



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Split

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELI MAKARSKA, MAKARSKA

Split, studeni 2003.

## SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbi	5
3.1.2.	Razvojni program	6
3.1.3.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	7
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	7
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	16
3.3.	Provedba programa pretvorbe	18
3.4.	Upis u sudski registar	19
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	20
4.1.	Dionice s popustom	20
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	21
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	24
4.4.	Dionice u vlasništvu društva Splitska banka d.d. Split	24
4.5.	Dionice u vlasništvu društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb	24
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	25
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	25
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	25
5.3.	Raspolaganje nekretninama	28
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	30
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	30
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	32
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	32



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Split

---

Klasa: 041-03/01-01/53  
Urbroj: 613-19-03-10

Split, 25. studenoga 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELI MAKARSKA, MAKARSKA

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 Makarska, Makarska.

Revizija je obavljena u razdoblju od 2. lipnja do 25. studenoga 2003.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90 i 61/91, 25/93 i 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskog investicijskog fonda (Narodne novine 142/98),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko poduzeće Makarska s p.o. Makarska (dalje u tekstu: Poduzeće) bilo je registrirano rješenjem Okružnog privrednog suda u Splitu 26. ožujka 1990. u registracijskom ulošku I-2509 pod brojem Fi-86/90 kao društveno poduzeće. Sjedište Poduzeća je u Makarskoj, Donja Luka 1, a matični broj je 3324877.

Poduzeće je nastalo od OOUR Hoteli Makarska s p.o. na temelju samoupravnog sporazuma o promjenama u organiziranju radne organizacije HTP Makarska rivijera, Makarska od 22. prosinca 1989.

Djelatnost Poduzeća bila je turistička i ugostiteljska djelatnost, mjenjački poslovi, brijačke, vlasuljarske, kozmetičke i slične usluge, prometne usluge, igre na sreću i igračnice zatvorenog tipa, trgovina na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, te vanjsko trgovinske usluge.

Poduzeće je raspolagalo s 1 843 osnovna i 318 pomoćnih kreveta u sedam hotela: Meteor, Dalmacija, Park, Rivijera, Biokovo, Osejava i Beograd, 2 500 smještajnih kapaciteta u dva autokampa: Dalmacija i Rivijera te 7 782 sjedalice u otvorenom i zatvorenom prostoru. Navedeni kapaciteti Poduzeća omogućavali su smještaj 4 661 turista.

Poslovanje Poduzeća bilo je organizirano u pet sektora: hotelijerstvo, investicijsko održavanje, nabava i skladište, računovodstvo i kadrovska služba.

Organ upravljanja Poduzećem bio je radnički savjet do 20. siječnja 1993. kada je imenovan upravni odbor.

Ovlaštena osoba za predstavljanje i zastupanje društvenog Poduzeća u vrijeme pretvorbe bio je direktor Hrvoje Urlić.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću je bilo 438 zaposlenika.

Ukupna aktiva i pasiva prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 3.306.293.000.- HRD ili 60.114.418,- DEM. (1,- DEM = 55.- HRD). Ostvareni prihodi po godišnjem obračunu za 1991. iznosili su 62.387.000.- HRD, a rashodi 198.223.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 135.836.000.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Osnivačka skupština dioničkog društva Hoteli Makarska d.d. Makarska (dalje u tekstu: Društvo), sa sjedištem u Makarskoj, Donja Luka 1, održana je 20. listopada 1994.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 25. listopada 1994. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Upisan je naziv tvrtke Hoteli Makarska dioničko društvo Makarska, a skraćeni naziv Hoteli Makarska d.d. Makarska. Upis je obavljen u registar Trgovačkog suda u Splitu u registracijskom ulošku I-2509, pod brojem Fi-10015/94. Temeljni kapital, u skladu s rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju, upisan je u iznosu 59.035.000,- DEM.

Upisana djelatnost Društva je ugostiteljstvo, turističko posredovanje, mjenjački poslovi, osobni i obrtnički poslovi, usluge na području prometa, igre na sreću i igračnice zatvorenog tipa, trgovina na malo te vanjsko trgovinski promet.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Fi-824/95 od 20. prosinca 1995. upisana je dopuna djelatnosti Društva. Upisana dopuna djelatnosti Društva je trgovina na veliko.

Upis usklađenja općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima obavljen je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-95/1302-2 od 11. travnja 1996.

Smanjenje temeljnog kapitala i promjena odredbi statuta obavljena je upisom u sudski registar 29. rujna 1997. rješenjem broj Tt-97/166-4, radi pokrića gubitaka iz 1994. i 1995. Odlukom skupštine od 16. studenoga 1996., smanjen je temeljni kapital Društva za 10.750.477,- DEM ili 39.895.379,13 kn i to smanjenjem nominalnog iznosa dionica sa 100,- DEM na 81,78965528 DEM ili 200,00 kn. Vrijednost temeljnog kapitala utvrđena na dan 30. rujna 1996. iznosila je 48.284.523,- DEM ili 171.953.600,00 kn i podijeljena je na 859 768 dionica nominalnog iznosa 200,00 kn po dionici. Promjena odredbi statuta odnosi se na smanjenje temeljnog kapitala te odredbi o glavnoj skupštini i članovima nadzornog odbora.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-01/210-4 od 9. ožujka 2001. i rješenjem broj Tt-01/209-6 od 14. svibnja 2001. upisane su promjene odredbi statuta i promjene članova nadzornog odbora i uprave.

Povećanje temeljnog kapitala i promjena odredbi statuta obavljena je upisom u sudski registar 11. rujna 2001. rješenjem broj Tt-01/208-9. Odlukom skupštine od 17. prosinca 1999. temeljni kapital Društva povećan je sa 171.953.600,00 kn na 223.894.100,00 kn izdavanjem 259 702 dionica. Temeljni kapital povećan je unosom stvari u vrijednosti 51.940.500,00 kn. Promjena odredbi statuta odnosi se na povećanje temeljnog kapitala.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-01/207-6 od 13. listopada 2001., rješenjem broj Tt-01/2262-4 od 29. studenoga 2001. te rješenjem broj Tt-02/3665-6 od 19. prosinca 2002. upisane su promjene odredbi statuta i promjene članova nadzornog odbora i uprave.

### 3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Na temelju odredbi članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, radnički savjet Poduzeća 29. lipnja 1992. donio je odluku o pretvorbi i program pretvorbe. U radničkom savjetu bili su predsjednik Marinko Mucić, zamjenik predsjednika Ante Ursić i članovi Žarko Skender, Anđelko Vrkaš, Josip Bašković, Stipe Paradžik, Jure Glavičić, Jadranko Galić, Ratko Radalj, Edo Šulenta, Neda Šegota, Nada Pletikosić, Marija Antičić Cvitanović, Ante Martinović i Mijo Vladić. Prema odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. i pretvaranjem potraživanja u ulog na način predviđen programom pretvorbe.

