pleter d.d., Varaždin 116 649 dionica. Prijenos dionica na nove stjecatelje evidentiran je u knjizi dionica Društva.

Po završetku postupka kuponske privatizacije privatizacijsko investicijski fondovi imali su 266 315 dionica ili 78,69%, a hrvatski branitelji i članovi njihovih obitelji 3 764 dionice ili 1,11% ukupnih dionica Društva.

Nakon kuponske privatizacije Fond je u svom portfelju imao 24 870 rezerviranih dionica Društva.

Na temelju ugovora o kupoprodaji dionica od 24. kolovoza 1999. Privatizacijsko investicijski fond Sunce d.d., Zagreb prodao je 23 934 dionice Društva nominalne vrijednosti 7.180.200,00 kn Privatizacijsko investicijskom fondu Velebit d.d., Zagreb. Kupoprodaja dionica obavljena je na Varaždinskom tržištu vrijednosnica putem ovlaštene brokerske kuće. Ugovorena cijena po dionici iznosila je 40,00 kn, što je ukupno 957.360,00 kn. Nakon navedene promjene, koncem kolovoza 1999. Privatizacijsko investicijski fond Velebit d.d., Zagreb upisan je u knjizi dionica kao vlasnik 65 412 dionica ili 19,32% ukupnih dionica Društva.

Na temelju ugovora o transakciji vrijednosnim papirima na Varaždinskom tržištu vrijednosnica od 26. siječnja 2001. Slavonski privatizacijski fond d.d., Osijek prodao je 84 252 dionice Društva nominalne vrijednosti 25.275.600,00 kn Privatizacijsko investicijskom fondu Velebit d.d., Zagreb. Prema ugovoru prodaja 84 252 dionica je obavljena na tržištu vrijednosnica Varaždin putem ovlaštenog brokera po cijeni 67,70 kn po dionici, što ukupno čini 5.703.860,40 kn.

Koncem siječnja 2001 Privatizacijsko investicijski fond Velebit d.d., Zagreb upisan je u knjizi dionica kao vlasnik 149 664 dionica ili 44,22% ukupnih dionica Društva.

Privatizacijsko investicijski fond Velebit d.d., Zagreb prodao je svoj cjelokupni portfelj od 149 664 dionica Privatizacijsko investicijskom fondu Pleter d.d., Varaždin. Kupoprodaja dionica obavljena je na tržištu vrijednosnica Varaždin prema ugovoru o transakciji vrijednosnim papirima od 14. veljače 2002. putem ovlaštene brokerske kuće. Prema obračunu naloga o transakciji vrijednosnim papirima od 15. veljače postignuta kupoprodajna cijena za 149 664 dionica iznosila je 10.476.480,00 kn ili 70,00 kn po dionici. Koncem veljače 2002. u knjizi dionica Privatizacijsko investicijski fond Pleter d.d., Varaždin upisan je kao vlasnik 266 313 dionica ili 78,69% ukupnih dionica Društva.

U skladu s odredbama članka 3. stavka 1. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava Privatizacijsko investicijski fond Pleter d.d., Varaždin je nakon stjecanja 149 664 dionica ili 42,22% udjela u temeljnom kapitalu Društva objavio je 22. veljače 2002. javnu ponudu za preuzimanje Društva. Dionice Društva su u registru Središnje depozitarne agencije d.d. Zagreb koja je bila depozitar po javnoj ponudi i obavila je sve radnje vezane za postupak preuzimanja Društva. Prema javnoj ponudi o preuzimanju Društva ponuditelj se obvezao otkupiti od malih dioničara otplaćene dionice za 70,00 kn po dionici, a za neotplaćene dionice spomenuta cijena se umanjuje za iznos obveze otplate dionica prema Fondu. Ponudu za prodaju dionica prihvatila su 244 dioničara od kojih je ponuditelj kupio 20 111 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti 6.033.300,00 kn. Plaćanje kupljenih 20 111 otplaćenih dionica obavljeno je dioničarima u roku određenom javnom ponudom u iznosu 1.407.770,00 kn, odnosno 70,00 kn po dionici.

