



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELI JADRAN, PLOČE

Osijek, kolovoz 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
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Razvojni program	7
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	8
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	8
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	13
3.3.	Provedba programa pretvorbe	14
3.4.	Upis u sudski registar	15
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	15
4.1.	Dionice s popustom	15
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	16
4.3.	Dionice iz portfelja fondova mirovinskog i invalidskog osiguranja	19
4.4.	Postupak preuzimanja Društva	19
4.5.	Vlastite dionice	20
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	21
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	21
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	21
5.3.	Raspolaganje nekretninama	27
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	29
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	29
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	29
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	31



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

Klasa: 041-03/01-01/781

Urbroj: 613-16-04-18

Osijek, 27. kolovoza 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELI JADRAN, PLOČE

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 Jadran, Ploče.

Revizija je obavljena u razdoblju od 13. svibnja do 27. kolovoza 2004.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces 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),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99, 53/00, 118/03),
- 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 odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90, 61/91, 25/93 i 70/93), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Hoteli Jadran, Poduzeće za ugostiteljstvo i trgovinu s p.o., Ploče (dalje u tekstu: Poduzeće) bilo je registrirano kod Okružnog privrednog suda u Splitu pod brojem registarskog uložka I-747 rješenjem Fi-1599/89 od 17. listopada 1990. Poduzeće je osnovano 1949. pod nazivom Ugostiteljsko poduzeće Jadran Ploče.

Sjedište Poduzeća je u Pločama, Trg kralja Tomislava 16. Matični broj Poduzeća je 3036154.

Osnovna djelatnost Poduzeća u vrijeme podnošenja dokumentacije za pretvorbu Fondu (lipanj 1992.) bile su ugostiteljske i turističke usluge, a pored toga registrirane djelatnosti bile su uvoz i izvoz prehrambenih i neprehrambenih proizvoda, turističko posredovanje, trgovina na malo, osobne usluge i usluge kućanstva, igre na sreću i mjenjački poslovi. Poduzeće je imalo 271 stalno zaposlenog i u toku sezone zapošljavalo je još 140 zaposlenika.

Poslovanje Poduzeća obavljalo se u turističkim kapacitetima smještenim na područjima tri općine (Ploče, Makarska i Dubrovnik) u pet naselja: u Zaostrogu (hotel i auto-kamp Dalmacija), u Podaci (turističko naselje Morenia), u Gradcu (hotel Labineca, hotel Laguna i restoran Biokovo), u Pločama (hotel Ploča, kavana Jadran i auto-kamp i restoran Baćinska jezera) i u Trpnju (hotel Faraon). U hotelskim kapacitetima Poduzeće je imalo 1 957 ležajeva. Poduzeće je hotelske usluge pružalo pretežno inozemnim gostima (preko 90,00%), najviše putem ugovorenog zakupa kreveta za određeno razdoblje od strane turističkih agencija, a preko 70,00% kapaciteta prodavalo se na tržištu tadašnje Čehoslovačke.

Do 1990. Poduzeće je poslovalo uspješno, a u 1991. je zbog potpunog izostanka turističke sezone poslovalo s gubitkom. Prema podacima iz računa dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 24.876.000.- HRD, ukupni rashodi u iznosu 88.569.000.- HRD, te je gubitak iznosio 63.693.000.- HRD. Osoba ovlaštena za zastupanje bio je generalni direktor Rade Maršić.

Fond tijekom 1992., 1993., 1994. i 1995. nije donio rješenje o pretvorbi, a na zahtjev Poduzeća za davanje informacija o razlozima nedonošenja rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, Fond je 16. kolovoza 1995. uputio pisanu obavijest Poduzeću u kojoj je, kao razlog nedonošenja rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, naveden zahtjev grada Ploče za osiguranjem njihova potraživanja prema Poduzeću, u vezi naknade za oduzeto zemljište u svrhu izgradnje hotelskog kompleksa Labineca u Gradcu, u vidu rezervacije dionica u protuvrijednosti predmetnog zemljišta, te problem određivanja granica pomorskog dobra koje prema odredbama Pomorskog zakonika Republike Hrvatske koji je stupio na snagu, za Dubrovačko-neretvansku županiju još nisu bile određene. U razdoblju od podnošenja dokumentacije (lipanj 1992.) do izdavanja rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu (travanj 1996.), Poduzeće nije mijenjalo djelatnost, ali su objekti najvećim dijelom korišteni za smještaj i zbrinjavanje prognanika i izbjeglica, te hrvatske vojske. U navedenom razdoblju Poduzeće je poslovalo s gubitkom, a ukupni gubitak iskazan je u bilanci na dan 31. prosinca 1995. u iznosu 28.031.432,03 kn. U vrijeme pretvorbe (travanj 1996.) Poduzeće je imalo 218 stalno zaposlenih, a osoba ovlaštena za zastupanje bio je generalni direktor Dragutin Cvitanović imenovan u rujnu 1995.

2.2. Statusne i druge promjene

Pretvorba Poduzeća u dioničko društvo upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 5. ožujka 1997. rješenjem Tt-96/7166-5 u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 060040135, a istodobno je upisana i promjena tvrtke te usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima. Poduzeće je upisano s nazivom Hoteli Jadran dioničko društvo za hotelijerstvo (dalje u tekstu: Društvo), sa sjedištem u Pločama, Trg kralja Tomislava 16. Skraćena tvrtka je Hoteli Jadran d.d.

Temeljni kapital upisan je u iznosu 107.115.000,00 kn. Temeljni kapital dijeli se na 1 071 150 dionica nominalne vrijednosti 100,00 kn po dionici.

Tijekom 2001. i 2002. četiri puta je upisana promjena članova nadzornog odbora.

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku Tt-03/267-4 od 3. travnja 2003. upisana je promjena predmeta poslovanja (u djelatnosti Društva upisani su pomorski i obalni prijevoz, poslovanje nekretninama, iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, te promidžba), spajanje dionica i smanjenje temeljnog kapitala. Odlukom o spajanju dionica od 10. veljače 2003. svakih deset dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100,00 kn spaja se u jednu dionicu nominalne vrijednosti 1.000,00 kn, te je temeljni kapital Društva u iznosu 107.115.000,00 kn podijeljen na 107 115 dionica. Odlukom o smanjenju temeljnog kapitala od 10. veljače 2003. temeljni kapital smanjen je za 32.134.500,00 kn, te iznosi 74.980.500,00 kn. Smanjenje je provedeno na način da je smanjena nominalna vrijednost dionice s 1.000,00 kn na 700,00 kn. Temeljni kapital smanjen je radi pokrića prenesenog gubitka u iznosu 26.615.122,80 kn, a preostali iznos od 5.519.377,20 kn prenosi se u pričuve Društva.

2.3. Vlasnički povezana društva

U razdoblju od pretvorbe do vremena obavljanja revizije Društvo nije osnivalo nova trgovačka društva.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 29. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Markiša Majstrović, a o drugim članovima radničkog savjeta nema podataka. Prema odluci, Poduzeće se trebalo pretvoriti u dioničko društvo prodajom dijela Poduzeća zaposlenima, dokapitalizacijom, pretvaranjem potraživanja u dionice, te prijenosom neupisanih i neotkupljenih dionica Hrvatskom fondu za razvoj (dalje u tekstu: Fond), Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika (dalje u tekstu: fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja) u skladu s odredbama članka 5. stavka 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Temeljni kapital utvrđen je u iznosu 26.470.000,- DEM, a sastojao se iz procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 14.000.000,- DEM i ulaganja u iznosu 12.470.000,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 26 470 dionica nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici.

Odluku o pretvorbi Poduzeće je s propisanom dokumentacijom dostavilo Fondu 29. lipnja 1992. Uz odluku o pretvorbi Poduzeće je dostavilo Fondu sljedeću dokumentaciju: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., podatke o poslovanju, razvojni program, podatke i dokaze o pravu vlasništva i korištenju nekretnina, izvadak iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

S obzirom da do konca 1992. rješenje o pretvorbi nije doneseno, te da je prema odredbama članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, 2. prosinca 1992. prestala nadležnost radničkog savjeta u poduzećima u kojima nakon obavljenog postupka pretvorbe nije izvršen upis dioničkog društva ili društva s ograničenom odgovornošću u sudski registar, Poduzeće je prema odredbama spomenutog članka bilo dužno konstituirati upravni odbor. U upravni odbor nadležna tijela imenovala su sljedeće članove: Antu Perića (Izvršno vijeće Skupštine općine Ploče), Boška Šiljega (Ministarstvo turizma) i Nedeljka Veića (Hrvatska gospodarska komora, Regionalna komora Split). Iz reda zaposlenika, imenovani su odlukom dotadašnjeg radničkog savjeta donesenom prije raspuštanja, Rade Maršić (direktor Društva) i Grgo Radoš. Svi članovi upravnog odbora imenovani su do konca 1992.

Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu nije doneseno ni tijekom 1993., 1994. i 1995., a Fond je, na temelju odredbi članka 42. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, rješenjem Urbroj: 563-03/95-09/12-1 od 12. rujna 1995., razriješio sve dotadašnje članove upravnog odbora i imenovao nove, a prema obrazloženju rješenja, upravni odbor razriješen je zbog nagomilanih problema u poslovanju, te zbog nastalih problema u procesu pretvorbe. Za članove upravnog odbora imenovani su: Vedran Antunović, Petar Mikulić, Petar Ninčević, Zoran Popavac i Veljko Smoljan. Novi upravni odbor donio je 11. siječnja 1996. odluku o imenovanju članova komisije za provedbu pretvorbe. Za članove komisije imenovani su: Silvana Medak, Jadranka Soko i Natalija Katić.

Upravni odbor donio je 11. siječnja 1996., te 5. travnja 1996. izmjene i dopune ranije odluke o pretvorbi. Prema izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo po procijenjenoj vrijednosti u iznosu 107.115.000,00 kn ili 28.950.000,- DEM na sljedeći način:

- prodajom 535 575 dionica nominalne vrijednosti 53.557.500,00 kn zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u pravnim osobama u društvenom i državnom vlasništvu koje ne podliježu pretvorbi po Zakonu o pretvorbi, zaposlenima u tijelima državne vlasti, te drugim punoljetnim građanima Republike Hrvatske u dijelu koji to nisu ostvarile naprijed navedene osobe, pri čemu pravo prvenstva imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću,
- 24 346 dionica nominalne vrijednosti 2.434.600,00 kn, što odgovara protuvrijednosti 658.000,- DEM, rezervira se u Fondu zbog nedostavljanja dokaza da dio nekretnina nije obuhvaćen zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja, kao i zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa,
- preostale dionice prodat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.
Temeljni kapital je utvrđen u iznosu 107.115.000,00 kn i dijeli se na 1 071 150 dionica nominalne vrijednosti 100,00 kn po dionici.

Uz odluku o pretvorbi, Poduzeće je dostavilo Fondu i izmjene programa pretvorbe, a druga dokumentacija nije mijenjana.

3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe, donesenim uz odluku o pretvorbi od 29. lipnja 1992., predviđeno je da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dijela Poduzeća zaposlenima i ranije zaposlenima, dokapitalizacijom, pretvaranjem potraživanja u dionice, te prijenosom dionica Fondu i fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja. Prema programu, temeljni kapital novoosnovanog dioničkog društva iznosi 26.470.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 14.000.000,- DEM i ulaganja kapitala u Poduzeće u iznosu 12.470.000,- DEM od čega je za ulaganja u tehnička unapređenja predviđeno 5.150.000,- DEM, za tehnološka unapređenja 1.320.000,- DEM, za zaštitu čovjekove okoline 1.000.000,- DEM i za kupnju novih kapaciteta 5.000.000,- DEM.

Prema iskazanom interesu za kupnju dionica, koji je bio utvrđen u dotadašnjem tijeku pretvorbe, zaposleni i ranije zaposleni iskazali su interes za kupnju dionica u iznosu 5.000.000,- DEM (što je činilo 35,72% procijenjene vrijednosti Poduzeća), a preostali dio procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 9.000.000,- DEM prenio bi se Fondu i fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (od čega 6.000.000,- DEM Fondu i 3.000.000,- DEM fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja). Prema programu, očekivani ulagači za predviđeni iznos dokapitalizacije u iznosu 12.470.000,- DEM su:

- Holding Bemex, Minhen (inozemni tour-operator specijaliziran za prodaju hrvatske turističke ponude u Njemačkoj, Engleskoj, Nizozemskoj, Švedskoj, Belgiji, Italiji, Austriji i Švicarskoj) u iznosu 8.000.000,- DEM,
- Alltours, Prag (privatna češka turistička agencija) u iznosu 3.000.000,- DEM,
- Via-dal, Budimpešta (mađarsko dioničko društvo u sklopu agro-koncerna Tot, koje se bavi turističkim uslugama) u iznosu 1.470.000,- DEM.

Holding Bemex, Minhen, Alltours, Prag i Via-dal, Budimpešta su namjeru ulaganja u društvo iskazali pismima namjere koja su priložena uz program.