Prodaja odnosno upis dionica proveo bi se u dva kruga. U prvom krugu dionice upisuju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću koji mogu otkupiti najviše 260 980 dionica, a 63 348 dionice se na ime pretvaranja potraživanja u ulog prenose poslovnim bankama. U drugom krugu, dionice koje ne upišu zaposleni i ranije zaposleni ponudit će se na prodaju osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, s tim da i u drugom krugu upisa pravo prvokupa imaju zaposleni i ranije zaposleni pod uvjetom da to pravo nisu mogli ostvariti, iz objektivnih razloga, u prvom krugu upisa. Neupisane dionice prenose se fondovima u omjerima utvrđenim odredbama članka 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Prema odluci o pretvorbi društveni stanovi ne uključuju se u procjenu vrijednosti Poduzeća jer su preneseni na gospodarenje nadležnom fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Odlukom o pretvorbi utvrđeno je da temeljni kapital iznosi 32.432.800,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 26.098.000,- DEM i potraživanja vjerovnika (društva Splitska banka d.d. Split i Zagrebačka banka d.d. Zagreb) koja se pretvaraju u dionice Društva nominalne vrijednosti 6.334.800,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 324 328 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Poduzeće nije provelo postupak pretvorbe prema spomenutoj odluci o pretvorbi. Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) 6. lipnja 1994. izdao je Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu na temelju kojeg je Poduzeće 17. lipnja 1994. uskladilo odluku o pretvorbi. Izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi određen je model pretvorbe prema kojem se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća i pretvaranjem potraživanja u ulog. Prema izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi vrijednost temeljnog kapitala iznosi 59.035.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 43.813.000,- DEM te potraživanja društva Splitska banka d.d. Split koja se pretvaraju u dionice u iznosu 3.768.000,- DEM i potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb koja se pretvaraju u dionice u iznosu 11.454.000,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 590 350 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji je 30. lipnja 1992. dostavljena odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija i to: program pretvorbe, podaci o poslovanju s ocjenom boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća s elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. dostavljen je naknadno, odnosno 9. srpnja 1992. jer do 30. lipnja 1992. nije bio izrađen.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe kojeg je usvojio radnički savjet 29. lipnja 1992. utvrđen je postupak upisa i uplate dionica, osobe koje su ovlaštene upisati dionice, način ostvarivanja prava prvenstva i jednakog prava stjecanja dionica te prava na popust, rok za održavanje osnivačke skupštine i druge odredbe kojima se određuje postupak pretvorbe i prava odnosno obveze sudionika u pretvorbi.

Prema izdanom rješenju Fonda od 6. lipnja 1994. program pretvorbe je, kao i odluka o pretvorbi, izmijenjen. Upravni odbor Poduzeća je 17. lipnja 1994. donio izmjene programa o pretvorbi prema kojima temeljni kapital iznosi 59.035.000,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 219 065 dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom 219 065 dionica bez popusta te prijenosom 37 680 dionica društvu Splitska banka d.d. Split i 114 540 dionica društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb, čija se potraživanja pretvaraju u ulog.

### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program koji je izradio Institut za turizam Zagreb, u lipnju 1992., za razdoblje od 1992. do 1999. sadrži osvrt na aktualne gospodarske trendove, analizu tržišta, moguće razvojne opcije, utvrđivanje poslovno organizacijskih razvojnih rješenja s koncepcijom budućeg razvoja.

Poduzeće je, kao jedno od najvećih poduzeća Makarske rivijere u hotelima i autokampovima raspolagalo sa 4 661 smještajnom jedinicom.

Poduzeće je, do druge polovice 1990. ostvarivalo dobre poslovne rezultate koji su bili uvjetovani prirodnim uvjetima i okruženjem te povoljnim tržišnim položajem kojeg je karakterizirala orijentacija na inozemna tržišta. Tijekom 1990. i 1991. radi ratne situacije smanjena je efikasnost Poduzeća što je utjecalo na iskazivanje gubitka. Radi takvih prilika u zemlji nisu se mogle formirati realne polazne pretpostavke za planiranje razvojnih kretanja te je preduvjet daljnjeg razvoja bilo preživljavanje i očuvanje postojeće pozicije.

Poduzeće je do 1990. bilo orijentirano na okrupnjavanje i rast kroz povećanje broja kreveta dok se istodobno nije pridavalo dovoljno pozornosti kvaliteti smještajne ponude. Razvojnim programom predviđeno je, kako bi Poduzeće nakon prestanka rata ubrzalo ostvarenje ciljeva, radi zaštite tržišne i ekonomske pozicije u razvoju, redefiniranje politike zapošljavanja, osigurati kontrolu nad poslovnim učincima pojedinih objekata i identitet određenog broja manje kvalitetnih objekata, povećati kvalitetnu razinu usluga, raditi na promjeni dominantne strukture posjetitelja, produžiti glavnu turističku sezonu uz izrazitiju orijentaciju na zapadnoeuropska tržišta, te osposobiti srednje menedžersko osoblje za provođenje decentraliziranog upravljanja. U daljnjem razdoblju potrebno je izvršiti ulaganja u podizanje kategorija postojećih objekata izgradnjom novih kvalitetnih, ekoloških, urbanističko-arhitektonskih i socio-kulturnih sadržaja najviših međunarodnih standarda namijenjenih gostima bolje platežne sposobnosti. Također je potrebno voditi kadrovsku politiku u skladu sa sezonskim karakterom poslovanja. Na temelju analize kadrova, iako Poduzeće nije raspolagalo s podacima o broju sezonskih i stalnih radnika, pretpostavljalo se s obzirom na sezonski način poslovanja, da postoji mogućnost smanjivanja troškova radne snage. Nadalje, je uočeno da je kvalifikacijska struktura zaposlenih lošija od grupacije jer se od ukupnog broja zaposlenih, 72,00% odnosilo na kvalificirane zaposlenike, zaposlenike sa srednjom spremom, višom i visokom, a 28,00% na nekvalificirane i polukvalificirane zaposlenike. Tako visoki udio nekvalificiranih i polukvalificiranih zaposlenika udaljavalo je Poduzeće od poželjne kadrovske strukture. Iako se u analizi kadrova spominje da je potrebno obaviti kadrovsku racionalizaciju nije naveden ukupan broj zaposlenika ni smanjenje broja zaposlenih.

U stvaranju potrebnih uvjeta za perspektivni razvoj neophodno bilo je prilagoditi računovodstveno evidentiranje kako bi svaka organizacijska jedinica pratila svoje poslovanje te je potrebno uspostaviti primjereni informacijski sustav.

Planirano je formiranje pet profitnih centara (hotel Meteor, hotel Dalmacija, hotel Biokovo, hotel Park i hotel Rivijera) u urbanom središtu koji bi trebali uspješno poslovati tijekom cijele godine.

Programom su predviđena ulaganja radi podizanja kategorija postojećih objekata u razdoblju od 1995. do 1999. Ukupna planirana ulaganja u moderniziranju inventara, uređenju interijera i eksterijera odnosno poboljšanju smještajnih kapaciteta, hortikulturnog uređenja unutrašnjosti hotela i okoliša iznose 4.100.000,- DEM. Planirano je da se glavna ulaganja u iznosu 3.000.000,- DEM obave do 1997.

Nadalje, prema financijskim pokazateljima razvojnog programa dobit u iznosu 3.485.000,-



DEM ostvarila bi se u 1995. kada bi se realiziralo oko 322 600 noćenja uz ostvarenje prihoda u iznosu 18.700.000,- DEM uz troškove u iznosu 12.891.000,- DEM.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Izvještajem Službe društvenog knjigovodstva od 29. lipnja 1992. o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je, nakon obavljenih ispravka u tijeku postupka provjere, godišnji obračun iskazan u skladu s važećim propisima. Ispravak bilančnih pozicija, za koje su u postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna od strane Službe društvenog knjigovodstva utvrđene razlike u odnosu na podatke iskazane u poslovnim knjigama Poduzeća, obavljene su u knjigovodstvu u 1992. i nisu imale bitan utjecaj na zakonitost i realnost godišnjeg obračuna.