Nakon provedenog postupka preuzimanja Društva, Privatizacijsko investicijski fond Pleter d.d., Varaždin upisan je, koncem travnja 2002., u knjizi dionica kao vlasnik 286 424 dionice ili 84,64%, Fond 24 870 rezerviranih dionica ili 7,35%, invalidi Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji 3 764 dionice ili 1,11% ukupnih dionica Društva, Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb 2 dionice i mali dioničari 23 360 dionica ili 6,90% ukupnih dionica Društva. Na temelju rješenja Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske od kolovoza 2003. dionicama Privatizacijsko investicijskog fonda Pleter d.d., Varaždin upravlja društvo Global invest d.o.o., Varaždin.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 3 daje se vlasnička struktura na dan 31. kolovoza 2003.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura dionica Društva
na dan 31. kolovoza 2003.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost dionica u kn	Udjel u %
1.	Global invest d.o.o., Varaždin	286 424	85.927.200,00	84,64
2.	Fond	24 870	7.461.000,00	7,35
3.	mali dioničari	23 360	7.008.000,00	6,90
4.	invalidi Domovinskog rata	3 764	1.129.200,00	1,11
5.	Središnji nacionalni fond, Zagreb	2	600,00	0,00
Ukupno		338 420	101.526.000,00	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 4 daju se podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1993. do 2002.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1993. do 2002.

u kn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	2.430.985,00	7.744.167,00	4.762.044,00	9.041.435,00	14.463.861,00	15.430.193,00	14.097.065,00	19.346.336,00	23.047.968,00	21.905.121,00
Rashodi	8.521.630,00	12.300.798,00	10.778.561,00	17.059.985,00	21.159.634,00	22.907.325,00	28.157.365,00	28.399.118,00	28.919.666,00	28.591.200,00
Gubitak	5.482.982,00	4.556.631,00	6.016.517,00	8.018.550,00	6.695.773,00	7.477.132,00	14.060.300,00	9.052.782,00	5.871.698,00	6.686.079,00
Ukupna aktiva	94.737.143,00	92.450.873,00	122.115.998,00	123.450.993,00	123.579.142,00	117.988.259,00	117.651.963,00	119.432.336,00	117.371.724,00	161.372.371,00
Dugotrajna imovina	94.089.979,00	91.374.279,00	121.250.425,00	121.167.315,00	117.884.157,00	115.154.364,00	114.486.372,00	117.053.021,00	115.419.705,00	159.434.420,00
Kratkotrajna imovina	647.164,00	1.076.594,00	865.573,00	2.283.678,00	5.694.985,00	2.833.895,00	3.165.591,00	2.379.315,00	1.952.019,00	1.938.131,00
Ukupna pasiva	94.737.143,00	92.450.873,00	122.115.998,00	123.450.993,00	123.579.142,00	117.988.259,00	117.651.963,00	119.432.336,00	117.371.724,00	161.372.371,00
Upisani kapital	8.478.256,00	9.117.163,00	125.121.333,00	125.121.333,00	125.121.334,00	101.526.000,00	101.526.000,00	101.526.000,00	101.526.000,00	101.526.000,00
Pričuve	88.989.930,00	88.989.930,00	-	-	-	5.003.635,00	5.003.635,00	5.003.635,00	5.003.635,00	50.046.110,00
Preneseni gubitak i gubitak tekuće godine	5.681.438,00	10.238.069,00	10.573.148,00	18.591.698,00	25.287.471,00	14.172.905,00	28.233.205,00	37.285.987,00	43.157.685,00	49.843.764,00
Dugoročne obveze	1.366.080,00	1.931.056,00	4.196.038,00	8.994.723,00	20.335.788,00	21.628.408,00	34.338.635,00	42.481.099,00	42.756.682,00	46.022.395,00
Kratkoročne obveze	1.584.315,00	2.650.793,00	3.371.775,00	7.926.635,00	3.409.491,00	4.003.121,00	4.912.660,00	7.421.237,00	11.243.092,00	13.621.630,00
Odgođeno plaćanje troškova	-	-	-	-	-	-	104.238,00	286.352,00	-	-
Broj zaposlenika	195	189	167	187	208	216	207	231	226	219

Reviziju financijskih izvještaja od 1996. do 2000. obavila je ovlaštena revizorska tvrtka Auditor d.o.o., Kaštel Sućurac, a od 2000. do 2003. revizorska tvrtka DTTC d.o.o., Varaždin. Revizijom je utvrđeno da za spomenuto razdoblje temeljni financijski izvještaji iskazuju realno i objektivno financijsko stanje i rezultate poslovanje Društva.