Programom pretvorbe predviđena je i mogućnost pretvaranja potraživanja u dionice, što se odnosilo na ugovor o pravu vremenskog korištenja (time-sharing) turističkih apartmana, zaključen 14. ožujka 1989. i dodatak ugovora zaključen 14. veljače 1990., između Poduzeća i naprijed spomenutog dioničkog društva Via-dal iz Budimpešte (dalje u tekstu: društvo Via-dal). Ugovorom i dodatkom ugovora Poduzeće se obvezalo dati na korištenje 20 apartmana s 2+1 ležajem i 12 apartmana s 4+1 ležajem, koji će se izgraditi na urbanističkoj zoni H-3 Smokvice u Gradcu. Vrijeme korištenja apartmana je 16 godina s početkom od 20. svibnja 1990. i završetkom 10. listopada 2005. s korištenjem 140 dana godišnje, od 20. svibnja do 10. listopada. Cijena korištenja 32 apartmana za 16 godina ugovorena je u iznosu 1.760.000,- DEM, a ukupno ugovorenu cijenu društvo Via-dal se obvezalo platiti u ugovorenoj valuti na devizni račun Poduzeća kod Privredne banke Sarajevo d.d. Do vremena izrade dokumentacije za pretvorbu, iskorišten je najam za tri godine (3/16 u iznosu 330.000,- DEM), a ostao je neiskorišten predujam u iznosu 1.430.000,- DEM, što bi se nakon ukidanja prava na najam, odnosno poništenja ugovora pretvorilo u ulog u društvu.

Pretvorba nije obavljena prema naprijed opisanom programu, a upravni odbor Poduzeća donio je 11. siječnja 1996., te 5. travnja 1996. izmjene i dopune programa pretvorbe koje su usklađene s izmjenama odluke o pretvorbi. Prema izmijenjenom i dopunjenom programu, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo na sljedeći način:

- prodajom 535 575 dionica nominalne vrijednosti 53.557.500,00 kn (50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća) uz popust, zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u državnoj službi i drugim osobama iz članka 5. stavka 1. točke 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, tako da svaka od tih osoba može otkupiti najviše dionica u nominalnoj vrijednosti 74.000,00 kn (740 dionica), pri čemu pravo prvenstva pri upisu imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću. Upis dionica obaviti će se u tri kruga: u prvom krugu pravo upisa imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, u drugom krugu zaposleni u državnoj službi i u trećem krugu druge osobe iz članka 5. stavka 1. točke 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pri čemu se u svakom krugu pojedinačno, primjenjuje načelo jednakog stjecanja dionica.

- 24 346 dionica nominalne vrijednosti 2.434.600,00 kn, što odgovara protuvrijednosti 658.000,- DEM, rezervira se u Fondu zbog nedostavljanja dokaza da dio nekretnina nije obuhvaćen zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja, kao i zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa,

- prodajom preostalih dionica u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Osobe koje imaju pravo na popust (osnovni popust od 20,00% i dodatni popust od 1,00% za svaku godinu radnog staža) kupljene dionice mogle su otplatiti jednokratno ili u obrocima najduže s rokom otplate 20 godina.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program donesen je uz prvu odluku o pretvorbi u lipnju 1992. i nije mijenjan. Razvojni program sadrži analizu tržišta i tržišnih mogućnosti, analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, te utvrđuje pravce razvojnih aktivnosti. Program sadrži ocjenu izvodljivosti te financijske aspekte programa (potrebna sredstva i izvore financiranja).

Prema programu, osnovna koncepcija razvoja temeljila bi se na unosu kapitala u Poduzeće od strane turističkih agencija koje posluju na tržištu europskih zemalja, Holdinga Bemex, Minhen, turističke agencije Alltours, Prag i društva Via-dal, što je bilo predviđeno odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe od 29. lipnja 1992., i što bi Poduzeću omogućilo razvoj zasnovan na marketinškim zahtjevima tih tržišta. S obzirom da je Poduzeće do tada najveći dio kapaciteta prodavalo na tržištu tadašnje Čehoslovačke (što je omogućavalo stabilno i uspješno poslovanje, ali i ovisnost o tom tržištu, zbog maksimalne prilagodbe Poduzeća tom tržištu koje je zahtijevalo uglavnom nižu razinu tehničko-tehnološkog stanja kapaciteta), plasman usluga na drugim tržištima je bio otežan. Istodobno je, zbog tranzicijskih promjena u Čehoslovačkoj, došlo do poteškoća u plasmanu usluga i na tom tržištu. Zbog osiguranja optimalnih uvjeta poslovanja, razvojnim programom planiran je razvoj Poduzeća koji bi se temeljio na značajnom tehničko-tehnološkom unapređenju postojećih kapaciteta, te izgradnji i kupnji novih kapaciteta, što bi se financiralo ulaganjem kapitala (dokapitalizacijom) od strane naprijed spomenutih poslovnih partnera. Planirana tehnička unapređenja u objektima odnosila su se na adaptaciju prostora, interijerska uređenja i zamjenu opreme. Tehnološka unapređenja odnosila su se na unapređenje kuhinja i skladišta, uvođenje klimatizacije i uvođenje informacijskog sustava u poslovanje hotela. Planirana su i tehnička unapređenja vanjskih prostora (bazena, sportskih terena i plaža), te poboljšanje zaštite čovjekove okoline (otklanjanje nedostataka na kanalizacijskom sustavu i otklanjanje zagađivača kod energetskih izvora). Za realizaciju programa planirana su sredstva u iznosu 18.470.000,- DEM, a predviđeni razvoj obavio bi se u dvije faze u ukupnom trajanju tri godine.

Prva faza trajala bi dvije godine i započela bi provedbom dokapitalizacije u postupku pretvorbe, u kojoj bi se realizirala planirana tehničko-tehnološka unapređenja na postojećim kapacitetima u iznosu 7.470.000,- DEM (od čega za tehnička unapređenja 5.150.000,- DEM, za tehnološka unapređenja 1.320.000,- DEM i za zaštitu čovjekove okoline 1.000.000,- DEM) i kupnja novih kapaciteta u iznosu 5.000.000,- DEM. Za realizaciju prve faze predviđena su sredstva iz dokapitalizacije u iznosu 12.470.000,- DEM U drugoj fazi, u narednih godinu dana, predviđena je izgradnja hotela u Zaostrogu, za što su planirana vlastita sredstva u iznosu 6.000.000,- DEM. S obzirom na planirani način pretvorbe dokapitalizacijom, predviđeno je da će se razvojni program prilagoditi nakon utvrđivanja vlasničkih odnosa. Razvojni program nije mijenjan.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske Podružnica Split, obavila je u razdoblju od 6. do 17. lipnja 1992. postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti podataka u godišnjem obračunu Poduzeća za 1991. U izvještaju su utvrđena manja odstupanja u vezi svođenja potraživanja za kupce u inozemstvu i obveze za predujmove primljene iz inozemstva na važeći tečaj 31. prosinca 1991., te su u bilanci na dan 31. prosinca 1991. potraživanja iskazana u manjem iznosu za 6.243.383.- HRD i obveze za primljene predujmove u manjem iznosu za 5.040.000.- HRD, te u vezi revalorizacije amortizacije koja je bila obračunana u većem iznosu za 641.854.- HRD. Za sve navedene stavke ispravci su obavljani u 1992. Provjerom drugih kategorija nisu bila utvrđena odstupanja, razlike i nezakonitosti, te je prema sastavljenom izvještaju, godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: elaborat) izradili su zaposlenici Poduzeća, a konzultacije i nadzor obavio je konzultant Cima conzalting i mr Cvitan Dujmović. Predsjednik komisije za izradu elaborata bio je zaposlenik Poduzeća Grgo Radoš, dipl. ing. arh., a drugi članovi komisije bili su Živoje Bošković, Asja Matković, Jure Kežić i Silvana Medak. Procjena je obavljena do 17. lipnja 1992.

Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je uz uporabu različitih metoda procjene, odnosno procjena je napravljena mješovitom metodom, kombinacijom procjene tržišne vrijednosti Poduzeća (uz statički pristup procjene za vrednovanje pojedinih kategorija sredstava) i ekonomske ili poslovne vrijednosti Poduzeća (uz dinamični pristup procjene predviđanjem rezultata poslovanja u narednom razdoblju na temelju rezultata poslovanja iz proteklih razdoblja). U obrazloženju uz elaborat, kao razlog ovakvog metodološkog pristupa procjeni, naveden je zahtjev i stav zainteresiranih inozemnih ulagača, prema kojem se vrijednost određenih ulaganja formirana na principu troškova nabave, ne može prihvatiti, jer su ta ulaganja bila višestruko nerentabilnija od onih u tržišnom gospodarstvu.

Elaborat sadrži knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća, procjenu tržišne vrijednosti pojedinih kategorija sredstava (nekretnina i opreme, te druge imovine) i procjenu vrijednosti Poduzeća ekonomskom metodom.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća utvrđena je u elaboratu na temelju pojedinih podataka iz bilance stanja na dan 31. prosinca 1991., uz primjenu tečaja 1,- DEM=55.- HRD. Utvrđena je u iznosu 13.019.394,- DEM i odnosi se na knjigovodstvenu vrijednost zemljišta u iznosu 617.565,- DEM, građevinskih objekata u iznosu 11.963.174,- DEM, opreme u iznosu 381.676,- DEM i drugih sredstava u iznosu 56.979,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata u iznosu 11.963.174,- DEM utvrđena je na način da je sadašnja vrijednost građevinskih objekata iskazana u bilanci na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 1.139.802.000.- HRD (što je iznosilo 20.723.680,- DEM) umanjena za učinak revalorizacije knjigovodstvene vrijednosti građevinske imovine u iznosu 481.827.000.- HRD ili 8.760.506,- DEM, koja je prema važećim propisima obavljana u ranijim godinama. Za knjigovodstvenu vrijednost drugih (obrtnih) sredstava utvrđenu u iznosu 3.133.845.- HRD ili 56.979,- DEM iz dokumentacije uz elaborat i iz bilance na dan 31. prosinca 1991. nije vidljivo na što se odnosi.

Pri utvrđivanju knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća, vrijednost obveza nije uzimana u obzir, te knjigovodstvena vrijednost Poduzeća nije bila utvrđena u skladu s odredbama točke VIII. stavka 1. podstavka 1.1. Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima knjigovodstvena vrijednost poduzeća predstavlja razliku između ukupne aktive i vrijednosti obveza.

Procjena vrijednosti nekretnina obavljena je na temelju izvršenog pregleda objekata, obilaska lokacije, uvida u tehničku dokumentaciju i snimanja postojećeg stanja.

Procjena vrijednosti zemljišta obavljena je na temelju prometne vrijednosti zemljišta koju je utvrdio nadležni općinski organ, a procjena vrijednosti komunalne opremljenosti zemljišta na temelju važećih cijena komunalnog opremanja zemljišta po naseljima i zonama na području općine Ploče. Vrijednost građevinskog zemljišta procijenjena je za sve lokacije za koje je Poduzeće posjedovalo dokumentaciju o pravu korištenja, osim za građevinsko zemljište hotela Faraon u Trpnju, kavane Jadran, uprave Poduzeća te garaže u Pločama, te restorana Biokovo u Gradcu. Kao dokaz o pravu korištenja, korišteni su zemljišnoknjižni izvaci, rješenja nadležnih organa, te ugovori o kupovini. Vrijednost zemljišta procijenjena je u ukupnom iznosu 1.664.847,- DEM.

Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju cijene izgradnje ekvivalentnog objekta, korigirane za starost i trošnost objekata. Ukupna vrijednost svih građevinskih objekata procijenjena je u iznosu 24.549.569,- DEM.

Vrijednost opreme nije procjenjivana, već je kao procijenjena vrijednost utvrđena postojeća knjigovodstvena vrijednost u iznosu 381.676,- DEM, uz obrazloženje da oprema u strukturi dugotrajne imovine čini ispod 3,00% i da je visoke prosječne starosti, te istrošena i zastarjela.

Za procjenu drugih oblika imovine, koji su procijenjeni u iznosu 56.979,- DEM, u elaboratu je navedeno da su procijenjeni u dijelu elaborata o vrijednosnoj procjeni obrtnih sredstava, o čemu u vrijeme obavljanja revizije pretvorbe u Fondu nema dokumentacije.

Vrijednost obveza nije procjenjivana, a nije uzeta u obzir ni knjigovodstvena vrijednost obveza, te je u elaboratu procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena kao zbroj procijenjene vrijednosti zemljišta, građevinskih objekata, opreme i obrtnih sredstava, u ukupnom iznosu 26.653.071,- DEM.