Kako rješenje o suglasnosti na pretvorbu nije izdano u predviđenom zakonskom roku od dana dostave dokumentacije Poduzeće je zatražilo mišljenje revizorske tvrtke o godišnjem obračunu za 1992. i 1993. Reviziju je obavila tvrtka Revicon d.d., Zagreb, 31. siječnja 1994. i 9. svibnja 1994. Revizijom su obuhvaćeni godišnji obračuni za 1992. i 1993., o čemu je sastavljen dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. i dopuna dodatka izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U dodatku i dopunama dodatku izvještaju navedeni su podaci o poslovnom rezultatu za 1992. i 1993., o obvezama prema bankama na dan 31. prosinca 1993. za revalorizaciju kredita otplaćenih u ranijim godinama i pretvaranju potraživanja banaka u uloge.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradila je Zagrebačka banka - Sektor za investicije, u suradnji s predstavnicima Poduzeća u lipnju 1992. Pri izradi su korištene upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Na temelju zakonske obveze da se pretvorba poduzeća mora obaviti do 30. lipnja 1992., izrađen je elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Kao podloga za izradu elaborata korištena je bilanca stanja Poduzeća prema godišnjem obračunu za 1991., elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina koji je izradilo društvo za usluge, promet i posredovanje nekretnina Zane d.o.o., Zagreb, razvojni program na temelju kojeg je utvrđena ekonomska vrijednost Poduzeća te druga dokumentacija. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća sadrži knjigovodstvenu vrijednost i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu procijenjene vrijednosti Poduzeća korišten je statički pristup kojem je osnova za procjenu stanje imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1991., te dinamički pristup koji objedinjuje vrijednost imovine utvrđene po statičkom pristupu procjeni i očekivanih rezultata poslovanja u razdoblju od 10 godina. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema statičkoj metodi na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 49.239.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 53.847.000,- DEM. Ekonomska vrijednost Poduzeća prema dinamičkoj metodi iznosila je 1.435.390.000,- HRD ili 26.098.000,- DEM (1,- DEM = 55.- HRD).

Prema odluci o pretvorbi u knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova.

Poduzeće je prihvatilo procjenu prema ekonomskoj vrijednosti kao najrealniju vrijednost te

je Fondu predalo odluku o pretvorbi s propisanom dokumentacijom.

Fond nije prihvatio procjenu vrijednosti Poduzeća prema dinamičkoj metodi.

Prema mišljenju Fonda od 6. srpnja 1993. prihvaćena je procjena vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. prema statičkom pristupu osim procjene vrijednosti nekretnina i opreme.

S obzirom da Fond nije dao suglasnost nastavljene su aktivnosti oko izmjena i dopuna elaborata o procjeni koje su trajale do konca svibnja 1994.

Fondu su dostavljene izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća iz svibnja 1994. sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Iz dostavljene dokumentacije nije vidljivo da li je Fond odobrio izradu elaborata o procjeni sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Prema mišljenju Poduzeća iz veljače 1994. tijekom 1992. i 1993. Poduzeće se dodatno zaduživalo kod banaka zbog održavanja objekata, plaća radnika i troškova smještaja izbjeglica što je povećalo obveze prema bankama i utjecalo na procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Izmjene i dopune elaborata o procjeni, izradilo je društvo Maris d.o.o. Pri izračunu procijenjene vrijednosti Poduzeća korišten je statički pristup, sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Uz izmjene i dopune elaborata o procjeni priložena je procjena vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. i na dan 31. prosinca 1993. Prema procjeni sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. procijenjena vrijednost financijske imovine i potraživanja iznosila je 2.420.000,- DEM, obveza 18.256.789,- DEM dok vrijednosti nekretnina i opreme nisu obuhvaćene procjenom na dan 31. prosinca 1993.

Nekretnine i oprema nisu ponovno procjenjivane jer tijekom 1992. i 1993. nije bilo značajnih dodatnih ulaganja u zemljište, objekte i opremu te je procijenjena vrijednost nekretnina i opreme uzeta prema elaboratu o procjeni sa stanjem na dan 1991. Uz izmjene i dopune elaborata o procjeni priložen je dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti obračuna za 1991. iz siječnja 1994. i dopuna dodatka izvještaju iz svibnja 1994.

Poduzeće se dodatno zaduživalo kod banaka te su povećane obveze prema bankama u odnosu na 1991. Prema elaboratu procijenjene obveze prema bankama na dan 31. prosinca 1991. iznosile su 1.520.000,- DEM, a prema izmjenama elaborata procijenjene obveze prema bankama sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. iznosile su 17.425.789,- DEM. Od procijenjene vrijednosti obveza prema bankama koje su iznosile 17.425.789,- DEM na obveze po redovnim kreditima društva Zagrebačka banka d.d., Zagreb odnosi se 8.005.000,-DEM, a na obveze prema bankama po kreditima koji su na dan revalorizacije već bili otplaćeni 9.420.789,- DEM. Izmjene i povećanje obveza prema bankama obavljeno je na temelju ugovora o revaloriziranju kredita zaključenog 31. prosinca 1993. između društva Splitska banka d.d. Split. Prema ugovoru Poduzeće je priznalo društvu Splitska banka d.d., Split sudjelovanje u izgradnji objekata te je dalo suglasnost da banka izvrši reobračun kreditnih partija prema tečaju DEM na dan plaćanja. Prema obračunu potraživanje banke iznosi 9.420.789,- DEM. Društvo Splitska banka d.d. Split dio svojih potraživanja po osnovi revaloriziranih kredita u iznosu 5.652.473,- DEM ustupilo je društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb na temelju ugovora zaključenog 31. prosinca 1993. između društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb, društva Splitska banka d.d. Split i Poduzeća, tako da za taj iznos društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb postaje vjerovnik Poduzeća. Potraživanje banke po osnovu revalorizacije kredita na dan procjene nije bilo iskazano u poslovnim knjigama Poduzeća te se ne temelje na stvarno dospjelim potraživanjima iskazanim u poslovnim knjigama, već na potraživanjima stečenim na temelju ugovora o revalorizaciji kredita koji su u vrijeme revalorizacije bili otplaćeni.

Obveze s osnova revalorizacije kredita u iznosu 9.420.789,- DEM, uključene su u

procijenjenu vrijednost Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., iako nisu bile iskazane u poslovnim knjigama na dan procjene što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima uz elaborat je bilo potrebno priložiti dokumentirane dokaze odnosno obrazloženje za procijenjene vrijednosti i članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojim je propisano da društveni kapital odnosno procijenjena vrijednost poduzeća predstavlja razliku između cjelokupne imovine i vrijednosti obveza.

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

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

Red broj	Opis pozicije	Knjigovodstvena vrijednost 1991.	Procijenjena vrijednost prema osnovnom elaboratu	Procijenjena vrijednost prema izmjenama i dopunama elaborata
1.	Zemljište	6.925.000,-	4.774.000,-	8.117.970,-
2.	Građevinski objekti	47.625.000,-	44.028.000,-	44.224.851,-
3.	Oprema	759.000,-	1.852.000,-	2.104.000,-
4.	Dugoročna ulaganja u materijalna sredstva	251.000,-	251.000,-	770.982,-
5.	Dugoročna financijska ulaganja	41.000,-	11.000,-	6.756,-
6.	Zalihe sirovina i druge robe	96.000,-	96.000,-	83.874,-
7.	Kratkoročna potraživanja od kupaca i druga potraživanja	673.000,-	751.000,-	1.092.567,-
8.	Kratkoročna financijska imovina	51.000,-	51.000,-	376.455,-
9.	Novac u banci i blagajni	26.000,-	26.000,-	88.701,-
I Ukupno imovina (1 - 9)		56.447.000,-	51.839.000,-	56.866.156,-
10.	Obveze prema bankama	1.520.000,-	1.682.000,-	17.425.789,-
11.	Druge odbitne stavke	1.080.000,-	918.000,-	831.352,-
II Ukupno odbitne stavke		2.600.000,-	2.600.000,-	18.257.141,-
Procijenjena vrijednost Poduzeća (I - II)		53.847.000,-	49.239.000,-	38.609.015,-

Uvidom u elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, koji je izradilo društvo Maris d.o.o.

prema podacima iz bilance na dan 31. prosinca 1993. i elaborata o procjeni nekretnina sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. koji je izradilo društvo Zane nekretnine Zagreb, procijenjena vrijednost Poduzeća, prema statičkoj metodi procjene iznosi 38.609.015,- DEM.