Društvo je od pretvorbe do 2000. poslovalo s poteškoćama u poslovanju koje su bile uvjetovane ratnim okolnostima i boravkom prognanika i izbjeglica u hotelskim kapacitetima Društva. Zbog boravka izbjeglica i prognanika u dva hotela s 300 kreveta Društvo je od 1991. do 15. veljače 2000. izgubilo 150 000 noćenja. Uz to, Društvo od 1993. do 1995. bilježi stalan pad turističkog prometa. U spomenutom razdoblju broj noćenja gostiju pao je za 60,00% u odnosu na 1991. Iako je Društvo od 1993. do 2000. poslovalo s gubitkom, od 1996. prihodi od osnovne djelatnosti su rasli zbog značajnog povećanja broja noćenja. Broj noćenja povećan je s 23 660 gostiju u 1995. na 162 588 gostiju u 2002. ili za 687,00%. Prema strukturi ostvarenih noćenja u spomenutom razdoblju u ukupnom broju noćenja preko 85,00% noćenja ostvareno je na inozemnom tržištu. U 1995. prihodi iz poslovanja iznosili su 4.762.044,00 kn, a 21.905.121,00 kn u 2002., odnosno povećani su za 460,00%. U ukupno ostvarenim prihodima iz poslovanja prihodi od prodaje pansionerskih usluga u zemlji i inozemstvu čine 85,00% dok preostalih 15,00% su prihodi od izvanpansionerske potrošnje, drugih turističkih usluga i prodaje trgovačke robe.

Poslovni rashodi Društva povećani su s 10.778.561,00 kn u 1995. na 28.591.200,00 kn ili za 265,26%. U strukturi rashoda najviše su zastupljeni poslovni rashodi (materijalni troškovi i plaće zaposlenika) koji čine 72,00% ukupno ostvarenih rashoda dok rashodi amortizacije sudjeluju s 11,50%, te financijski rashodi s 16,50%. Preneseni gubitak i gubitak tekuće godine povećao se s 5.682.438,00 kn u 1993. na 18.591.148,00 kn u 1996. U skladu s odlukom Skupštine obavljeno je pokriće gubitka smanjenjem temeljnog kapitala Društva s 125.121.334,00 kn na 101.526.000,00 kn ili za 23.595.334,00 kn od čega je 18.591.148,00 kn iskorišteno za pokriće gubitka iskazanog na dan 31. prosinca 1996. dok je razlika u iznosu 5.003.636,00 kn prenesena u pričuvu Društva. Od 1999. smanjuju se materijalni troškovi poslovanja i troškovi zaposlenih u odnosu na rast poslovnih prihoda što je utjecalo na smanjenje gubitka iz tekućeg poslovanja. U 1999. gubitak tekuće godine iznosio je 14.060.300,00 kn, a koji je u 2000. smanjen na 6.686.079,00 kn ili za 47,55%. Prema odlukama Skupštine Društva pokriće gubitaka tekuće godine obavlja se iz prihoda ostvarenim u narednim godinama.

Od pretvorbe do konca 2002. vrijednost poslovne aktive i pasive Društva povećana je s 94.737.143,00 kn na 161.372.371,00 kn odnosno za 66.635.228,00 kn ili 70,35%.

Prema podacima iz bilance, od 1993. do 2002. značajno je povećana dugotrajna materijalna imovina. Nakon pretvorbe u 1993. vrijednost dugotrajne materijalne imovine iznosila je 94.098.979,00 kn, a koncem 2002. iznosila je 159.434.420,00 kn. Dugotrajna materijalna imovina povećana je 65.344.441,00 kn ili za 69,45% od čega se na ulaganja odnosi 20.301.966,00 kn, a 45.042.475,00 kn na revalorizaciju zemljišta nakon procjene zemljišta obavljene u 2002. od ovlaštenih procjenitelja.

U razdoblju od 1996. do 2000. Društvo je obavilo ulaganja za rekonstrukciju i proširenje četiri hotelska kapaciteta u iznosu 13.350.975,00 kn, za nabavu i modernizaciju opreme za opremanje hotelskih i ugostiteljskih objekata u iznosu 1.445.246,00 kn, za izgradnju bazena i sportsko rekreacijskih objekata u iznosu 4.026.025,00 kn te za izgradnju solarne stanice sa sustavom zagrijavanja potrošne tople vode u iznosu 1.479.720,00 kn.

Investicijska ulaganja financirana su iz dugoročnih bankarskih kredita u iznosu 17.231.504,00 kn i donacije Ministarstva gospodarstva Nizozemske namijenjene za izgradnju solarnog sustava zagrijavanja potrošne tople vode u iznosu 1.070.462,00 kn te izdavanjem komercijalnih zapisa u iznosu 2.000.000,00 kn, otkupljenim od Privatizacijsko investicijskog fonda Pleter d.d., Varaždin, većinskog vlasnika Društva. Koncem 1993. kratkotrajna imovina Društva iznosila je 647.164,00 kn dok je koncem 2002. iskazana u iznosu 1.938.131,00 kn odnosno više za 1.290.967,00 kn ili 299,50%.