Poduzeće je osim procjene tržišne vrijednosti pojedinih kategorija sredstava, obavilo i procjenu vrijednosti Poduzeća ekonomskom metodom. Procjena je obavljena dvjema metodama, metodom diskontiranja novčanih tokova, odnosno procijenjenih budućih neto prihoda i metodom utvrđivanja reziduala odnosno ostatka vrijednosti Poduzeća. U okviru svake metode napravljeno je osam različitih podvarijanti, odnosno ukupno 16 podvarijanti. U obrazloženju uz ovu metodu procjene, navedeno je da će se poslovna odnosno ekonomska vrijednost Poduzeća izračunati uprosječivanjem svih 16 varijanti (jednostavnom aritmetičkom sredinom), te da je velik broj varijanti napravljen da bi se izbjegle veće pogreške koje se mogu dogoditi ako se izabere manji broj varijanti. Prema navedenim metodama, procijenjena ekonomska ili poslovna vrijednost Poduzeća utvrđena je u rasponu od 5.855.000,- DEM (najniža vrijednost) do 11.408.000,- DEM (najviša vrijednost), a na temelju prosjeka svih 16 podvarijanti prosječna procijenjena ekonomska ili poslovna vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 9.275.000,- DEM.

Iz dokumentacije uz elaborat nije vidljivo na temelju čega je odlukom o pretvorbi od 29. lipnja 1992., procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena u iznosu 14.000.000,- DEM.

Na dostavljenu procjenu Fond je imao primjedbe, te je od Poduzeća u nekoliko navrata tražio dodatna obrazloženja i dokumentaciju. Poduzeće je u siječnju i lipnju 1993. dostavilo Fondu dopunu procjene vrijednosti nekretnina, što se odnosilo na cijene korištene pri utvrđivanju procijenjene vrijednosti zemljišta i na cijenu gradnje ekvivalentnih objekata pri utvrđivanju procijenjene vrijednosti građevinskih objekata, te na korištene faktore ispravka vrijednosti građevinskih objekata zbog starosti i istrošenosti.

U prosincu 1993. Poduzeće je na zahtjev Fonda dostavilo i dodatnu dokumentaciju u vezi nekretnina (ugovore o kupoprodaji i rješenja o stjecanju nekretnina, te izjavu da su povodom ugovora i rješenja podmirili sve obveze), te elaborat o popisu opreme na dan 31. prosinca 1991., a izvršilo je i procjenu vrijednosti zemljišta koje osnovnim elaboratom nije bilo procijenjeno, jer Poduzeće nije imalo dokumente o pravu korištenja. Procijenjeno je zemljište hotela Faraon u Trpnju, kavane Jadran, uprave Poduzeća i garaže u Pločama, te restorana Biokovo u Gradcu, a ukupna vrijednost spomenutog zemljišta procijenjena je u iznosu 226.963,- DEM.

Fond nije prihvatio elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća u dijelu koji se odnosio na izračun knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća (utvrđena je u iznosu 13.019.394,- DEM), a ni procjenu vrijednosti Poduzeća ekonomskom metodom (utvrđenu u iznosu 14.000.000,- DEM). Nakon kontrole dostavljene dokumentacije, na temelju dijela elaborata koji je sadržavao procjenu tržišne vrijednosti pojedinih kategorija sredstava (nekretnina i opreme, te druge imovine), naknadno dostavljene dokumentacije u vezi procjene vrijednosti zemljišta, te popisa opreme i na temelju podataka iz bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. (uz djelomični ispravak podataka iz bilance prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske o zakonitosti i realnosti podataka u godišnjem obračunu Poduzeća za 1991., u dijelu koji se odnosio na nedostatke u vezi iskazivanja obveza), Fond je utvrdio procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 28.950.379,- DEM.

U tablici broj 1 daje se pregled knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća prema podacima iz bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. i procijenjene vrijednosti Poduzeća koju je nakon izvršenih ispravaka utvrdio Fond.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis pozicije	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema Fondu
1.	Zemljište	617.564,-	1.903.810,-
2.	Građevinski objekti	20.723.673,-	24.549.569,-
3.	Oprema	381.673,-	955.000,-
4.	Dugoročna ulaganja	10.055,-	10.000,-
5.	Zalihe	264.436,-	265.000,-
6.	Potraživanja	1.453.709,-	1.454.000,-
7.	Novac i vrijednosni papiri	411.327,-	411.000,-
8.	Druga imovina	6.927,-	-
I. Ukupna imovina		23.869.364,-	29.548.379,-
9.	Dugoročna rezerviranja	140.109,-	140.000,-
10.	Obveze	358.782,-	451.000,-
11.	Pasivna vremenska razgraničenja	6.691,-	7.000,-
II. Ukupno odbitne stavke		505.582,-	598.000,-
Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		23.363.782,-	28.950.379,-

U knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća u iznosu 23.363.782,- DEM nije uključena vrijednost izvanposlovne aktive iskazana u bilanci na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 21.813.000,- HRD (396.600,- DEM), a najvećim se dijelom u iznosu 20.477.000,- HRD (372.309,- DEM) odnosila na stanove i stambene zgrade koji su odlukom radničkog savjeta od 17. lipnja 1992. predani na gospodarenje fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Za procijenjenu vrijednost zemljišta utvrđenu u iznosu 1.903.810,- DEM, Fond je prihvatio procjenu zemljišta iz osnovnog elaborata u iznosu 1.664.847,- DEM i naknadno procijenjeno zemljište hotela Faraon u Trpnju, kavane Jadran, uprave Poduzeća i garaže u Pločama, te restorana Biokovo u Gradcu u iznosu 226.963,- DEM, a procijenio je u iznosu 12.000,- DEM i česticu površine 370 m² (k.č. 3135/2 k.o. Gradac) koja osnovnim elaboratom i dopunama nije bila procijenjena. Spomenuta čestica uključena je u procjenu na temelju potvrde Općinskog suda u Pločama od 16. prosinca 1992. i posvjedočenja suda od 6. siječnja 1994., u kojem se navodi da se pred tim sudom rješava građanski postupak pod brojem P-174/92, tužitelja Ivana i Danka Stipića protiv Poduzeća, radi utvrđenja i isplate bespravno oduzetog zemljišta, k.č. 3135/2 k.o. Gradac površine 370 m², koju je prema stanju spisa, Poduzeće zauzelo pri izgradnji hotela Labineca u Gradcu, mimo rješenja o deposedaciji.

Za procijenjenu vrijednost građevinskih objekata Fond je prihvatio procijenjenu vrijednost utvrđenu u osnovnom elaboratu u iznosu 24.549.569,- DEM.

Za procijenjenu vrijednost opreme Fond nije prihvatio procjenu iz osnovnog elaborata

(po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 381.676,- DEM), a vrijednost opreme procijenio je u iznosu 955.000,- DEM. U dokumentaciji iz Fonda nije vidljivo kako je procjena obavljena.

Za procijenjenu vrijednost dugoročnih ulaganja, zaliha, potraživanja, novca i vrijednosnih papira, te dugoročnih rezerviranja i pasivnih vremenskih razgraničenja, Fond je prihvatio knjigovodstvenu vrijednost iz bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. (preračunatu po tečaju 1,- DEM=55.- HRD i zaokruženo na tisuću DEM). Vrijednost druge imovine, čija je knjigovodstvena vrijednost iznosila 6.927,- DEM, nije procjenjivana, a prema bilanci na dan 31. prosinca 1991. odnosila se na višegodišnje nasade u iznosu 366.000.- HRD (6.654,- DEM) i aktivna vremenska razgraničenja u iznosu 15.000.- HRD (273,- DEM).

Procijenjenu vrijednost obveza Fond je utvrdio na način da je knjigovodstvenu vrijednost obveza u iznosu 358.782,- DEM uvećao za iznos svođenja obveze za predujmove primljene iz inozemstva na važeći tečaj 31. prosinca 1991., utvrđen u izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske u iznosu 5.040.000.- HRD (što iznosi 91.636,- DEM), što ukupno iznosi 450.418,- DEM, odnosno zaokruženo 451.000,- DEM. Utvrđena vrijednost obveza u bilanci na dan 31. prosinca 1991., te u izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske manja je od iznosa neiskorištenog predujma po ugovoru o pravu vremenskog korištenja (time-sharing) turističkih apartmana, zaključenog između Poduzeća i društva Viadal, koji je u programu pretvorbe od 29. lipnja 1992. bio utvrđen u iznosu 1.430.000,- DEM i za koji je bilo predviđeno pretvaranje potraživanja u dionice. Iz dokumentacije uz elaborat nije vidljivo da li je spomenuti predujam bio evidentiran u poslovnim knjigama Poduzeća.

U vezi izdavanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća, Fondu se tijekom 1993. više puta obraćalo Javno pravobraniteljstvo u gradu Ploče sa zahtjevom da se iz temeljnog kapitala Poduzeća isključi zgrada uprave Poduzeća u Pločama zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa u vezi nekretnine (koju zajedno koriste Poduzeće i grad Ploče). Spomenutu nekretninu Poduzeće je koristilo od 1960., a kao dokaz o pravu korištenja uz elaborat je priloženo rješenje nadležnog tijela od 27. prosinca 1960., kojim je Poduzeću od 1. siječnja 1961., dano na korištenje bez naknade prizemlje nekretnine i rješenje od 22. listopada 1962. kojim je Poduzeću dana na upravljanje cijela zgrada. S obzirom da je u zemljišnoknjižnom izvratku kao vlasnik nekretnine bila upisana općina Ploče, Fond je izvršio rezervaciju dionica u vrijednosti nekretnine, odnosno u iznosu 413.000,- DEM. U vrijeme obavljanja revizije pretvorbe, između grada Ploče i Društva vodi se sudski postupak radi razrješenja imovinsko-pravnih u vezi ove nekretnine.

Tijekom 1993. Fondu se više puta obraćalo i poglavarstvo općine Gradac, a tijekom 1994. i Javno pravobraniteljstvo u gradu Ploče sa zahtjevom za rezervaciju dionica Društva radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa Društva s općinom Gradac u vezi s izgradnjom hotela Labineca u Gradcu, što se odnosilo na zemljište u ukupnoj površini 6 951 m² koje je prema odredbama članka 59. i 60. tada važećeg Zakona o eksproprijaciji deposedirano od prijašnjih vlasnika Ivana i Danka Stipića. Fondu su se u razdoblju od 1992. do 1994. više puta obraćali i Ivan i Danko Stipić sa zahtjevom za sudjelovanjem u pretvorbi Poduzeća odnosno pretvaranjem njihova potraživanja u dionice društva ili rezervacijom dionica u vrijednosti spomenutog zemljišta.

Prema dokumentaciji uz dopise, Društvo se ugovorom o međusobnim pravima i

obvezama na dodijeljenom građevinskom zemljištu, zaključenom 17. prosinca 1985., obvezalo za dodijeljeno građevinsko zemljište radi izgradnje hotela Labineca u Gradcu, platiti naknadu nakon što ista bude utvrđena pravomoćnom odlukom suda, o čemu će se zaključiti i dodatak ugovora. S obzirom da odlukom o pretvorbi nije bilo predviđeno pretvaranje potraživanja općine Gradac, odnosno Ivana i Danka Stipića u dionice Društva i da nije bio zaključen ugovor o pretvaranju potraživanja, Fond nije rješavao o ovim zahtjevima, a nije izvršio ni rezervaciju dionica jer je Poduzeće imalo urednu dokumentaciju o stjecanju spomenute nekretnine (ugovor o dodjeli zemljišta, te zemljišnoknjižni izvadak), te je općina upućena da svoje pravo ostvari u redovnom sudskom postupku. U kolovozu 1997. Društvo je s općinom Gradac i Dankom Stipićem zaključilo sporazum prema kojem je platilo naknadu za 3.475,50 m⁵ (1/2 ukupne površine zemljišta, odnosno suvlasnički dio Danka Stipića) u iznosu 1.355.445,00 kn (390,00 kn po m⁵). Do vremena obavljanja revizije pretvorbe (lipanj 2004.) naknada za drugu polovinu zemljišta nije plaćena, a Društvo nema saznanja da li je postupak utvrđivanja naknade za drugu polovinu ukupne površine zemljišta između općine Gradac i Ivana Stipića pravomoćno okončan. Vrijednost spomenute nekretnine procijenjena je u elaboratu u iznosu 215.968,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Suglasnost na namjeravanu pretvorbu dao je Fond rješenjem od 2. travnja 1996. Prema rješenju, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 107.115.000,00 kn ili 28.950.000,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u iznosu 2.434.600,00 kn ili 658.000,- DEM, u čijoj protuvrijednosti se dionice rezerviraju u Fondu. Rezervacija se odnosi na sljedeće objekte i zemljište: zemljište površine 10 446 m⁵ na lokaciji hotel Laguna Gradac, procijenjene vrijednosti 227.230,- DEM, iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da nekretnine nisu obuhvaćene zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te na građevinski objekt sa zemljištem, garažu u Pločama procijenjene vrijednosti 5.370,- DEM, zgradu uprave Poduzeća i kavanu Jadran u Pločama procijenjene vrijednosti 413.302,- DEM i zemljište površine 370 m⁵ na lokaciji hotel Labineca Gradac (k.č. 3135/2) procijenjene vrijednosti 12.000,- DEM radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa.