Sastavni dio elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća je elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina i dopuna elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Procjenu i dopunu procjene obavilo je društvo Zane nekretnine Zagreb. Dopune elaborata o procjeni sastavljene su prema uputama Fonda na način da je u procjenu uključeno zemljište koje je koristilo Poduzeće, neovisno o dokazu vlasništva, a iz procjene je isključeno zemljište u autokampovima i zemljište koje se nalazi na pomorskom dobru.

Uz elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina priloženi su dokazi o pravu korištenja nekretnina, tehnički opis postojećeg stanja, proračun geometrijskih podataka s pregledom procijenjene vrijednosti nekretnina te drugi podaci.

Uz elaborat su kao dokazi o pravu korištenja nekretnina priloženi izvadci iz zemljišnih knjiga i katastra zemljišta, kupoprodajni ugovori i sudska rješenja o upisu prava korištenja. Uz spomenute dokumente priloženi su i preslici katastarskog plana te preslik provedbenog urbanističkog plana.

U tablici broj 2 daje se pregled procijenjene vrijednosti nekretnina po lokacijama prema dopunama elaborata.

Tablica broj 2

## Procijenjena vrijednost građevinskih objekata po lokacijama

u DEM

Red broj	Lokacija	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	Procijenjena vrijednost				Ukupno
			Zemljišta	Priključaka	Objekata	Vanjskog uređenja	
1.	hotel Meteor	17 797	1.779.700,-	454.482,-	18.009.404,-	1.151.963,-	20.395.549,-
1.1.	tenis tereni	-	-	-	-	42.564,-	42.564,-
1.2.	parkiralište	-	-	-	-	217.745,-	217.745,-
2.	hotel Biokovo	709	70.900,-	58.628,-	2.042.799,-	14.695,-	2.187.023,-
3.	hotel Dalmacija	722 000	7.221.000,-	270.623,-	8.880.530,-	61.414,-	9.934.668,-
3.1.	plažni objekt	-	-	3.181,-	85.758,-	-	88.940,-
3.2.	parkiralište	-	-	-	-	122.208,-	122.208,-
3.3.	lučica	-	-	-	-	450.392,-	450.392,-
4.	hotel Park	3 182	318.200,-	55.853,-	1.569.363,-	33.352,-	1.976.769,-
4.1.	vila Grle Goran	381	38.100,-	14.438,-	221.947,-	3.691,-	278.177,-
5.	hotel Rivijera	47 689	4.768.900,-	193.944,-	5.240.324,-	202.485,-	10.405.653,-
5.1.	plažni objekt	-	-	5.836,-	163.764,-	7.377,-	176.977,-
5.2.	sportski tereni	-	-	-	-	48.242,-	48.242,-
6.	autokamp Rivijera	-	-	5.555,-	106.318,-	815.699,-	927.573,-
7.	autokamp Dalmacija	-	-	6.102,-	134.368,16	2.209.829,-	2.350.300,-
8.	hotel Miramare	1 525	152.500,-	36.115,-	887.138,-	14.050,-	1.093.006,-
9.	hotel Osejava	1 619	161.900,-	36.115,-	512.120,-	29.351,-	739.485,-
9.1.	stambena zgrada	-	-	-	-	-	426.315,-
10.	skladište Zelenka	1 011	70.770,-	8.639,-	128.801,-	3.255,-	211.466,-
11.	upravna zgrada	349	34.900,-	12.266,-	221.608,-	992,-	269.765,-
Ukupno		81 483	8.117.970,-	1.164.982,-	38.204.245,-	4.429.309,-	52.342.821,-

Procjena vrijednosti nekretnina obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina iznosila je 48.802.000,- DEM, a prema dopunama elaborata povećana je za 3.540.821, DEM te je procijenjena vrijednost nekretnina iznosila 52.342.821,- DEM.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 52.342.821,- DEM odnosila se na procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 8.118.970,- DEM, priključaka u iznosu 1.164.982,- DEM, građevinskih objekata u iznosu 38.204.245,- DEM i vanjskog uređenja u iznosu 4.429.309,- DEM.

Procijenjena vrijednost zemljišta ukupne površine 81 483 m<sup>2</sup> koja je uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća iznosila je 8.117.970,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. iznosila 6.925.000,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije bilo uključeno zemljište površine 82 396 m<sup>2</sup> na kojem su izgrađeni autokampovi i zemljište koje predstavlja pomorsko dobro.

Zemljište na lokaciji autokamp Dalmacija i autokamp Rivijera površine 73 834 m<sup>2</sup> u postupku obnove rješenjem Fonda od 11. listopada 1999. uključeno je u procijenjenu vrijednost Poduzeća s obzirom da zemljište na kojem su izgrađeni autokampovi čine tehnološku cjelinu s procijenjenim sadržajima infrastrukturnog uređenja i objektima kao i s drugim procijenjenim nekretninama. Dio zemljišta površine 3 161 m<sup>2</sup> predstavlja pomorsko dobro i nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća i 5 401 m<sup>2</sup> površine zemljišta za koje nije naveden razlog zbog čega nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene su cijene utvrđene općinskom odlukom o procjeni vrijednosti nekretnina od 30. siječnja 1992., prema kojoj cijena građevinskog zemljišta u I zoni iznosi od 100,- DEM do 250,- DEM po m<sup>2</sup>. Procjena vrijednosti zemljišta površine 80 472 m izvršena je po jedinstvenoj cijeni od 100,- DEM po m<sup>2</sup>, osim površine od 1 011 m koja je obavljena po cijeni od 70,- DEM/m<sup>2</sup>. Nema obrazloženja o razlozima primjene jedinstvene cijene u procjeni vrijednosti zemljišta. Pri procjeni vrijednosti zemljišta u obnovljenom postupku zemljište je procijenjeno po cijeni 180,- DEM/m<sup>2</sup>. Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 13.290.120,- DEM.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata u koju je uključena i procijenjena vrijednost priključaka i vanjskog uređenja iznosila je 44.224.851,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. iznosila 47.625.000,- DEM. Vrijednost objekata procijenjena je na temelju podataka o neto i bruto izgrađenim površinama uzimajući u obzir starost i vijek trajanja te neadekvatno korištenje hotelskih objekata zbog boravka izbjeglica i prognanika. U siječnju 1994. društvo Maris d.o.o. sastavilo je elaborat šteta na objektima i opremi zbog boravka izbjeglica i prognanika u objektima: hotel Park, Vila Goran, hotel Riviera, hotel Miramare i hotel Osejava. Prema spomenutom elaboratu šteta na objektima i opremi procijenjena je u iznosu 1.333.293,- DEM.

Ukupna neto građevinska površina objekata koji se nalaze u sastavu Poduzeća bila je 47 317 m<sup>2</sup>, te prosječna cijena izvedenih radova po m<sup>2</sup> 807,40 DEM.

Procjena vrijednosti priključaka obavljena je po cijeni 19,43 DEM/m<sup>2</sup>, odnosno na temelju cijene utvrđene zaključkom o visini troškova uređivanja građevinskog zemljišta po pojedinim zonama na području općine Makarska.