Društvo vodi sudski postupak za naplatu potraživanja od Republike Hrvatske u iznosu 50.129.472,00 kn zbog nastale izravne i neizravne štete za vrijeme boravka izbjeglica i prognanika u hotelskim kapacitetima Društva od 1991. do 2000.

Na dan 31. prosinca 2002. ukupne obveze Društva iznosile su 59.644.025,00 kn, a činili su ih dugoročne obveze u iznosu 46.022.395,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 13.621.630,00 kn. Kratkoročne obveze Društva čine obveze po izdanim komercijalnim zapisima u iznosu 2.086.712,00 kn, prema dobavljačima u iznosu 2.933.093,00 kn, za plaće u iznosu 643.021,00 kn za poreze i doprinose u iznosu 571.435,00 kn, za kratkoročne kredite i pozajmice u iznosu 5.633.064,00 kn te druge obveze (boravišna pristojba, primljeni predujmovi i članarine) u iznosu 1.754.305,00 kn. Dugoročne obveze Društva čine dva dugoročna kredita poslovne banke u iznosu 29.020.344,00 kn te dva kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu 17.002.051,00 kn. U 1995., 1996. i 1998. Društvo se je dugoročno zadužilo kod poslovne banke u iznosu 20.201.802,00 kn uz kamatnu stopu 9,00% godišnje i zateznu kamatu od 30,00% godišnje, a kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu 14.400.000,00 kn uz kamatnu stopu od 9% godišnje (11.200.000,00 kn) i 7,00% godišnje (3.200.000,00 kn). Za osiguranje povrata dugoročnih kredita dana su jamstva Republike Hrvatske te je obavljen upis založnog prava u korist banaka na dijelom nekretnina Društva. Dugoročni krediti banaka korišteni su za investicijska ulaganja u iznosu 17.231.504,00 kn za otplatu dospjelih kratkoročnih bankarskih kredita za pripremu turističke sezone u iznosu 17.370.298,00 kn.

Društvo se dugoročno zaduživalo za otplatu dospjelih kratkoročnih bankarskih kredita koji su bili prvenstveno korišteni za financiranje troškova zbrinjavanja prognanika i izbjeglica i za investicijsko održavanje devastiranih hotelskih objekata u kojima su prognanici i izbjeglice bili smješteni te za premošćivanje problema tekuće likvidnosti za pripremu turističke sezone koji su izraženi u svim godinama nakon pretvorbe. Društvo nije moglo ostvariti reprogramiranje dugoročnih bankarskih kredita s obzirom da nije u pretežitom državnom vlasništvu. Zbog toga za pripremu turističke sezone Društvo od pretvorbe koristi dugoročne bankarske kredite uz visoke kamatne stope (redovne i zatezne) što je utjecalo na ostvarenje visokih financijskih rashoda Društva, te povećanje gubitaka u tekućem poslovanju.

Uz to, na povećanje gubitka u poslovanju utječu materijalni troškovi sirovina i materijala i troškovi zaposlenih koji su na otoku u prosjeku veći za 20,00% nego na kopnu.

Iako je djelatnost Društva pretežito sezonskog karaktera, koncem 2002. Društvo je imalo 219 zaposlenih odnosno 24 zaposlena više od broja zaposlenih prije provedenog postupka pretvorbe.