Postupak pretvorbe obnovljen je u 1996. na zahtjev predlagateljice Danice Dragičević (rođene Matutinović), koja je svoj zahtjev temeljila na činjenici da su prijašnje jugoslavenske vlasti njezinoj majci, pokojnoj Ivi Matutinović (rođenoj Prlenda), oduzele nekretninu, u naravi zemljište k.č. 3014/3 upisanu u z.k.ul. 1201 k.o. Zaostrog površine 2 710 m⁵ i da joj za oduzetu nekretninu nisu isplatile naknadu. Rješenjem donesenim 17. ožujka 1998., Fond je odbio zahtjev, uz obrazloženje da je spomenuta čestica uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća i da je Poduzeće nekretninu steklo 1962. naplatnim pravnim poslom, te je nekretnina, na temelju odredbi članka 2. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, bila izuzeta od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja nekretnina.

3.3. Provedba programa pretvorbe

- Prodaja dionica uz popust

Poduzeće je u dnevnom glasilu objavilo poziv za upis i prodaju 535 575 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100,00 kn osobama iz članka 5. stavka 1. točke 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz osnovni popust od 20,00% i dodatni popust od 1,00% za svaku navršenu godinu radnog staža te mogućnost obročne otplate od 20 godina ili jednokratne uplate. Zaposleni i ranije zaposleni imali su pravo prvenstva pri kupnji dionica. U preostalom dijelu dionica koji nisu upisali zaposleni i ranije zaposleni pravo upisa imale su osobe iz članka 5. stavka 1. točke 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a u preostalom dijelu osobe iz članka 5. stavka 1. točke 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pojedinačno se moglo upisati i otkupiti maksimalno 740 dionica nominalne vrijednosti 74.000,00 kn, odnosno do protuvrijednosti 20.000,- DEM. U slučaju da je ukupni iznos ponuda za kupnju dionica veći od ponuđenog iznosa obavlja se ujednačavanje ponuda (u pojedinačnom krugu prioriteta) na jedinstveni maksimalni iznos pojedinačne ponude, primjenom načela razmjernog smanjenja. Ponude su se dostavljale od 10. do uključivo 17. travnja 1996.

Prema izvješću komisije za provedbu postupka pretvorbe, broj zahtjeva za dionicama bio je veći od raspoloživog broja dionica, te je u trećem krugu prioriteta broj upisanih dionica razmjerno smanjen.

Rješenjem Fonda od 2. travnja 1996. utvrđeno je da procijenjena vrijednost temeljnog kapitala u kunama vrijedi 30 dana od dana izdavanja rješenja, a Poduzeće je obvezno u roku 30 dana od dana primitka rješenja predati Fondu pisani izvještaj koji sadrži podatke o ukupnom broju i vrijednosti dionica ponuđenih na prodaju i broju i vrijednosti prodanih dionica, te popis dioničara.

Poduzeće je 16. travnja i 14. svibnja 1996. uputilo Fondu zahtjev za produljenje roka iz rješenja jer nije na vrijeme dobilo od Fonda nacrt ugovora o prodaji dionica s popustom. Fond je odobrio produžetak roka za uplatu prvog obroka ugovorene cijene i sklapanje ugovora o prodaji dionica s popustom do 24. svibnja 1996. odnosno odobrio je utvrđivanje ugovorene cijene za prodaju dionica s popustom u kunskoj vrijednosti prema vrijednosti izraženoj u DEM na dan izdavanja rješenja o pretvorbi.

Fond je zaključio 16. svibnja 1996. s 966 dioničara ugovore o prodaji 530 455 dionica s popustom nominalne vrijednosti 53.045.500,00 kn ili 14.336.622,- DEM (po tečaju iz rješenja o pretvorbi 1,- DEM = 3,70 kn), što čini 49,53% temeljnog kapitala. Zaključena su 952 ugovora o prodaji 522 766 dionica na obročnu otplatu od 20 godina (240 obroka) i 14 ugovora o prodaji 7 689 dionica jednokratnom uplatom. Zaposlenici, njih 204, kupilo je 150 590 dionica, 154 ranije zaposlena 113 146 dionica, 262 državna službenika 192 730 dionica i 346 drugih građana Republike Hrvatske 73 989 dionica. U prvom i drugom krugu prioriteta zaposleni, ranije zaposleni i državni službenici kupili su od 296 do 740 dionica, dok je u trećem krugu smanjen broj dionica koje su se mogle kupiti pa su građani kupili od 108 do 216 dionica. Obračunan je popust po osnovi radnog staža i jednokratnog plaćanja u iznosu 21.123.530,00 kn, te ukupno ugovorena cijena iznosi 31.921.970,00 kn. Jednokratne uplate i prvi obrok koji su dospijevali u roku sedam dana od dana zaključivanja ugovora uplaćeni su u ugovorenom roku.

Preostalih 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 53.557.500,00 kn umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 2.434.600,00 kn i uvećane za vrijednost

neprodanih dionica u iznosu 512.000,00 kn, odnosno ukupno 51.634.900,00 kn, preneseno je Fondu za provođenje postupka javnog prikupljanja ponuda.

- Prodaja dionica putem Fonda i prijenos neprodanih dionica fondovima

Fond je objavio u dnevnom glasilu poziv za prikupljanje ponuda za kupnju 516 349 dionica Društva po najnižoj cijeni 51.634.900,00 kn. Rok za podnošenje ponuda bio je 8. srpnja 1996. U roku određenom za prikupljanje ponuda za kupnju dionica nije primljena niti jedna ponuda.

U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća 516 349 dionica Društva preneseno je fondovima i to: Fondu 344 233 dionice ili 32,14% temeljnog kapitala te fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja 172 116 dionica ili 16,07% temeljnog kapitala. Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske preneseno je 103 270 dionica ili 9,64% temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 51 635 dionica ili 4,82% temeljnog kapitala i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja samostalnih privrednika Hrvatske 17 211 dionica ili 1,61% temeljnog kapitala.

Na temelju rezervacije i odluke o prijenosu dionica u portfelj Fonda raspoređeno je 368 579 dionica nominalne vrijednosti 36.857.900,00 kn, što čini 34,41% temeljnog kapitala.

3.4. Upis u sudski registar

Pretvorba Poduzeća u dioničko društvo upisana je prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Tt-96/7166-5 od 5. ožujka 1997. Društvo je upisano pod nazivom Hoteli Jadran dioničko društvo za hotelijerstvo sa sjedištem u Pločama, Trg kralja Tomislava 16 s temeljnim kapitalom u iznosu 107.115.000,00 kn.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

Fond je zaključio s 966 dioničara ugovore o prodaji 530 455 dionica s popustom nominalne vrijednosti 53.045.500,00 kn ili 49,53% temeljnog kapitala. Zaključena su 952 ugovora o prodaji 522 766 dionica na obročnu otplatu i 14 ugovora o prodaji 7 689 dionica jednokratnom uplatom.

Ugovorena je otplata od 20 godina u 240 obroka, pri čemu se svake godine otplaćuje 5,00% ugovorene cijene. Otplata ugovorene cijene obavljena je gotovinskim uplatama i obveznicama stare devizne štednje. Za dioničare zaposlenike Društvo je putem obustava iz plaća prikupljalo sredstva i obavljalo uplatu mjesečnih obveza za kupnju dionica prema Fondu.

Jednokratne uplate uplaćene su s prvim obrokom 23. svibnja 1996. Većina dioničara prestala je otplaćivati ugovorene obroke tijekom 1997. odnosno 1998.

U razdoblju od 1997. do 2002. zbog neplaćanja dospjelih obroka Fond je raskinuo 892 ugovora. Po raskinutim ugovorima bilo je upisano 492 140 dionica nominalne vrijednosti

13.301.087,- DEM, od čega je 185 427 dionica nominalne vrijednosti 5.011.541,- DEM bilo otplaćeno, a 306 713 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 8.289.546,- DEM preneseno je Fondu.

Prema evidenciji Fonda, 54 dioničara koji su kupili 23 706 dionica s popustom nisu imali pravo na popust jer su iskoristili to pravo kupovinom dionica u drugim poduzećima. Ovi dioničari su podmirili dio obveza za dospjele obroke, a nakon prestanka otplate Fond nije raskinuo ugovore. Prema obrazloženju Fonda, ovi su ugovori u mirovanju i čeka se odluka suda prema kojoj će Fond postupiti. Prema knjizi dionica, navedeni dioničari raspolažu s 23 706 dionica Društva odnosno s ukupnim brojem upisanih dionica.

U vrijeme obavljanja revizije (lipanj 2004.) u otplati je 14 ugovora kojima su bile kupljene 6 023 dionice s popustom. Četiri dioničara uredno otplaćuju dospjele obroke dok deset dioničara nije uplatilo tri i više dospjelih obroka. Fond nije raskinuo ugovore s dioničarima koji su prestali otplaćivati obroke, što nije u skladu s odredbama članka 31. stavak 3. Zakona o privatizaciji prema kojima se ugovor raskida bez prethodne opomene ako nisu plaćena tri dospjela obroka.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon provedenog postupka pretvorbe u portfelj Fonda raspoređeno je 368 579 dionica nominalne vrijednosti 36.857.900,00 kn, što čini 34,41% temeljnog kapitala.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica zaključenog 20. listopada 1997. fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja prenijeli su Fondu 154 905 dionica Društva.

Fond je 25. rujna 1998. prenio 6 540 dionica Društva na društvo Gorica d.d. Dubrovnik, a 13. listopada 1998. preneseno je 6 900 dionica Društva na društvo Tolo-trade s.p.o., Imotski za plaćanje obveza iz ugovora o građenju koje su navedena društva zaključila s Ministarstvom razvitka i obnove.

Na temelju rješenja o ustupanju dionica bez naplate Fond je tijekom 1999. prenio 103 497 dionica Društva u vlasništvo 111 ovlaštenih sudionika, stradalnika Domovinskog rata, koji su dionice stekli putem dražbe u kuponskoj privatizaciji.

Na temelju izjava Fond je tijekom 1999. prenio 240 704 dionice Društva privatizacijskim investicijskim fondovima koji su dionice stekli putem dražbe u kuponskoj privatizaciji, od čega je fondu Sunce d.d. preneseno je 32 596 dionica, fondu Velebit d.d. 154 906 dionica, fondu Pleter d.d. 155 dionica, Središnjem nacionalnom fondu 29 811 dionica i Slavanskom privatizacijskom investicijskom fondu d.d. 23 236 dionica.

Nakon okončanog dražbovanja u procesu kuponske privatizacije Fond je 1. ožujka 1999. dao izjavu kojom na Expandia, privatizacijski investicijski fond, d.d. (dalje u tekstu: PIF

Expandia) prenosi dionice i udjele 61 trgovačkog društva nominalne vrijednosti 600.722.836,- DEM. Između PIF Expandia i Fonda zaključena su četiri ugovora o nadoknadi dionica na temelju kojih je obavljena zamjena dionica, jer je nad dijelom trgovačkih društava čije je dionice PIF Expandia stekao u programu kuponske privatizacije bio otvoren stečajni postupak, za veći broj društava stečeni su uvjeti za otvaranje stečaja, a osim toga, Fond djelomice nije bio u posjedu dionica s liste za kuponsku privatizaciju.

Fond je 1. lipnja 1999. zaključio s društvom Expandia-invest d.o.o. Zagreb drugi ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije. Ugovorne strane su se suglasile da Fond proglasi ništavim izjave o prijenosu na PIF Expandia dionica pet društava koje je stekao u programu kuponske privatizacije (Voće export-import, Zagreb, Polikem, Zadar, Jedinstvo Zagreb, Obrada Rovinj i Istra Pula) ukupne nominalne vrijednosti 20.607.013,- DEM, a umjesto njih da prenese PIF-u Expandia dionice tri trgovačka društva (Arenaturist, Pula, Hoteli Jadran, Ploče i Badel 1862, Zagreb) iste nominalne vrijednosti. Prema ugovoru, PIF-u Expandia se prenosi 391 738 dionica Društva nominalne vrijednosti 10.968.664,- DEM.

Društvo je odbilo upis prijenosa dionica na PIF Expandia uz obrazloženje da PIF Expandia nije ispunio uvjete za upis u knjigu dionica predviđene Statutom prema kojima se upis može izvršiti samo na temelju ugovora ovjerenog kod javnog bilježnika. PIF Expandia je podnio Trgovačkom sudu u Dubrovniku 11. listopada 2001. tužbu protiv Društva radi upisa u knjigu dionica. Presudom Trgovačkog suda u Dubrovniku broj III.P.220/01 od 24. listopada 2002. odbijen je tužbeni zahtjev PIF-a Expandia i utvrđeno je da je 2. ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije ništavan i ne proizvodi pravni učinak. PIF Expandia je 9. prosinca 2002. uložio žalbu protiv presude Trgovačkog suda u Dubrovniku. Do vremena obavljanja revizije sudski postupak nije pravomoćno okončan. Fond je umješlač na strani tuženika (Društva).