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja obavljena je prema cijeni novog uređenja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Vanjsko uređenje lokacije obuhvaća ograde, unutrašnje prometnice, parkirališta, uređenje zelenila, pješačke staze, oprema parkova i kupališta.

Procijenjena vrijednost opreme iznosila je 2.104.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 759.000,-. Procjena vrijednosti opreme obavljena je na temelju popisnih lista na dan 31. prosinca 1991. i uvećana je za vrijednost novonabavljene opreme tijekom 1992. Kod procjene nabavne vrijednosti opreme korištena je metodologija usporedbe koeficijenata revalorizacije i rasta tečaja DEM. Revalorizirana nabavna vrijednost opreme umanjena je zbog starosti i trošnosti.

Procijenjena vrijednost dugoročnih ulaganja u materijalna sredstva iznosila je 770.982,- DEM i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Ulaganja se odnose na uređenje teniskih terena.

Procijenjena vrijednost dugoročnih financijskih ulaganja iznosila je 6.756,- DEM, a odnosila se na uloge u povezana poduzeća i fondove banke. Knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1993. iskazana je u iznosu 8.052,- DEM.

Procijenjena vrijednost zaliha materijala i sitnog inventara iznosila je 83.874,- DEM i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1993., a odnosila se na zalihe hrane, pića, potrošnog i investicijskog materijala te sitnog inventara.

Procijenjena vrijednost kratkoročnih potraživanja iznosila je 1.092.567,- DEM i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1993. Odnosila se na dane predujmove dobavljačima za troškove tekućeg poslovanja te na potraživanja za smještaj i prehranu izbjeglica i prognanika.

Vrijednost kratkoročne financijske imovine procijenjena je u iznosu 376.455,- DEM i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1993., a odnosi se na deponirana sredstva kod banke i uloge u povezana poduzeća.

Procijenjena vrijednost obveza iznosila je 18.257.1421,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost 8.836.000,- DEM na dan 31. prosinca 1993. Procijenjena vrijednost obveza odnosi se na obveze po kreditima banaka u iznosu 17.425.789,- DEM od čega se na obveze po redovnim kreditima odnosilo 8.005.000,- DEM i na obveze prema bankama na temelju revaloriziranih kredita 9.420.789,- DEM.

Preostali dio obveza u iznosu 831.352,- DEM odnosi se na obveze prema dobavljačima i druge obveze. Obveze s osnova revalorizacije kredita u iznosu 9.420.789,- DEM, uključene su u elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća iako nisu bile iskazane u poslovnim knjigama na dan procjene što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojim je propisano da društveni kapital odnosno procijenjena vrijednost poduzeća predstavlja razliku između vrijednosti cjelokupne imovine i vrijednosti obveza.

Prema rješenju Ureda za imovinsko pravne poslove Županije splitsko - dalmatinske od 28. lipnja 2000. utvrđeno je pravo na naknadu nasljedniku prijašnjeg vlasnika nacionalizirane imovine (Josip Krstulović prijašnji vlasnik) u dionicama ili udjelima i to u dijelu 1/2 za oduzetu imovinu - zgradu (bivša klaonica) Zelenka u Makarskoj predio Vepric, označenoj kao č.zgr. 235 površine 131 m<sup>2</sup> I z.k. tijelo i pripadajućeg zemljišta kojeg pokriva zgrada i obor sa štalama oko Zelenke u Vepricu označenom kao č.zem. 789/9 I z.k. tijelo površine 880 m<sup>2</sup> sve z.k.ul. 449, k.o. Veliko Brdo. Spomenutim rješenjem zahtjev za naknadom drugog nasljednika (unuk prijašnjeg vlasnika) odbačen je kao neblagovremen. Nasljednici prijašnjeg vlasnika podnijeli su žalbu nadležnom tijelu drugog stupnja zahtijevajući povrat naznačene nekretnine u vlasništvo i posjed, pobijajući navode iz rješenja o nepravodobnosti jer je jedan od



nasljednika koji je bio određen za skrbnika svoga brata, oca drugog nasljednika podnio zahtjev za sebe i svog brata. Također, pobijaju rješenje jer Poduzeće nema dokaz iz kojeg bi bilo vidljivo po kojem osnovu drži u posjedu spomenute nekretnine te traže povrat naznačene nekretnine u posjed i vlasništvo. Prema rješenju Fonda od 7. lipnja 1994. spomenute nekretnine su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća i zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa Fond je rezervirao dionice.

Nasljednici i prijašnji vlasnici Beroš i drugi podnijeli su 27. lipnja 1997. Uredu za imovinsko pravne poslove ispostava Makarska, Splitsko - dalmatinske županije zahtjev za povrat u vlasništvo ili isplatu naknade za oduzeto zemljište autokampova označeno kao čes. zem. 1703/1 (prije poništenja i spajanja u novu česticu označene kao č.zem. 1705/1, 1705/4 i 1703/2) z.k.ul. 2033 k.o. Makarska - Makar površine 7 359 m<sup>2</sup> te za oduzeto zemljište označeno kao čes. zem. 837/4 površine 13 103 m<sup>2</sup> k.o. Veliko Brdo. Rješenjem Fonda o iskazu nekretnina od 7. svibnja 1996. dio zemljišta označenog kao čes. zem. 1703/1 površine 15 204 m<sup>2</sup> na lokaciji hotel Rivijera uključen je u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a dio zemljišta označenog kao čes. zem. 1703/1 površine dio od 21 198 m<sup>2</sup> na lokaciji autokampa Rivijera i zemljišta označenog čes. zem. 837/4 površine 13 103 m<sup>2</sup> k.o. Veliko Brdo na lokaciji autokampa Dalmacija nije uključeno u procjenu. Rješenjem Fonda od 7. lipnja 1994. za vrijednost zemljišta autokampova nisu rezervirane dionice što je učinjeno u postupku obnove na zahtjev Poduzeća, prema rješenju Fonda od 11. listopada 1999.

Na temelju tužbe prijašnji vlasnici za zemljište autokampova označeno kao čes. zem. 1703/1 traže naturalni povrat, tvrdeći da je obnova postupka bila nedopušтана, da nisu bile iznijete nove činjenice i dokazi u odnosu na elaborat, da su prošli svi rokovi za obnovu postupka te da se radi o poljoprivrednom zemljištu koje ne ulazi u društveni kapital i koje nije privedeno namjeni. Presudom Upravnog suda Republike Hrvatske od 12. rujna 2002. poništeno je rješenje Fonda od 11. listopada 1999. i predloženo je izdavanje privremene mjere zabrane raspolaganja spomenutim nekretninama do okončanja postupka kod Ureda za imovinsko pravne poslove Splitsko - dalmatinske županije.

Jelka Josipović, jedna od nasljednica prijašnjih vlasnika, podnijela je Uredu za imovinsko pravne poslove ispostava Makarska, Splitsko - dalmatinske županije zahtjev za naknadu za oduzeto zemljište na kojem su izgrađeni plažni objekti, igralište i bočalište autokampova označeno kao čes. zem. 1703/1 (prije poništenja i spajanja u novu česticu označene kao čes. zem. 1709/10) z.k.ul. 2033 k.o. Makarska - Makar. Rješenjem Fonda od 11. listopada 1999. na lokaciji autokampa Rivijera procijenjena je vrijednost dijela zemljišta označenog kao čes. zem. 1703/1 površine 19 522 m<sup>2</sup>. Fond je rezervirao dionice u protuvrijednosti spomenute imovine na ime naknade prijašnjim vlasnicima.