Do vremena obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije (studeni 2003.) prodan je jedan poslovni objekt u vlasništvu Društva. Odluku o prodaji poslovne zgrade Aviani (bivše depadanse Obala čes. zgr. 298/1- zgrada i 298/3- dvorište) u Starom Gradu, ukupne površine 302 m² donio je nadzorni odbor Društva 21. lipnja 1997. Za prodaju nekretnine objavljeno je u dnevnom tisku 12. rujna 1997. javno nadmetanje prema kojem je utvrđena prodajna cijena u kunskoj protuvrijednosti 280.000,- DEM prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan objave nadmetanja. Ugovor o prodaji nekretnina zaključen je 1. prosinca 1997. Ugovorena je prodajna cijena u iznosu 211.000,- DEM koja je niža za 69.000,- DEM ili za 24,64% od utvrđene početne cijene. Ugovorenu cijenu kupac je uplatio u ugovorenom roku. Prema elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća prodana poslovna zgrada Aviani u Starom Gradu procijenjena je u iznosu 92.412,- DEM.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Helios, Stari Grad.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, 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 pravnih 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 Hoteli Helios, Stari Grad, nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Prema rješenju Fonda kojim je dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 33.950.000,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključeno zemljište označeno kao k.č. 7482 i 7483 ukupne površine 7 667 m², što prema cijenama zemljišta na sličnim lokacijama na dan procjene iznosi 257.611,20 DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća. Direktor Poduzeća bio je Marin Vidošević.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom utvrđeni su strateški ciljevi razvoja djelatnosti Poduzeća od 1995. do 2002., koji se prvenstveno odnose na povećanje prodaje hotelskih kapaciteta na domaćem i inozemnom tržištu. Razvojna strategija Društva temeljila se na ulaganjima za poboljšanje razine uređenosti hotelskih, ugostiteljskih i športsko rekreacijskih kapaciteta koja bi omogućila ponudu kvalitetnog turističkog proizvoda na tržištu. Kvalitetnijim hotelskim kapacitetima povećala bi se prodaja pansionske i izvan pansionske potrošnje, a turistički proizvod se prilagodio suvremenim zahtjevima i potrebama turista, čime bi se dobila i mogućnost povećanja cijena usluga. Programom su predviđena ulaganja za rekonstrukciju i uređenje hotela Adriatic, Sveti Roko, paviljona Helios II, izgradnju bazena hotela Adriatic, sustava solarnog grijanja u apartmanskom naselju Trim i solarne stanice za zagrijavanje tople potrošne vode, te parkirališta i igrališta za odbojku i nogomet na pijesku s popratnim sadržajima. Predviđenim ulaganjima za rekonstrukciju hotela Adriatic i Helios II dobilo bi se novih 300 kreveta. Razvojnim programom predviđena je nabava suvremene opreme za uređenje hotelskih i ugostiteljskih kapaciteta kako bi se postigla veća kategorizacija hotela.

Ostvareni su ciljevi predviđeni razvojnim programom. Društvo je od pretvorbe (1992.) do konca 2002. uložilo u rekonstrukciju i proširenje četiri hotelska kapaciteta (hoteli Sv. Roko, Arkada, Adriatic i paviljoni Helios II) 13.350.975,00 kn, u nabavu i modernizaciju opreme za opremanje hotelskih i ugostiteljskih objekata 1.445.246,00 kn, te u izgradnju bazena i sportsko rekreacijskih objekata 4.026.025,00 kn. Izgradnjom solarne stanice sa sustavom zagrijavanja potrošne tople vode u iznosu 1.479.720,00 kn smanjena je potrošnja tople vode u hotelskim kapacitetima za 25,00%, a korištenjem alternativnog izvora energije očuvan je prirodni okoliš. Proširenjem i modernizacijom hotelskih kapaciteta Društvo je dobilo novih 300 komercijalnih ležajeva, a hotelu Adriatic je povećana kategorizacija s dvije na tri zvjezdice. Bolja opremljenost hotela uvjetovala je značajan porast turističkog prometa, jer je broj noćenja povećan s 23 660 gostiju u 1995. na 162 558 gostiju u 2002. ili za 687,00%.

Od ukupnog broja noćenja, preko 85,00% je ostvareno na inozemnom tržištu. Od 1995. do 2002. prihodi su stalno povećavani, tako da su u 2002. veći za 460,00%. u odnosu na 1995. Od 1999. smanjuju se materijalni troškovi poslovanja i troškovi zaposlenih u odnosu na rast prihoda, što je utjecalo na smanjenje gubitka iz tekućeg poslovanja koji je u 2000. smanjen za 47,55%. u odnosu na 1999. Broj zaposlenika je povećan sa 195 u 1993. na 219 zaposlenika koncem 2002.

S obzirom da su poslovni prihodi Društva povećani s 4.762.044,00 kn u 1995. na 21.905.121,00 kn u 2002., da se od 1999. smanjuju materijalni troškovi poslovanja i troškovi zaposlenih, da su obavljena ulaganja u proširenje i modernizaciju hotelskih kapaciteta s pratećom opremom u vrijednosti 20.301.966,00 kn te da je povećan broj zaposlenika sa 195 u 1993. na 219 u 2002., ostvareni su ciljevi privatizacije propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik pravne osobe u svom očitovanju navodi da nema primjedbi u odnosu na utvrđene činjenice te da opisani događaji i radnje u potpunosti odgovaraju činjenicama u postupku pretvorbe i privatizacije Društva.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) 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 Split, Trg Franje Tuđmana 4, Split.