Osim s PIF-om Expandia Fond je zaključio ugovore o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije s privatizacijskim investicijskim fondom Velebit d.d. i Slavonskim privatizacijskim fondom. Prema ugovorima i izjavama, na privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. prenosi se 9 050 dionica Društva, a na Slavonski privatizacijski fond d.d. 22 565 dionica Društva u zamjenu za dionice trgovačkih društava koje su privatizacijski investicijski fondovi stekli u programu kuponske privatizacije. Prijenosi na temelju navedenih ugovora, također, nisu upisani u knjigu dionica.

Fond je nastavio raspolagati dionicama koje je dao u zamjenu privatizacijskim investicijskim fondovima, a iz dokumentacije Fonda nije vidljivo jesu li izjave o prijenosu navedenih dionica proglašene ništavnim odnosno na koji je način Fond ponovo stekao ove dionice.

Zamjena dionica s privatizacijskim investicijskim fondovima nije u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela odnosno nisu ispunjene pretpostavke za zamjenu dionica. Prema odredbama navedenog Pravilnika, zamjene su se mogle obavljati radi pribavljanja odgovarajućeg broja dionica ili udjela u društvima čije su dionice ili udjeli na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske izuzeti od prodaje, a u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja, stvaranja povoljnijih uvjeta u fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja i stvaranja povoljnijih uvjeta i okolnosti za prodaju dionica ili udjela iz portfelja Fonda, koji se nisu mogli prodati na javnoj dražbi ili prikupljanjem ponuda. Zamjena se nije mogla obaviti neposrednom pogodbom.

Svi sudionici kuponske privatizacije nisu bili stavljeni u jednak položaj, jer su privatizacijskim investicijskim fondovima bile omogućene zamjene, a ovlaštenim sudionicima,

pojedincima nisu. Nadalje, privatizacijski investicijski fondovi su u trećem dražbovnom krugu dražbovali dionice za koje nije bilo zanimanja drugih sudionika te su ih dobili vrlo povoljno, a razmjenjivali su s Fondom dionice iste nominalne vrijednosti. Kolegij Fonda nije utvrđivao vrijednost zamijenjenih dionica, što je bio obavezan činiti. Odluke o zamjenama dionica trebao je donijeti Upravni odbor na prijedlog Kolegija.

U razdoblju od 1997. do 2002. zbog raskida ugovora s dioničarima 306 713 dionica Društva preneseno je u portfelj Fonda.

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje je na temelju ugovora o gospodarenju dionicama i udjelima od 27. srpnja 2000. i izjave od 15. veljače 2001. povjerio Fondu 17 211 dionica Društva na gospodarenje, upravljanje i prodaju najpovoljnijem kupcu.

Na javnoj dražbi održanoj putem računalnog trgovinskog sustava Zagrebačke burze Fond je prodao 28. lipnja 2001. Marku Ilijaševiću 25 943 dionice Društva nominalne vrijednosti 2.594.300,00 kn za 115.001,00 kn. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje bio je imatelj 17 211 prodanih dionica Društva, te mu je Fond doznačio na ime prodaje 76.293,50 kn.

Na javnoj dražbi održanoj putem računalnog trgovinskog sustava Zagrebačke burze Fond je prodao 9. svibnja 2002. Ninoslavu Kosoru 9 878 dionica Društva nominalne vrijednosti 987.800,00 kn za 130.001,00 kn.

Fond je na temelju ugovora zaključenog 27. studenoga 2002. prodao Goranu Šmitu 17 740 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.774.000,00 kn po cijeni 957.960,00 kn. Kupoprodaja dionica je obavljena na javnoj dražbi održanoj putem elektronskog trgovanja Varaždinske burze. Prodane su dionice iz portfelja Fonda odobrene od upravnog odbora Fonda za podmirenje dijela kapitalnih izdataka Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo, Ministarstva pomorstva, prometa i veza, Ministarstva pravosuđa, uprave i lokalne samouprave te Hrvatskih voda.

Skupština Društva donijela je 10. veljače 2003. odluku o spajanju deset dionica u jednu dionicu nominalnog iznosa 1.000,00 kn. Na istoj sjednici skupština je donijela i odluka o smanjenju temeljnog kapitala za 32.134.500,00 kn, radi pokrića prenesenog gubitka, na način da se umanjuje nominalni iznos svake dionice s 1.000,00 kn na 700,00 kn. Nakon upisanog spajanja dionica Fond je u svom portfelju imao 43 621 dionicu nominalne vrijednosti 30.534.700,00 kn.

Fond je u svibnju 2003. na javnoj dražbi održanoj putem računalnog trgovinskog sustava Zagrebačke burze prodao Društvu 3 053 dionice Društva nominalne vrijednosti 2.137.100,00 kn za 175,00 kn po dionici, što je iznosilo ukupno 534.275,00 kn.

Na javnoj dražbi održanoj putem elektronskog sustava trgovanja Varaždinskog tržišta vrijednosnica Fond je 30. lipnja 2003. prodao 9 500 dionica Društva nominalne vrijednosti 6.650.000,00 kn društvu Auctor d.o.o., Zagreb za 1.662.500,00 kn, 9 500 dionica nominalne vrijednosti 6.650.000,00 kn Tomislavu Gnjidiću za 1.662.500,00 kn, te 4 288 dionica nominalne vrijednosti 3.001.600 kn Nikoli Karađole za 750.400,00 kn.

Na javnoj dražbi održanoj putem elektronskog sustava trgovanja Varaždinskog tržišta vrijednosnica Fond je 22. listopada 2003. prodao Gordanu Vojniću 2 636 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.845.200,00 kn za 516.656,00 kn.

U navedenim slučajevima prodavane su dionice iz portfelja Fonda odobrene od upravnog odbora Fonda za podmirenje dijela kapitalnih izdataka Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo, Ministarstva pomorstva, prometa i veza, Ministarstva pravosuđa,

uprave i lokalne samouprave te Hrvatskih voda.

Na temelju 22 ugovora o prijenosu zaključena u svibnju, lipnju i srpnju 2003. Fond je prenio 12 171 dionicu Društva ovlaštenicima naknade za oduzete nekretnine kojima je na temelju rješenja županijskih ureda za imovinsko-pravne poslove utvrđeno pravo na naknadu, a kao obveznik naknade utvrđen je Fond.

Nakon opisanih transakcija, Fond u portfelju ima 2 473 dionice nominalne vrijednosti 1.731.100,00 kn ili 2,31% temeljnog kapitala, od čega su rezervirane 2 434 dionice nominalne vrijednosti 1.703.800,00 kn.

4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

U postupku pretvorbe u portfelj fondova mirovinskog i invalidskog osiguranja raspoređeno je 172 116 dionica Društva nominalne vrijednosti 17.211.600,00 kn ili 16,07% temeljnog kapitala.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica zaključenog 20. listopada 1997. fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja prenijeli su Fondu 154 905 dionica Društva.

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje je na temelju ugovora o gospodarenju dionicama i udjelima od 27. srpnja 2000. i izjave od 15. veljače 2001. povjerio Fondu 17 211 dionica Društva na gospodarenje, upravljanje i prodaju najpovoljnijem kupcu. Dionice su prodane 28. lipnja 2001. na javnoj dražbi Marku Ilijaševiću.

4.4. Postupak preuzimanja Društva

Do listopada 2001. privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. (dalje u tekstu: Velebit PIF) stekao je 275 679 dionica Društva nominalne vrijednosti 27.567.900,00 kn, što čini 25,74% temeljnog kapitala, te je u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava objavio ponudu za preuzimanje svim dioničarima Društva. Prema ponudi, Velebit PIF djelovao je zajedno sa Slavonskim privatizacijskim fondom d.d. koji je bio vlasnik 53 126 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.312.600,00 kn, što čini 4,96% temeljnog kapitala. Na taj način Velebit PIF djelovao je s ukupno 328 805 dionica odnosno 30,70% temeljnog kapitala. Ponuda je objavljena u dnevnom glasilu i Narodnim novinama 31. listopada i 1. studenoga 2001., a rok ponude za preuzimanje bio je 30 dana od objave. Za svaku otplaćenu dionicu bila je ponuđena cijena 15,00 kn, a za neotplaćenu dionicu cijena 15,00 kn umanjena za iznos obveze prijevremene i jednokratne otplate tih dionica Fondu. Preuzimanjem je Velebit PIF stekao 34 560 dionica Društva te je raspolagao s 310 239 dionica odnosno s dionicama Slavonskog privatizacijskog fonda d.d. s ukupno 363 365 dionica nominalne vrijednosti 36.336.500,00 kn, što čini 33,92% temeljnog kapitala. Nakon provedenog postupka preuzimanja Velebit PIF i Slavonski privatizacijski fond d.d. nisu više stjecali dionice Društva, a stečene dionice su prodali transakcijama na tržištu u razdoblju od 19. kolovoza do 18. prosinca 2002.

Društvo Jadranski hoteli steklo je 4. listopada 2002. transakcijom na Varaždinskoj burzi 371 699 dionica Društva nominalne vrijednosti 37.169.900,00 kn, što čini 34,70% temeljnog kapitala. Društvo Jadranski hoteli steklo je 41 740 dionica od Marka Falamića, 61 500 dionica

od Katje Miliša, 99 055 dionica od društva Šted-invest d.o.o. i 106 000 dionica od društva Šted-kapital d.o.o. po cijeni 16,25 kn po dionici, 53 126 dionica od Slavenskog privatizacijskog fonda d.d. i 400 dionica od Marka Ilijaševića po cijeni 16,00 kn po dionici, te 9 878 dionica od Ninoslava Kosora po cijeni 15,99 kn po dionici. Ukupna cijena iznosila je 6.024.158,97 kn.

U skladu s odredbama članka 4. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, društvo Jadranski hoteli objavilo je 5. studenoga 2002. u dnevnom glasilu i Narodnim novinama ponudu za preuzimanje svim dioničarima Društva. Ponuda je vrijedila 30 dana od dana objave. Za svaku otplaćenu dionicu bila je ponuđena cijena 16,25 kn po dionici, a za svaku neotplaćenu 16,25 kn po dionici umanjeno za iznos obveza otplate tih dionica Fondu. Na temelju ponude za preuzimanje društvo Jadranski hoteli steklo je 123 446 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.344.600,00 kn, što čini 11,52% temeljnog kapitala. Zajedno s ranije stečenim dionicama društvo Jadranski hoteli imalo je 495 145 dionica Društva odnosno nakon provedenog postupka spajanja dionica 49 501 dionicu Društva nominalne vrijednosti 34.650.700,00 kn, što čini 46,21% temeljnog kapitala.

Društvo Jadranski hoteli steklo je 29. rujna 2003. transakcijom na Varaždinskoj burzi 38 939 dionica Društva nominalne vrijednosti 27.257.300,00 kn, što čini 36,35% temeljnog kapitala. Društvo Jadranski hoteli steklo je 9 500 dionica od društva Auctor d.o.o., 4 250 dionica od Tomislava Gnjidića, 5 250 dionica od društva I.C.F. d.o.o. i 4 288 dionica od Nikole Karađole po cijeni 73,00 kn po dionici, te 15 651 dionicu od Društva po cijeni 115,00 kn po dionici. Ukupna cijena iznosila je 3.494.639,00 kn. Zajedno s ranije stečenim dionicama društvo Jadranski hoteli imalo je 88 440 dionica Društva odnosno 82,57% temeljnog kapitala.

U skladu s odredbama članka 4. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, društvo Jadranski hoteli je objavilo 7. studenoga u Narodnim novinama i 9. studenoga 2003. u Slobodnoj Dalmaciji ponudu za preuzimanje svim dioničarima Društva. Ponuda je vrijedila 30 dana od dana objave. Za svaku otplaćenu dionicu bila je ponuđena cijena 115,00 kn po dionici, a za svaku neotplaćenu 115,00 kn po dionici umanjeno za iznos obveza otplate tih dionica Fondu. Na temelju ponude za preuzimanje društvo Jadranski hoteli steklo je 3 921 dionicu Društva nominalne vrijednosti 2.744.700,00 kn, što čini 3,66% temeljnog kapitala.

Nakon opisanih postupaka stjecanja i preuzimanja dionica društvo Jadranski hoteli ima u vlasništvu 92 361 dionicu Društva nominalne vrijednosti 64.652.700,00 kn, što čini 86,23% temeljnog kapitala.

4.5. Vlastite dionice

Društvo je na temelju 24 ugovora zaključena u veljači i ožujku 2003. kupilo od dioničara 6 540 dionica Društva nominalne vrijednosti 654.000,00 kn po cijeni 16,25 kn po dionici, što je iznosilo ukupno 106.275,00 kn. Društvo je stjecalo vlastite dionice na temelju odluke skupštine o povlačenju dionica po propisima o smanjenju temeljnog kapitala Društva od 10. veljače 2003. Kod povlačenja dionica i zamjene za nove dionice provedeno je spajanje deset dionica nominalne vrijednosti 100,00 kn u jednu dionicu nominalne vrijednosti 1.000,00 kn.