Nasljednici prijašnjeg vlasnika Stipe Grle podnijeli su zahtjev za naknadu za nacionaliziranu nekretninu prvi i drugi kat vile Goran (ranije vila Grle) na lokaciji hotel Park označenu kao zemljište i objekt čes. zgr. 673 i 331/6 z.k.ul. 2033 k.o. Makarska - Makar. Spomenuta nekretnina uključena je u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Fond je rezervirao dionice u protuvrijednosti spomenute nekretnine.

Nasljednici Marije Jarosynsky prijašnje vlasnice nacionaliziranog hotela Miramare

podnijeli su zahtjev za povrat u vlasništvo nacionalizirane imovine. Spomenuta nekretnina označena kao čes. zgr. 617 i čes. zem. 308/2 tijelo I z.k.ul. 966 k.o. Makarska (odnosno kč. 2954 površine 1 525 m<sup>2</sup> uključena je u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Fond je rezervirao dionice u protuvrijednosti spomenute nekretnine.

Jakša Škobić i drugi podnijeli su zahtjev radi utvrđivanja naknade za nekretnine označene kao čes. zgr. 655 površine 162 m<sup>2</sup> i čes. zem. 331/4 površine 854 m<sup>2</sup> z.k.ul. 1107 k.o. Makarska - Makar nacionalizirane kao poduzeće odnosno kao hotel Bellevue. Spomenute nekretnine nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća i ne nalaze se na popisu procijenjenih nekretnina iskazanih u rješenju Fonda od 7. svibnja 1996.

Prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 49.239.000,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema izmjenama i dopunama elaborata u iznosu 38.609.015,- DEM. Razlika u iznosu 10.629.985,- DEM odnosi na povećanje procijenjene vrijednosti nekretnina, potraživanja i financijske imovine za 5.027.156,- DEM i povećanja obveza (kao odbitne stavke) za 15.657.141,- DEM.

Prema rješenju Fonda od 7. lipnja 1994. procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 43.813.000,- DEM i za 5.203.985,- DEM je veća u odnosu na procijenjenu vrijednost Poduzeća prema izmjenama i dopunama elaborata. Iz dokumentacije nije vidljivo s kojeg osnova je Fond povećao procijenjenu vrijednost Poduzeća za 5.203.985,- DEM u odnosu na procijenjenu vrijednost Poduzeća prema izmjenama elaborata koje je izradilo društvo Maris d.o.o. u svibnju 1994.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond nije donio rješenje o pretvorbi društvenog Poduzeća u roku 60 dana od dana dostave odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije što nije u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Odluka o pretvorbi s propisanom dokumentacijom dostavljena je Fondu 30. lipnja 1992., te je Fond trebao donijeti rješenje najkasnije do konca kolovoza 1992.

Fond je 7. lipnja 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost na provedbu pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo, prema kojem procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 162.940.547,00 kn ili 43.813.000,- DEM, a potraživanja banaka pretvorena u dionice iznose 56.610.618,00 kn ili 15.222.000,- DEM što čini temeljni kapital u iznosu 59.035.000,- DEM ili 219.551.165,00 kn prema tečaju na dan donošenja rješenja 1,- DEM = 3,719 kn).

Poduzeće je 17. lipnja 1994. donijelo izmjene i dopune odluke o pretvorbi i program pretvorbe radi usklađenja s rješenjem Fonda. U dokumentaciji Fonda nema podataka iz kojih bi bilo vidljivo iz kojih razloga je Fond povećao procijenjenu vrijednost Poduzeća u odnosu na procjenu vrijednost prema izmjenama elaborata.

Procijenjena vrijednost imovine za koju nisu bili riješeni imovinskopравни odnosi iznosila je 22.057.389,00 kn ili 5.931.000,- DEM, te je s tog osnova Fond rezervirao dionice, a odnose se na procijenjenu vrijednost zemljišta i objekata na lokacijama:

- hotel Biokovo (zemljište k.č. 3023 i dio k.o. Makarska-Makar),
- hotel Park (zemljište k.č. 2817/1 i 2 k.o. Makarska-Makar),
- hotel Rivijera (zemljište k.č. 1703/3,4, 1705/6,7, 1706/3,4, 1707/1,2,4, 1708, 1709/1,9,20,21,22,23,25 k.o. Makarska-Makar),
- autokamp Rivijera (objekt) i skladište Zelenka (zemljište k.č. 789/9, čest. zgr. 235 k.o.

Makarska-Makar).

Dionice koje su rezervirane u Fondu u visini procijenjene vrijednosti nekretnine za koju nisu dostavljeni dokazi da nije obuhvaćena zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja odnose se na zemljište i objekt na lokaciji:

- hotel Biokovo (zemljište k.č. 3023 - dio m<sup>2</sup> 559 k.o. Makarska-Makar),
- vila Goran/Depadansa Park (zemljište i objekat k.č.673, 331/6 k.o. Makarska-Makar),
- hotel ex Beograd (zemljište i objekat 2954 k.o. Makarska-Makar) i hotel Osejava (zemljište i objekat k.č. 4318 k.o. Makarska-Makar).

Prema rješenju Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, nominalne vrijednosti 81.470.273,50 kn ili 21.906.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) pretvaranjem potraživanja u dionice u iznosu 56.610.618,00 kn ili 15.222.000,- DEM, od čega se na društvo Splitska banka d.d. Split odnosi 14.013.192,00 kn ili 3.768.000,- DEM, a na društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb 42.597.426,00 kn ili 11.454.000,- DEM i
- c) prodajom preostalih 50,00% dionica uvećanih za neprodani dio dionica uz popust i umanjeno za dionice rezervirane zbog neriješenih imovinsko - pravnih odnosa i nepotpune dokumentacije.

Fond je, 11. listopada 1999., na temelju članka 202., 255. stavka 2. i 250. Zakona o općem upravnom postupku te članka 47. Zakona o privatizaciji izdao rješenje UP/I-943-06/98-01/56, kojim se obnavlja postupak davanja suglasnosti na procijenjenu vrijednost Poduzeća. U obnovljenom postupku povećava se procijenjena vrijednost Poduzeća za vrijednost nekretnina na lokacijama autokampa Dalmacija površine 54 312 m<sup>2</sup> i autokampa Rivijera površine 19 522 m<sup>2</sup>, u ukupnom iznosu 51.940.500,00 kn ili 13.290.120,- DEM. Za navedeni iznos povećava se temeljni kapital Društva, a dionice u protuvrijednosti navedenih nekretnina Fond će rezervirati na ime naknade prijašnjim vlasnicima.

Fond je obnovio postupak i izdao rješenje, broj UP/I-943-06/98-01/56 od 11. listopada 1999. s obzirom da u postupku davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu broj 01-02/92-06/1138 od 7. lipnja 1994. nisu procijenjene nekretnine na lokacijama autokampa Dalmacija i to dio čest. zem. 835/1, 835/2, dio 837/5, dio 837/6, dio 831/3, 831/4, 837/4, 834/1, dio 834/4, 834/7, dio 834/8, 834/9, 834/2, 834/3, 834/5, 834/6, dio 831/1, 831/2, dio 1709/11, dio 1709/12, 1709/13, 1709/14 i 1709/15 ukupne površine 54 312 m<sup>2</sup> te na lokaciji autokampa Rivijera dio čest. zem. 1703/1 površine 19 522 m<sup>2</sup>, iako su se iste vodile u poslovnim knjigama Poduzeća. Protiv spomenutog rješenja prijašnji vlasnici na čes. zem. 837/5 i 837/6 Neda Marijašević, Jakov Babić, Marija Nikolić, Marino Bilas, Željka Bilas, Jadranka Prgomet, Elvira Jokić, Zoran Babić, Karolina Babić svi iz Makarske te čest. zem. 1703/2, 1705/1 i 1705/4 Mato Beroš, i Olga Andrijašević rođena Beroš iz Makarske te Ivica Radić iz Baške Vode pokrenuli su upravni spor. Upravni sud Republike Hrvatske je tužbu uvažio i poništio navedeno rješenje Fonda.