Ovlašteni državni revizori:

Zdenka Grabovac, dipl. oec.

Anka Vojković, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

(žig i potpis)

HOTELI HELIOS, STARI GRAD

1. Radnički savjet:

Matko Franetović, predsjednik; članovi: Šime Matković, Dragiša Zaninović, Dinko Franetović, Ivo Pavičić, Siniša Petrić, Jurko Dužević, Selma Mišura, Ivo Sanseović, Jakša Račić, Milica Bogdanić, Denis Golubičić, Matko Roić, Davor Perić, Kuzma Viceić, Lepa Vidošević, Pero Kovačević, Nikša Barbarić, Darka Kovačević Cripović, Leo Franković, Esad Bašić i Nikša Moškateo

2. Upravni odbor:

Jakša Barbić, predsjednik od 30. studenoga 1992. do 1. ožujka 1994.

Joško Lupi, predsjednik od 2. ožujka 1994. do 19. prosinca 1994.

Mihovio Bogdanić, predsjednik od 20. prosinca 1994. do 14. prosinca 1995.

Siniša Petrić, dopredsjednik od 20. prosinca 1994. do 14. prosinca 1995.

Mihovio Bogdanić, od 30. studenoga 1992 do do 20. prosinca 1994.

Marin Mileta, od 30. studenoga 1992. do 30. travnja 1993.

Mate Dulčić, od 30. studenoga 1992. do 2. ožujka 1994.

Dinko Šepić, od 30. studenoga 1992. do 14. prosinca 1995.

Velimir Šimičić, od 2. ožujka 1994. do 20. prosinca 1994.

Zlatka Dulčić, od 2. ožujka 1994. do 20. prosinca 1994.

Vinko Šepić, od 2. ožujka 1994. do 20. prosinca 1994.

Mili Razović, od 20. prosinca 1994. do 14. prosinca 1995.

Joško Lupi, od 20. prosinca 1994. do 14. prosinca 1995.

Ivo Tadić, od 20. prosinca 1994. do 14. prosinca 1995.

3. Nadzorni odbor:

Mihovio Bogdanić, predsjednik od 14. prosinca 1995. do 20. travnja 1998.

Tonči Stančić, predsjednik od 21. travnja 1998. do 21. svibnja 2000.

Liliana Weisbarth, predsjednik od 22. svibnja 2000. do 19. svibnja 2002.

Mihović Barančić, predsjednik od 20. svibnja 2002. do 13. veljače 2003.

Liliana Weisbarth, predsjednik od 14. veljače 2003.

Vinko Maroević, zamjenik predsjednika od 14. prosinca 1995. do 22. svibnja 2000.

Pero Kovačević, zamjenik predsjednika od 21. travnja 1998. do 22. svibnja 2000.

Mihović Barančić, zamjenik predsjednika od 22. svibnja 2000. do 20. svibnja 2002.

Liliana Weisbarth, zamjenik predsjednika od 20. svibnja 2002. do 14. veljače 2003.

Dubravko Žganec, zamjenik predsjednika od 14. veljače 2003.

Siniša Petrić, od 14. prosinca 1995.

Mili Razović, od 14. prosinca 1995. do 21. travnja 1998.

Tomi Moškateo, od 14. prosinca 1995. do 21. travnja 1998.

Ante Vuković, od 21. travnja 1998. do 22. svibnja 2000.

Srećko Žganec, od 22. svibnja 2000. do 6. ožujka 2001.

Jasminka Živković, od 22. svibnja 2000. do 20. svibnja 2002.

Marko Milinković, od 6. ožujka 2001.

Christian Panjol Tuflija, od 20. svibnja 2002. do 14. veljače 2003.

Andrej Lepoglavec, od 14. veljače 2003.

4. Direktor ili uprava:

Marin Vidošević, direktor od 9. svibnja 1990. do 21. prosinca 1994.

Marin Vidošević, v.d. direktor od 22. prosinca 1994. do 13. prosinca 1995.

Joško Lupi, direktor od 14. prosinca 1995. do 18. lipnja 1996.

Joško Lupi, predsjednik uprave od 19. lipnja 1996. do 20. travnja 1998.

Kruno Peronja, predsjednik uprave od 21. travnja 1998. do 28. svibnja 1998.

Bože Gabričević, predsjednik uprave od 29. svibnja 1998.