U tom postupku svakom je dioničaru koji nije raspolagao s ukupnim brojem dionica djeljivim s deset, Društvo dodijelilo potreban broj dionica do prvog većeg broja djeljivog s deset, pa je na taj način Društvo dodijelilo ukupno 2 650 dionica dioničarima, a na preostalim 3 890 dionica je proveden postupak spajanja za vlastiti portfelj.

U razdoblju od 15. svibnja do 21. srpnja 2003. Društvo je steklo 15 262 dionice nominalne vrijednosti 10.683.400,00 kn za 1.816.562,00 kn. Društvo je steklo 12 171 dionicu po cijeni 105,00 kn po dionici na temelju 22 ugovora zaključena s dioničarima, 38 dionica po cijeni 114,00 kn na temelju ugovora zaključenog s jednim dioničarom i 3 053 dionica od Fonda po cijeni 175,00 kn (Prava).

Zajedno s 389 dionica koje je Društvo imalo u portfelju, steklo je 15 651 vlastitu dionicu nominalne vrijednosti 10.955.700,00 kn, što čini 14,62% temeljnog kapitala. Posredstvom društva Ceufin brokers d.o.o. Društvo je 29. rujna 2003. prodalo društvu Jadranski hoteli d.o.o. 15 651 vlastitu dionicu za 115,00 kn po dionici, što je iznosilo ukupno 1.785.466,08 kn.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2004.) temeljni kapital Društva iznosi 74.980.500,00 kn i podijeljen je na 107 115 dionica. Vlasnička struktura dionica u vrijeme obavljanja revizije (lipanj 2004.) iskazana je u tablici u nastavku.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura dionica u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost dionica u kn	Udjel u %
1.	Jadranski hoteli d.o.o.	92 361	64.652.700,00	86,23
2.	Fond	2 473	1.731.100,00	2,31
3.	drugi dioničari	12 281	8.596.700,00	11,46
UKUPNO		107 115	74.980.500,00	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Financijski izvještaji sastavljeni su za sve godine od podnošenja dokumentacije radi davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Fondu (lipanj 1992.) do obavljanja revizije pretvorbe (lipanj 2004.).

U razdoblju od 1992. do 1995., odnosno za godine od podnošenja dokumentacije Fondu do donošenja rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu (travanj 1996.), Poduzeće je poslovalo s poteškoćama u poslovanju (izostanak turističkih sezona, neriješeni vlasnički odnosi), te ostvarivalo gubitke, a ukupni kumulirani gubitak iskazan je u bilanci na

dan 31. prosinca 1995. u iznosu 28.031.432,03 kn. Iskazani gubitak se u iznosu 8.386.444,98 kn odnosio na gubitak od otpisa ulaganja u vrijednosne papire u inozemstvu.

Prema dokumentaciji dostupnoj u vrijeme obavljanja revizije pretvorbe (lipanj 2004.) upravni odbor Poduzeća dostavio je u srpnju 1995. Fondu zapisnik sa sjednice upravnog odbora održane 11. lipnja 1995., na kojoj je raspravljano o gubicima iz transakcija s inozemnim vrijednosnim papirima u iznosu približno 1.900.000,- USD. U rujnu 1995., Fond je zbog nagomilanih problema u poslovanju i nastalih problema u postupku pretvorbe, razriješio stari i imenovao novi upravni odbor Poduzeća, koji je 29. rujna 1995. imenovao i novog vršitelja dužnosti direktora. U studenom 1995. zatražena je od Narodne banke Hrvatske, Devizne dokumentarne kontrole, kontrola poslovanja u vezi ulaganja financijskih sredstava Poduzeća u vrijednosne papire u inozemstvu, koja je prema navodima iz prijave obavljena preko firme DLF iz New Yorka i uslijed koje je nastao gubitak u poslovanju u iznosu 1.489.943,50 USD, kao i zbog osnivanja off shore kompanije na Djevičanskim Otocima HJ ESOP. Prijava je dostavljena i Ministarstvu unutrašnjih poslova, Ministarstvu financija, te Fondu. U razdoblju od 22. do 26. siječnja 1996. u Poduzeću je obavljena kontrola deviznog i vanjskotrgovačkog poslovanja koju je obavio Devizni inspektorat Ministarstva financija, o čemu je sastavljen zapisnik 27. ožujka 1996. (Klasa: 440-08/96-01/35, Urbroj: 513-08-01/96-2). U nalazu deviznog inspektora navedeno je da je kontrolom obuhvaćeno razdoblje od 14. ožujka 1989. do 6. srpnja 1995. i da se kontrola odnosi na naplatu turističkih usluga unaprijed prema ugovoru o pravu vremenskog korištenja (time-sharing) turističkih apartmana, zaključenog 14. ožujka 1989. i dodatka ugovora zaključenog 14. veljače 1990., između Poduzeća i društva Via-dal, prema kojem je društvo Via-dal platilo 1. ožujka 1990. ugovoreni iznos od 1.760.000,- DEM, na devizni račun Poduzeća kod Privredne banke Sarajevo d.d. Glavna filijala Mostar. Za navedeni iznos Poduzeće nije, u skladu s važećim propisima, dalo nalog banci da izvrši konverziju u domaću valutu, te doznači na žiro račun Poduzeća, nego je prema navodima iz zapisnika, uvećan za kamate u iznosu 264.291,75 DEM, što je ukupno iznosilo 2.024.291,75 DEM, putem Privredne banke Sarajevo prebačen na depozitni račun Privredne banke Zagreb kod Deutsche Bank, a nakon toga na depozitni račun Dubrovačke banke kod LHB Frankfurt, pri čemu su devizna sredstva Poduzeća neovlašteno držana na računu naših banaka u inozemstvu. S depozitnog računa Dubrovačke banke kod LHB Frankfurt izvršeno je 22. ožujka 1993. plaćanje u iznosu 600.000,- USD i 5. studenoga 1993. plaćanje u iznosu 640.000,- DEM u korist Chemical bank DLF New York, a u korist iste banke Poduzeće je s vlastitog deviznog računa kod Dubrovačke banke d.d. Dubrovnik 28. prosinca 1993. platilo 350.000,- USD i 14. srpnja 1994. 311.936,16 USD, odnosno ukupno je plaćeno 1.906.936,16 USD. Za navedena plaćanja Poduzeće je priložilo ugovore o kupnji vrijednosnica preko američkog poduzeća DLF New York što prema tada važećim zakonima nije bilo dopušteno. U zapisniku je navedeno i da je, prema dokumentaciji dostupnoj u vrijeme obavljanja spomenute kontrole vanjskotrgovačkog i deviznog poslovanja, Poduzeće u srpnju 1993. osnovalo i poduzeće na Britanskim Djevičanskim Otocima pod imenom HJ ESOP, kojem je tijekom 1993., po nalogu direktora Poduzeća, poduzeće DLF New York na ime pozajmica doznačilo 1.526.233,- USD.

Za transfere u ukupnom iznosu 1.906.936,16 USD, za koje je Poduzeće priložilo ugovore o kupnji vrijednosnica preko američkog poduzeća DLF New York, nije bilo nikakvih certifikata o kupnji, odnosno eventualnoj daljnjoj prodaji vrijednosnih papira. Tijekom 1994. cijena navodno kupljenih vrijednosnica je pala, te je od ukupno transferiranih sredstava u

iznosu 1.906.936,16 USD, 30. lipnja 1995. u Hrvatsku vraćeno 828.924,06 USD, a 1.078.012,10 USD nije vraćeno. U vezi tih vrijednosnih papira, u poslovnim knjigama Poduzeće je na dan 31. prosinca 1993. evidentiralo i dobit na transakcijama s vrijednosnim papirima u iznosu 391.378,- USD, te je ukupni gubitak prema stanju u vrijeme kontrole iznosio 1.469.390,10 USD. U vrijeme obavljanja revizije pretvorbe (lipanj 2004.) u Društvu nema izvorne dokumentacije o opisanim transakcijama jer je dokumentaciju, prema potvrdi o privremenom oduzimanju predmeta broj 511-03-04/4-3282/95 od 5. rujna 1995., privremeno oduzelo Ministarstvo unutarnjih poslova Policijska uprava dubrovačko-neretvanska, Odjel kriminalističke policije, osim temeljnice (T 370 od 26. travnja 1996. koja je evidentirana s 31. prosinca 1995.) kojom su ulaganja u vrijednosne papire u iznosu 1.489.943,50 USD otpisana odlukom upravnog odbora donesenom 30. travnja 1996., te su u poslovnim knjigama u 1995. iskazani rashodi po osnovi ispravka vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire u iznosu 8.386.444,98 kn.

Povodom opisanih transakcija Općinsko državno odvjetništvo u Metkoviću provelo je istragu (rješenje o provođenju istrage broj Kio-130/97 od 21. studenoga 1997.), a vođen je i kazneni postupak protiv direktora Poduzeća Rade Maršića koji je rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske Broj: IV-Kž-110/02-3 od 11. srpnja 2002. obustavljen zbog nastupanja apsolutne zastare kaznenog progona (koja je nastupila završetkom 2000.).

Za razdoblje 1996. do 2003. Društvo je za svaku poslovnu godinu sastavilo financijske izvještaje, a obavljena je i revizija financijskih izvještaja. Reviziju je obavila revizorska tvrtka A Revizija d.o.o. Zagreb i prema izvješću revizora temeljni financijski izvještaji za sve godine realno i objektivno prikazuju financijsko stanje i rezultate poslovanja Društva, te promjene novčanih tijekova.

U tablici u nastavku, daje se pregled usporednih podataka o poslovanju Društva u razdoblju od 1996. do 2003.

Tablica broj 3

Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1996. do 2003.

u kn

Red.broj	Opis	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.
I	UKUPNI PRIHODI	14.988.124,47	20.800.750,05	21.199.159,61	15.571.934,62	20.672.454,19	27.149.939,31	48.000.190,36	33.785.936,85
II	UKUPNI RASHODI	20.987.836,32	23.666.852,70	23.093.594,41	24.871.322,44	30.489.015,85	31.813.016,70	51.327.359,92	27.768.918,25
III	DOBIT/GUBITAK	-5.999.711,85	-2.866.102,65	-1.894.434,80	-9.299.387,82	-9.816.561,66	-4.663.077,39	-3.327.169,56	6.017.018,60
IV	A K T I V A	122.921.996,92	131.086.784,63	131.800.387,81	141.783.104,16	139.069.750,59	147.236.674,52	125.463.605,26	123.202.630,69
1.	Dugotrajna imovina	113.912.933,31	119.085.609,03	117.424.927,91	126.329.314,63	122.441.546,13	127.814.457,92	106.674.085,01	103.796.349,47
	- materijalna imovina	113.442.933,31	118.325.425,50	117.044.927,91	125.949.314,63	122.061.546,13	127.434.457,92	106.674.085,01	103.796.349,47
	- financijska imovina	470.000,00	760.183,53	380.000,00	380.000,00	380.000,00	380.000,00	-	-
2.	Kratkotrajna imovina	9.005.568,61	9.382.640,21	14.375.459,90	15.453.789,53	16.628.204,46	19.422.216,60	18.789.520,25	19.406.281,22
	- zalihe	1.238.231,81	1.311.621,84	1.450.761,65	1.106.229,09	982.295,73	1.428.705,27	1.381.633,44	1.136.661,85
	- potraživanja	6.635.244,80	7.467.067,08	12.561.408,08	14.264.260,84	15.517.804,17	16.881.822,43	16.321.793,85	17.323.344,30
	- financijska imovina	313.292,53	2.662,14	2.798,84	533,60	533,60	533,6	533,60	-
	- novac	818.799,47	601.289,15	360.491,33	82.766,00	127.570,96	1.111.155,3	1.085.559,36	946.275,07
3.	Plaćeni trošk. bud. razdob. i nedospjela napl. prihoda	3.495,00	2.618.535,39	-	-	-	-	-	-
V	P A S I V A	122.921.996,92	131.086.784,63	131.800.387,81	141.783.104,16	139.069.750,59	147.236.674,52	125.463.605,26	123.202.630,69
1.	Kapital i pričuve	109.048.438,23	106.182.335,58	104.287.900,78	94.988.512,96	85.171.951,30	80.508.873,91	77.181.704,35	83.372.165,00
2.	Dugoročna rezerviranja	68.000,32	68.000,32	68.000,32	68.000,32	68.000,32	68.000,32	68.000,32	68.000,32
3.	Dugoročne obveze	1.800.065,75	13.092.676,94	17.887.402,67	36.887.402,67	36.887.402,67	51.114.791,40	33.726.774,06	28.614.341,40
4.	Kratkoročne obveze	7.347.660,86	8.651.445,79	6.677.515,04	7.247.886,31	14.805.665,00	13.804.083,40	13.231.415,99	10.317.121,16
5.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	4.657.831,76	3.092.326,00	2.879.569,00	2.591.301,90	2.136.731,30	1.740.925,49	1.255.710,54	831.002,81
VI	BROJ ZAPOSLENIKA	208	207	202	186	189	176	150	125

Prema temeljnim financijskim izvještajima Društvo je za razdoblje od 1996. do 2002. iskazalo gubitak u ukupnom iznosu 37.866.445,73 kn, a za 2003. dobit u iznosu 6.017.018,60 kn. Gubitak za 1996. i za 1997. u ukupnom iznosu 7.924.153,37 kn pokriven je na teret pričuva Društva nastalih pri usklađenju temeljnog kapitala s upisom pretvorbe u sudski registar (koje su iznosile 7.933.150,08 kn). Odlukom o smanjenju temeljnog kapitala od 10. veljače 2003. temeljni kapital smanjen je za 32.134.500,00 kn, radi pokrića gubitaka za razdoblje od 1998. do 2001., u ukupnom iznosu 26.615.122,80 kn, a iz pričuva nastalih ovim smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 5.519.377,20 kn pokriven je gubitak za 2003., u iznosu 3.327.169,56 kn.