Fond je također obnovio postupak te je 10. veljače 2003. izdao rješenje broj UP/I-943-06/98-01/56, kojim daje suglasnost na povećanje procijenjene vrijednosti Poduzeća za vrijednost nekretnina na lokacijama autokampa Dalmacija površine 54 312 m<sup>2</sup> i autokampa Rivijera površine 19 522 m<sup>2</sup>, a u ukupnom iznosu 51.940.500,00 kn.

Za navedeni iznos povećava se temeljni kapital Društva, a dionice u protuvrijednosti navedenih nekretnina Fond će rezervirati na ime naknade prijašnjim vlasnicima u skladu s Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe Poduzeća obavljen je prodajom 219 065 dionica Društva s popustom zaposlenima i ranije zaposlenima, pretvaranjem potraživanja banaka u 152 220 dionica Društva, te prijenosom 219 065 dionica Društva fondovima od čega je 59 310 dionica rezervirano.

- Prodaja dionica s popustom

Poziv za upis i prodaju dionica objavljen je u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija 20. lipnja 1994. U postupku prodaje omogućeno je osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust do 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Na prodaju je ponuđeno 219 065 dionica nominalne vrijednosti 21.906.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Nakon provedenog postupka prikupljanja ponuda prijavilo se 2 236 zainteresiranih i to: 283 zaposlenih, 929 ranije zaposlenih i 92 umirovljenika, 587 zaposlenih u državnim ustanovama i poduzećima koja se ne pretvaraju i 345 građana Republike Hrvatske. Fond je, 30. lipnja 1994., s 1 306 zaposlenih, ranije zaposlenih i umirovljenika zaključio ugovore o prodaji dionica s popustom. Zaposleni u državnim ustanovama i poduzećima i drugi građani nisu stekli pravo na zaključivanje ugovora iz razloga što broj dionica nije bio dostatan za sve zainteresirane osobe. Zaposleni, ranije zaposleni i umirovljenici ukupno su upisali 228 040 dionica što je bilo za 4,01% više od ponuđenog broja dionica, te je Komisija za provedbu pretvorbe donijela odluku o smanjenju upisanog iznosa za 5,00%. Na taj način, zaposlenim osobama, ranije zaposlenim i umirovljenicima prodano je 219 065 dionica nominalne vrijednosti 21.906.500,- DEM odnosno 100,00% od ukupnog broja ponuđenih dionica s popustom. Od 1 306 malih dioničara, 30 je potpisalo i izvršilo uplatu cjelokupnog iznosa, dok je 1 276 malih dioničara ugovorilo obročnu otplatu dionica s popustom. Ugovorima je određen način i rokovi otplate upisanih dionica. Pojedinačno najveći mogući broj dionica, odnosno po 192 dionice upisala su 272 zaposlena dok je 1 034 ranije zaposlena i umirovljenici upisali manji broj dionica. Ugovorena je obročna otplata dionica u 60 mjesečnih obroka u roku pet godina i to: 5,00% ugovorene cijene dionica u prvoj, 10,00% u drugoj, 15,00% u trećoj, 35,00% u četvrtoj i 35,00% u petoj godini otplate. Za vrijednost neotplaćenog dijela dionica predviđena je revalorizacija duga nakon isteka dvanaestomjesečnog razdoblja (indeksom porasta cijena na malo), računajući od dana zaključenja ugovora o kupnji dionica.

Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke od 13. srpnja 1994. zaposleni, ranije zaposleni i umirovljenici koji su kupili dionice s popustom, uplatili su u ugovorenom roku, do 7. srpnja 1994., ukupno 862.233,64 kn. Od navedenog iznosa 1 276 malih dioničara uplatili su prvu ratu u iznosu 214.906,00 kn dok je 30 malih dioničara otplatilo 4 465 dionica u cijelosti u iznosu 647.327,64 kn.

- Prijenos dionica fondovima

U skladu s odabranim modelom pretvorbe 219 065 dionica nominalne vrijednosti 21.906.500,- DEM preneseno je fondovima, od čega je zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa i nedostatka dokumentacije rezervirano 59 310 dionica nominalne vrijednosti 5.931.000,- DEM. Preostalih 159 755 dionica Društva raspoređeno je fondovima jer u roku određenom za javno prikupljanje ponuda za kupnju dionica nije prihvaćena niti jedna ponuda. Odlukom Fonda od 26. rujna 1994., u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, preneseno je Fondu 106 503 dionica ili 18,04%, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 37 276 dionica ili 6,31% te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika 15 976 dionica ili 2,71% od ukupnog broja dionica.

- Pretvaranje potraživanja u dionice

Prema odluci Poduzeća i suglasnosti Fonda, potraživanje društva Splitska banka Split i društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb s osnove odobrenih, a neotplaćenih i otplaćenih kredita u iznosu 15.222.000,- DEM pretvorena su u dionice Društva. Pretvaranjem potraživanja u dionice društvo Splitska banka d.d. Split je u postupku pretvorbe steklo 37 680 dionica Društva nominalne vrijednosti 14.013.192,00 kn ili 3.768.000,- DEM što predstavlja 6,38% temeljnog kapitala Društva, a društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb je u postupku pretvorbe steklo 114 540 dionica nominalne vrijednosti 42.597.426,00 kn ili 11.454.000,- DEM što ukupno predstavlja 25,78% temeljnog kapitala Društva.

Dio potraživanja društva Splitska banka d.d. Split koja se pretvaraju u dionice u iznosu 3.768.316,- DEM i dio potraživanja društva Zagrebačke banke d.d. Zagreb koja se pretvaraju u dionice u iznosu 5.652.473,- DEM ne temelje se na stvarno dospjelim potraživanjima iskazanim u poslovnim knjigama, već na potraživanjima stečenim na temelju ugovora o revalorizaciji otplaćenih kredita. Potraživanja banaka utvrđena ovim ugovorima nisu trebala biti pretvorena u dionice, jer u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1991. nisu bile evidentirane obveze po kreditima u navedenom iznosu, odnosno u vrijeme revalorizacije krediti su već bili otplaćeni.

Pretvaranje potraživanja društva Splitska banka d.d. Split i Zagrebačke banke d.d. Zagreb u iznosu 9.420.789,- DEM u dionice Društva, nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.4. Upis u sudski registar

Društvo je održalo osnivačku skupštinu dioničara 20. listopada 1994. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu rješenjem broj Fi-10015/94 od 25. listopada 1994. Vrijednost temeljnog kapitala iznosi 59.035.000,- DEM ili 219.551.165,00 kn (1,- DEM = 3,719 kn), a kao dioničari upisani su zaposleni i ranije zaposleni s 219 065 dionica ili 37,11%, Fond s 165 813 dionica ili 28,09%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika s 37 276 dionica ili 6,31%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika s 15 976 dionica ili 2,71%, društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb s 114 540 dionica ili 19,40%, te društvo Splitska banka d.d. Split s 37 680 dionica ili 6,38% ukupnog broja dionica Društva.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

#### 4.1. Dionice s popustom

Nakon obavljene pretvorbe mali dioničari imali su 219 065 dionica s popustom nominalne vrijednosti 21.906.500,- DEM ili 37,11% temeljnog kapitala.