Aktiva i pasiva povećane su sa 122.921.996,92 kn na dan 31. prosinca 1996. na 123.202.630,69 kn na dan 31. prosinca 2003. U strukturi imovine smanjena je vrijednost dugotrajne imovine sa 113.912.933,31 kn na 103.796.349,47 kn, a povećana je vrijednost kratkotrajne imovine s 9.005.568,61 kn na 19.406.281,22 kn. Najveći dio iskazanih potraživanja u iznosu 14.444.302,14 odnosi se potraživanja u sporu s Uredom za prognanike i izbjeglice Vlade Republike Hrvatske u vezi kamata za zakašnjenje u plaćanju računa za korištenje hotelskih kapaciteta (2 000 ležajeva) za smještaj izbjeglica iz Bosne i Hercegovine. Prvostupanjska presuda u ovom postupku donesena je u 1995. u korist Društva. Do vremena obavljanja revizije sudski postupak nije pravomoćno okončan.

Društvo se u 1999. zadužilo kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb (dalje u tekstu HBOR) prema Programu kreditiranja pripreme turističke sezone 1999. za rekonstrukciju i opremanje hotela Faraon u Trpnju u iznosu 19.000.000,00 kn uz kamatnu stopu 9,00% godišnje. Kredit je odobren s rokom otplate u 24 jednaka mjesečna obroka, od kojih je prva dospjevala na naplatu 30. rujna 2001. Za osiguranje naplate kredita Društvo je bilo dužno dati jamstvo Vlade Republike Hrvatske i izvršiti prijenos vlasništva u korist HBOR-a na nekretninama (turističko naselje Morenia u Podaci, autokamp Dalmacija u Zaostrogu i hotel Ploča u Pločama). Tijekom 2002. Društvo je uz suglasnost HBOR-a prodalo nekretnine na kojima je kao zemljišnoknjižni vlasnik bio upisan HBOR, a sredstvima ostvarenim od prodaje otplaćen je navedeni kredit. Dio dospjelih kamata po kreditu platilo je Društvo, a dio u 2000. u iznosu 1.872.658,47 kn platio je jamac, Ministarstvo financija.

Koncem 2003. dugoročne obveze iznosile su 28.614.341,40 kn, a odnose se na obveze po dva dugoročna kredita.

Društvo je u lipnju 1998. zaključilo s poslovnom bankom ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu 5.069.006,21 DEM (17.919.000,00 kn) uz rok vraćanja šest godina, od čega dvije godine poček i kamatnu stopu 9,00% godišnje. Kredit je bio namijenjen za reprogram postojećih obveza prema poslovnoj banci u iznosu 2.968.944,10 DEM i pripremu turističke sezone 1998. u iznosu 2.090.062,11 DEM. Za osiguranje otplate kredita jamstvo je dala Vlada Republike Hrvatske.

Tijekom 2000. i 2001. jamac, Ministarstvo financija, otplatilo je dospjele obveze po ovom kreditu u iznosu 3.042.966,06 kn. U prosincu 2002. Društvo je zaključilo s poslovnom bankom dugoročni kredit u kunskoj protuvrijednosti 2.428.636,44 EUR za otplatu obveza prema poslovnoj banci po ranije navedenom kreditu iz 1998. Ugovorena je otplata kredita u osam nejednakih godišnjih obroka koji dospjevaju 30. rujna u godini, s tim da prvi obrok dospjeva 30. rujna 2003. Kamatna stopa se obračunava u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 3,25 postotnih poena godišnje i promjenjiva je. Za osiguranje otplate kredita Društvo je dobilo jamstvo Vlade Republike Hrvatske. Na dan 31. prosinca 2003. obveze po ovom kreditu prema poslovnoj banci iznosile su 15.156.979,89 kn.

Za adaptaciju hotela Labineca u Gradcu Društvo je zaključilo s poslovnom bankom u travnju 2001. ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu 2.050.000,00 EUR uz kamatnu stopu 9,25% godišnje, promjenjivu i otplatu u šest nejednakih godišnjih obroka koji dospijevaju 1. rujna u godini, s tim da prvi obrok dospijeva 1. rujna 2002. Za otplatu obveza po navedenom kreditu Društvo je zaključilo 12. prosinca 2002. s poslovnom bankom ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu 1.950.000,00 EUR uz kamatnu stopu u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 3,25 postotnih poena godišnje, promjenjiva. Ugovorena je otplata kredita u osam nejednakih godišnjih obroka koji dospijevaju 30. rujna u godini, s tim da prvi obrok dospijeva 30. rujna 2003. Na dan 31. prosinca 2003. obveze po ovom kreditu prema poslovnoj banci iznosile su 13.457.361,51 kn.

Koncem 2003. kratkoročne obveze iznosile su 10.317.121,16 kn, a odnose najvećim dijelom na obveze prema dobavljačima u iznosu 3.670.995,65 kn i obveze prema Ministarstvu financija u iznosu 4.915.624,53 kn.

Obveze prema Ministarstvu financija odnose se na obveze koje je Ministarstvo financija otplatilo kao jamac na temelju državnih jamstava po kreditu od HBOR-a u iznosu 1.872.658,47 kn i kreditu od poslovne banke u iznosu 3.042.966,06 kn. Društvo je dostavilo podatke Ministarstvu financija za pokretanje nagodbe u skladu s odredbama Zakona o naplati dospjelih a nenaplaćenih poreza, carina, doprinosa i državnih jamstava (Narodne novine 117/01), a kako nije postignut sporazum o nagodbi dalo je 27. ožujka 2003. prijedlog Ministarstvu financija o podmirenju navedenog dugovanja ustupanjem nekretnine, poslovnog prostora neto površine 462,29 m² koji se nalazi u prizemlju zgrade uprave na Trgu kralja Tomislava 16 u Pločama.

U razdoblju od pretvorbe (travanj 1996.) do vremena obavljanja revizije (lipanj 2004.) žiro račun Društva je s prekidima bio blokiran ukupno 293 dana.

Ukupni prihodi Društva povećani su s 14.988.124,47 kn u 1996. na 33.785.936,85 kn, odnosno za 18.797.812,38 kn ili 125,42%. Ukupni rashodi povećani su s 20.987.836,32 kn u 1996. na 27.768.918,25 kn, u 2003. odnosno za 6.781.081,93 kn ili 32,31%, te je za 2003., nakon što je od 1992. do 2002. poslovalo s gubitkom, Društvo ostvarilo dobit u iznosu 6.017.018,60 kn, što je iznosilo 17,81% u odnosu na ostvarene prihode. Plaće zaposlenima redovno su isplaćivane, a broj zaposlenih smanjen je s 219 koliko ih je bilo u vrijeme pretvorbe u 1995., na 125 koncem 2003. Do smanjenja broja zaposlenih došlo je prirodnim odljevom, odnosno odlaskom u mirovinu, istekom ugovora o radu ili sporazumnim raskidom ugovora o radu.

U razdoblju od 1995. do 2003. u Društvu su obavljena značajna ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu, u ukupnom iznosu 48.708.715,81 kn, od čega se 2.742.206,00 kn odnosilo na ulaganja u zemljište (kupnju dodatne parcele za hotel Laguna u Gradcu i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u vezi zemljišta hotela Labineca u Gradcu), 32.233.267,62 kn na adaptaciju i preuređenje građevinskih objekata (od čega se najveći dio u iznosu 31.403.779,86 kn odnosi na adaptaciju tri hotela u kojima Društvo trenutno posluje, hotela Laguna i Labineca u Gradcu i hotela Faraon u Trpnju) i 13.733.342,19 kn na nabavu postrojenja, opreme i namještaja (od čega se na opremanje spomenuta tri hotela odnosilo 9.830.742,64 kn).

5.3. Raspolaganje nekretninama

Od pretvorbe do dana obavljanja revizije Društvo je prodalo dvije nekretnine koje su bile uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 365.426,- DEM za 283.100,90 DEM, tri nekretnine procijenjene u iznosu 6.935.083,- DEM za 3.102.001,00 EUR i jednu nekretninu, za koju iz elaborata i dopuna, nije vidljivo da li je procijenjena, za 120.000,- DEM. Prodani su objekt Turanj u Gradcu, restoran Biokovo u Gradcu, restoran Baćinska jezera u Baćini, auto kamp Dalmacija u Zaostrogu, turističko naselje Morenia u Podaci i hotel Ploča u Pločama. Svi objekti prodani su na temelju odluke uprave uz suglasnost nadzornog odbora, a prodaja je obavljena putem javnih natječaja.

Zgrada s pripadajućim zemljištem zvana Turanj, označena kao k.č. 172, 1. i 2., površine 185 m⁵, upisana u z.k.ul. broj 1293, k.o. Gradac, prodana je Ivanu Bustrucu na temelju ugovora zaključenog 22. kolovoza 2000. za 120.000,- DEM. Uplatom 469.928,00 kn kupac je u cijelosti podmirio ugovorenu obvezu. Prema obrazloženju odgovorne osobe u Društvu, radi se o ruhevnoj zgradi smještenoj u krugu restorana Biokovo u Gradcu. Osnovnim elaboratom na ovoj lokaciji bila je procijenjena samo vrijednost priključaka, vanjskog uređenja i građevinskog objekta restorana Biokovo bruto razvijene površine 366,74 m⁵ u iznosu 144.117,- DEM, a dopunama elaborata, na zahtjev Fonda, procijenjeno je i zemljište površine 1 252 m⁵ u iznosu 27.706,- DEM iako Poduzeće nije posjedovalo dokumente o pravu korištenja zemljišta.

U dopunama elaborata nisu navedene čestice na koje se odnosi ukupno procijenjena površina zemljišta te nije moguće utvrditi na što se procjena odnosi. U vrijeme prodaje nekretnine u zemljišnoknjižni izvadak su kao vlasnici k.č. 172, 1. i 2. upisane treće osobe koje su nakon objave natječaja dostavile prigovor Društvu. U ugovoru je navedeno da je pravni prednik Društva stekao navedenu nekretninu kupoprodajom 1966., a kupac i prodavatelj su se suglasili da kupac podnese tužbu općinskom sudu radi upisa. Društvo se ugovorom obvezalo da će se, ukoliko se netko od formalno upisanih suvlasnika ili njihovih nasljednika usprotivi tužbi, umiješati na strani kupca i snositi sve dalje troškove takvog postupka.

Ugovorom o kupoprodaji zaključenim 15. studenoga 2001. Društvo je prodalo nekretnine označene kao dio k.č. 2523/1 upisane u z.k.ul. broj 1317, k.o. Gradac te dio k.č. 588 upisane u z.k.ul. broj 1325 k.o. Gradac, u naravi restoran Biokovo, Ivanu Galiću za 161.999,90 DEM. Uplatom 618.328,05 kn kupac je u cijelosti podmirio ugovorenu obvezu. Nekretnina je etažno vlasništvo i nalazi se u prizemlju objekta. Iako je Društvo steklo navedenu nekretninu na temelju ugovora o kupoprodaji, u zemljišnoknjižnom izvatku kao suvlasnici bile su upisane treće osobe, te je u vrijeme prodaje Društvo vodilo dva spora pred Općinskim sudom u Makarskoj radi upisa vlasništva. S navedenim činjenicama kupac je bio upoznat. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost prodane nekretnine iznosila je 171.823,- DEM.

Nekretninu označenu kao k.č. 4336/37, površine 1 234 m⁵, upisanu u z.k.ul. broj 1898, k.o. Baćina (restoran Baćinska jezera) prodalo je Društvo Josipu i Ivi Karamatić na temelju ugovora zaključenog 20. studenoga 2001. za 121.101,- DEM. Uplatom 462.248,33 kn kupci su u cijelosti podmirili ugovorenu obvezu. Prema elaboratu procijenjena vrijednost prodane nekretnine iznosila je 193.603,- DEM.

Ugovor o kupoprodaji autokampa Dalmacija u Zaostrogu zaključili su 13. veljače 2002. Društvo i HBOR s društvom Abacus d.o.o. iz Vrgorca i Dragom Mikulićem, svaki za 1/2 polovinu suvlasničkog dijela nekretnine. U vrijeme zaključivanja ugovora kao zemljišnoknjižni vlasnik predmetnih nekretnina bio je upisan HBOR, radi osiguranja novčane tražbine po kreditu zaključenom 25. ožujka 1999. u iznosu 19.000.000,00 kn između HBOR i Društva. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 1.002.000,00 EUR koju su kupci dužni, prema nalogu prodavatelja, uplatiti na račun HBOR-a na ime otplate navedenog kredita. HBOR se obvezao dati brisovnu izjavu za upis brisanja HBOR-a kao fiducijarnog vlasnika. Prema evidencijama Društva, kupci su u cijelosti podmirili ugovorenu obvezu. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost autokampa Dalmacija iznosila je 1.344.362,- DEM. Procijenjene su nekretnine označene kao k.č. 3014/1, 3014/3 i 3014/4, površine 14 517 m⁵, upisane u z.k.ul. broj 1201, k.o. Zaostrog. U kupoprodajnom ugovoru navedene su nekretnine označene kao k.č. zgrada 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700 te k.č. zemljišta 3014/1 i 3014/3, površine 13 784 m⁵, upisane u z.k.ul. broj 1201, k.o. Zaostrog.

Ugovor o kupoprodaji turističkog naselja Morenia u Podaci zaključili su 23. rujna 2002. Društvo i HBOR s društvom Abacus d.o.o. iz Vrgorca. U vrijeme zaključivanja ugovora kao zemljišnoknjižni vlasnik predmetnih nekretnina bio je upisan HBOR, radi osiguranja novčane tražbine po kreditu zaključenom 25. ožujka 1999. u iznosu 19.000.000,00 kn između HBOR i Društva. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 1.550.000,00 EUR koju je kupac dužan, prema nalogu prodavatelja, uplatiti na račun HBOR-a na ime otplate navedenog kredita. HBOR se obvezao dati brisovnu izjavu za upis brisanja HBOR-a kao fiducijarnog vlasnika. Prema evidencijama Društva, kupac je u cijelosti podmirio ugovorenu obvezu. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost turističkog naselja Morenia iznosila je 3.955.904,- DEM. Procijenjene su nekretnine označene kao k.č. 1582/4 i 1584/2, površine 9 685 m⁵, upisane u z.k.ul. broj 1120, k.o. Podaca, a u kupoprodajnom ugovoru navedene su nekretnine označene kao k.č. zgrada 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426 i 427, te k.č. zemljišta 1582/4 i 1584/2, površine 9 543 m⁵, upisane u z.k.ul. broj 1120, k.o. Podaca.

Ugovor o kupoprodaji hotela Ploča u Pločama zaključili su 25. listopada 2002. Društvo i HBOR s ugostiteljskim obrtom, caffe bar-pizzeria Boss iz Ploča. Navedena nekretnina označena je kao k.č. 5992/47, površine 4 230 m⁵, upisana u z.k.ul. broj 1900, k.o. Bačina. U vrijeme zaključivanja ugovora kao zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine bio je upisan HBOR, radi osiguranja novčane tražbine po kreditu zaključenom 25. ožujka 1999. u iznosu 19.000.000,00 kn između HBOR i Društva. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 550.001,00 EUR od koje je kupac bio dužan, prema nalogu prodavatelja, uplatiti 325.000,00 EUR na račun HBOR-a na ime otplate navedenog kredita te 225.001,00 EUR na račun Društva. HBOR se obvezao dati brisovnu izjavu za upis brisanja HBOR-a kao fiducijarnog vlasnika. Prema evidencijama Društva, kupac je u cijelosti podmirio ugovorenu obvezu. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost hotela Ploča iznosila je 1.634.817,- DEM.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Jadran, Ploče.

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

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

6.1. Postupak pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hoteli Jadran, Ploče, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama, osim što se za postupak prijenosa dionica PIF-u Expandia na temelju ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, ne može dati ocjena o ispravnosti postupka do okončanja sudskog postupka.

Fond je u lipnju 1999. s PIF-om Expandia zaključio ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, prema kojem je na PIF Expandia prenio 391 738 dionica Društva, u zamjenu za dionice drugih trgovačkih društava koje je PIF Expandia stekao u programu kuponske privatizacije. Društvo je odbilo upis prijenosa dionica na PIF Expandia, uz obrazloženje da PIF Expandia nije ispunio uvjete za upis u knjigu dionica predviđene statutom, prema kojima se upis može izvršiti samo na temelju ugovora ovjerenog kod javnog bilježnika. PIF Expandia je podnio Trgovačkom sudu u Dubrovniku u listopadu 2001. tužbu protiv Društva radi upisa u knjigu dionica. Presudom Trgovačkog suda u Dubrovniku od 24. listopada 2002. odbijen je tužbeni zahtjev PIF-a Expandia i utvrđeno je da je ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije ništavan i ne proizvodi pravni učinak. PIF Expandia je 9. prosinca 2002. uložio žalbu protiv presude Trgovačkog suda u Dubrovniku. Do vremena obavljanja revizije (lipanj 2004.) sudski postupak nije pravomoćno okončan. Fond je umješak na strani tuženika (Društva). Osim s PIF-om Expandia, Fond je zaključio ugovore o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije i s privatizacijskim investicijskim fondom Velebit d.d. kojem je prenio 9 050 dionica Društva i Slavonskim privatizacijskim fondom kojem je prenio 22 565 dionica Društva, a koje Društvo, također, nije upisalo u knjigu dionica. U vrijeme obavljanja revizije u portfelju Fonda se nalazi 2 473 dionica, od čega je 2 434 dionica rezervirano. Iz navedenog proizlazi da je Fond nastavio raspolagati s dionicama koje je dao u zamjenu privatizacijskim investicijskim fondovima.

Razvojni program je donesen u lipnju 1992. Programom su bili utvrđeni pravci razvojnih mogućnosti, a sadržavao je i ocjenu izvodljivosti, te financijske aspekte programa (potrebna sredstva i izvore financiranja). Osnovna koncepcija razvoja Društva temeljila se na unosu kapitala u Poduzeće od strane turističkih agencija koje posluju na tržištu europskih zemalja, Holdinga Bemex, Minhen, turističke agencije Alltours, Prag i društva Via-dal, što je bilo predviđeno odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe od 29. lipnja 1992. Poduzeću bi to omogućilo razvoj temeljen na marketinškim zahtjevima tih tržišta.

S obzirom da je Poduzeće do tada najveći dio kapaciteta prodavalo na tržištu tadašnje Čehoslovačke (što je omogućavalo stabilno i uspješno poslovanje, ali i ovisnost o tom tržištu, zbog maksimalne prilagodbe Poduzeća tom tržištu koje je zahtijevalo uglavnom nižu razinu tehničko-tehnološkog stanja kapaciteta), plasman usluga na drugim tržištima bio je otežan. Istodobno je, zbog tranzicijskih promjena u bivšoj Čehoslovačkoj, došlo do poteškoća u plasmanu usluga i na tom tržištu. Zbog osiguranja optimalnih uvjeta poslovanja, razvojnim programom planiran je razvoj Poduzeća koji bi se temeljio na značajnom tehničko-tehnološkom unapređenju postojećih kapaciteta, te izgradnji i nabavi novih kapaciteta, što bi se financiralo ulaganjem kapitala (dokapitalizacijom) od strane naprijed spomenutih poslovnih partnera. Planirana tehnička unapređenja u objektima odnosila su se na adaptaciju prostora, interijerska uređenja i zamjenu opreme. Tehnološka unapređenja odnosila su se na unapređenje kuhinja i skladišta, uvođenje klimatizacije i uvođenje informacijskog sustava u poslovanje hotela. Planirana su i tehnička unapređenja vanjskih prostora (bazena, sportskih terena i plaža), te poboljšanje zaštite čovjekove okoline (otklanjanje nedostataka na kanalizacijskom sustavu i otklanjanje zagađivača kod energetskih izvora). Za realizaciju programa planirana su sredstva u iznosu 18.470.000,- DEM, i to u dvije faze u roku tri godine. S obzirom na planirani način pretvorbe dokapitalizacijom, predviđeno je da će se razvojni program prilagoditi nakon utvrđivanja vlasničkih odnosa. Razvojni program nije mijenjan.

Ciljevi planirani razvojnim programom djelomično su ostvareni. U razdoblju od 1995. do 2003. u Društvu su obavljena značajna ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu u ukupnom iznosu 48.708.715,81 kn, od čega se 2.742,206,00 kn odnosilo na ulaganja u zemljište, 32.233.267,62 kn na adaptaciju i preuređenje građevinskih objekata i 13.733.342,19 kn na nabavu postrojenja, opreme i namještaja.

U razdoblju od pretvorbe (1996.) do obavljanja revizije (lipanj 2004.), Društvo je radi podmirenja dospjelih obveza te kako bi izbjeglo daljnje zaduživanje, prodalo dio nekretnina. Nakon prodaje dijela nekretnina, Društvo je u 2003. uspjelo konsolidirati poslovanje, koje se u vrijeme obavljanja revizije obavlja u tri hotela ukupnih kapaciteta 1 468 ležajeva. U 2003. Društvo je hotelske usluge pružalo gotovo isključivo inozemnim gostima (oko 98,00% gostiju).

S obzirom da je od 1996. do 2002. Društvo poslovalo s gubitkom, a u 2003. je ostvarena dobit, da su ukupni prihodi Društva od 1996. povećavani iz godine u godinu uz istodobno smanjenje broja zaposlenika s 219 u 1995. na 125 koncem 2003., i to prirodnim odljevom, da je povećana efikasnost poslovanja te da su plaće redovno isplaćivane, djelomično su ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, a odnose se na brži gospodarski rast u uvjetima tržišnog gospodarstva, očuvanje produktivne zaposlenosti i na tehnološku modernizaciju.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U očitovanju od 17. kolovoza 2004. zakonski predstavnik navodi da nema primjedbi na dostavljeno Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji 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 Osijek, Osijek, Gundulićeva 16.

Ovlašteni državni revizori:

Nevenka Omrčen, dipl. oec.

Marija Franz, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana:

Primitak potvrđuje:

HOTELI JADRAN, PLOČE

1. Radnički savjet:
Markiša Majstrović, predsjednik; nema podataka o članovima

2. Upravni odbor:
Ante Perić, od konca 1992. do 12. rujna 1995.
Boško Šiljeg, od konca 1992. do 12. rujna 1995.
Nedeljko Veić, od konca 1992. do 12. rujna 1995.
Rade Maršić, od konca 1992. do 12. rujna 1995.
Grgo Radoš, od konca 1992. do 12. rujna 1995.
Vedran Antunović, od 12. rujna 1995. do 8. studenoga 1996.
Petar Mikulić, od 12. rujna 1995. do 8. studenoga 1996.
Petar Ninčević, od 12. rujna 1995. do 8. studenoga 1996.
Zoran Popavac, od 12. rujna 1995. do 8. studenoga 1996.
Veljko Smoljan, od 12. rujna 1995. do 8. studenoga 1996.

3. Nadzorni odbor:
Dubravka Vukmanović, od 8. studenoga 1996. do 7. ožujka 2000.
Ante Štrbić, od 8. studenoga 1996. do 26. siječnja 2001.
Petar Ninčević, od 8. studenoga 1996 do 26. siječnja 2001.
Frane Matković, od 8. studenoga 1996.
Ante Jelčić, od 8. studenoga 1996. do 7. ožujka 2000.
Petar Mikulić, od 7. ožujka 2000. do 26. siječnja 2001.
Stanko Jašić, od 7. ožujka 2000. do 26. siječnja 2001.
Mihovil Barančić, od 12. listopada 2001. do 10. veljače 2003.
Nada Milak, od 26. siječnja 2001. do 10. veljače 2003.

Branko Borković, od 26. siječnja 2001. do 12. listopada 2001.

Jadranka Parmać, od 26. siječnja 2001. do 10. veljače 2003.

Krešimir Starčević, od 26. siječnja 2001. do 5. veljače 2001.

Marija Kolarić, od 5. veljače 2001.

Hrvoje Brajdić, od 10. veljače 2003.

Joško Miliša, od 10. veljače 2003.

Goran Marić, od 10. veljače 2003.

4. Direktor ili uprava:

Rade Maršić, direktor do 11. lipnja 1995.

Grgo Radoš, v.d. direktora od 11. lipnja 1995. do 29. rujna 1995.

Dragutin Cvitanović, v.d direktora od 29. rujna 1995. do 16. studenoga 1996.,
direktor od 16. studenoga 1996.

HOTELI JADRAN, PLOČE
- povezana društva i osobe

1. Jadranski hoteli d.o.o., Zagreb

Osnivači društva:

Dragutin Cvitanović s temeljnim ulogom u iznosu 100.000,00 kn,

Hrvoje Brajdić s temeljnim ulogom u iznosu 100.000,00 kn,

Ivan Širić s temeljnim ulogom u iznosu 100.000,00 kn,

Šted-kapital d.o.o. Zagreb s temeljnim ulogom u iznosu 200.000,00 kn.

Direktor: Goran Marić