Mali dioničari nisu redovito otplaćivali upisane dionice. Od ukupno 1 276 malih dioničara, 1 028 malih dioničara nije uredno plaćao obroke za upisane dionice. U dokumentaciji Fonda nema dokaza odnosno pisanih dokumenata iz kojih bi bilo vidljivo je li Fond upućivao opomene zbog neplaćanja ili neredovitog plaćanja dospjelih obveza za upisane dionice.

Tijekom 1997. malim dioničarima je, u skladu s odredbama članka 30. i 33. Zakona o privatizaciji, ponuđeno zaključenje dodatka ugovorima za produženje roka otplate dionica s popustom. Dodatke ugovoru su 5. rujna 1997., s Fondom zaključila 202 mala dioničara za obročnu otplatu 50 818 dionica. Od navedenog broja 66 malih dioničara ugovorila su produženje roka otplate dionica na 20 godina, dok je preostalih 136 malih dioničara ugovorilo produženje roka otplate dionica na manji broj godina od čega tri mala dioničara na 19 godina, jedan mali dioničar na 18 godina, 65 malih dioničara na 15 godina, četiri mala dioničara na 14 godina, tri mala dioničara na 13 godina, jedan mali dioničar na 12 godina, 44 mala dioničara na deset godina, jedan mali dioničar na osam godina, jedan mali dioničar na sedam godina, devet malih dioničara na pet godina, dva mala dioničara na tri godine, jedan mali dioničar na dvije godine te jedan mali dioničar na jednu godinu. Iznos neotplaćenih obroka Fond je rasporedio na nove obroke, ovisno o roku koji je utvrđen dodatkom ugovora.

U knjigu dionica, nakon izvršene prenominacije dionica na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 29. rujna 1997. broj Tt-97/166-4 prema kojem su temeljni kapital i dionice iskazane u kunama tako da temeljni kapital iznosi 171.953.600,00 kn te je podijeljen na 859 768 dionica nominalne vrijednosti po 200,00 kn mali dioničari vlasnici su 319 176 dionica nominalne vrijednosti 63.835.200,00 kn.

Fond je 15. prosinca 1997. s jednim malim dioničarom raskinuo ugovor zbog neplaćanja ugovorenih obveza te su u portfelj Fonda prenesene 252 neotplaćene dionice Društva nominalne vrijednosti 50.400,00 kn. S 1 042 mala dioničara (od kojih su 149 malih dioničara posljednji obrok uplatili tijekom 1994., 743 malih dioničara je posljednji obrok uplatio tijekom 1995., a 150 malih dioničara je posljednji obrok uplatio tijekom 1996.) Fond je raskinuo ugovore u ožujku i svibnju 1998., nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 162 683 neotplaćene dionice Društva nominalne vrijednosti 32.536.600,00 kn.

Fond je 27. siječnja 1998. raskinuo 24 ugovora s malim dioničarima za koje je naknadno utvrđeno da su zaključili ugovore o prodaji dionica s popustom istodobno u još jednom poduzeću te je u portfelj Fonda preneseno 5 585 dionica Društva. U 1999. Fond je raskinuo 204 ugovora i u portfelj je prenio 30 527 neotplaćenih dionica Društva. U 2002. raskinuo je jedan ugovor i prenio u portfelj 83 neotplaćene dionice Društva. Iz naprijed navedenog proizlazi da je u portfelj Fonda ukupno preneseno 199 130 neotplaćenih dionica Društva. Fond nije raskinuo ugovore s malim dioničarima u ugovorenom roku što nije u skladu s odredbama ugovora i odredbama članka 21. stavka 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je određeno da se ugovori o prodaji dionica s popustom raskidaju ako kupac ne plati dva obroka uzastopno, odnosno ukoliko kupac u naknadnom roku od 15 dana ne uplati zaostale obroke zajedno s zateznom kamatom.

Nakon raskida ugovora mali dioničari su bili vlasnici 120 046 otplaćenih dionica Društva

nominalne vrijednosti 24.009.200,00 kn ili 10,72% od ukupnog broja dionica.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Na temelju odluke o prijenosu dionica fondovima od 26. rujna 1994. Fond je upisan u knjigu dionica Društva kao vlasnik 106 503 dionica ili 18,04% od ukupnog broja dionica. Pored navedenih dionica u portfelj Fonda preneseno je 59 310 rezerviranih dionica ili 10,05% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond i društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb zaključili su 26. listopada 1994. ugovor o prijenosu dionica, prema kojem Fond prenosi na društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb 86 179 dionica Društva nominalne vrijednosti 8.617.900,- DEM nakon čega je Fond vlasnik 79 634 dionica, a društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb ima u vlasništvu 200 719 dionica Društva.

Ugovorom o prijenosu dionica utvrđeno je da Fond preuzima dug Republike Hrvatske prema društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb za tečajne razlike u iznosu 117.600.000,00 kn po ugovoru o kreditu zaključenom tijekom 1979. između društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb i Međunarodne banke za obnovu i razvoj. Navedeni dug prema društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb Fond je podmirio prijenosom 86 179 dionica Društva.

Prema ugovoru zaključenom 25. srpnja 1996. s društvom Zagrebačka banka d.d. Zagreb Fond je dao u zamjenu dionice tri društva nominalne vrijednosti 144.031.500,- DEM, a primio dionice pet društava jednake nominalne vrijednosti među kojima i 200 719 dionica Društva, nominalne vrijednosti 20.071.900,- DEM. Zamjena je obavljena na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 18. srpnja 1996. Ugovorom nije bila definirana svrha zamjene i nije obavljena procjena realne vrijednosti primljenih i danih dionica. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao s 280 353 dionica Društva što je 47,49% od ukupnog broja dionica, dok društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb nema više dionica Društva. Društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb o spomenutim promjenama obavijestilo je Društvo zbog upisa promjena u knjigu dionica.

Odlukom glavne skupštine Društva od 16. studenoga 1996., u registracijskom ulošku Trgovačkog suda upisana je promjena temeljnog kapitala Društva radi pokrića gubitaka iz 1994. i 1995. Na taj način smanjen je temeljni kapital za 39.840.194,41 kn ili 10.750.477,- DEM. Također je obavljena denominacija dionica u kune primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke (1,- DEM = 3,5624 kn) dan 30. rujna 1996. Po obavljenoj denominaciji i izvršenom usklađenju kapitala, nominalna vrijednost jedne dionice utvrđena je u iznosu od 200,00 kn. Broj dionica svakog dioničara utvrđen je na način da je broj dionica koje su posjedovali pojedini dioničari pomnožen s 81,78965528 DEM i tečajem 3,5624 kn za 1,- DEM, te podijeljen s novom utvrđenom nominalnom vrijednosti pojedine dionice od 200,00 kn. Tako je ukupni broj dionica Društva povećan s 590 350 na 859 768 dionica. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao sa 408 428 dionica ili sa 47,50% od ukupnog broja dionica Društva (od čega je 86 356 rezerviranih dionica).

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske od 17. siječnja 1997. zaključen je ugovor

o zamjeni i prijenosu dionica između Fonda i društva Splitska banka d.d. Split. Zamjenom s društvom Splitska banka d.d. Split Fond je dao dionice šest društava ukupne nominalne vrijednosti 45.585.068,- DEM, među kojima i 408 428 dionice Društva nominalne vrijednosti 81.685.600,00 kn. Fond je primio dionice sedam društava iste ukupne nominalne vrijednosti. Iz odluke Vlade Republike Hrvatske kao i iz dokumentacije nije vidljivo koja je bila svrha obavljenih zamjena. Fond zamjenom prenio društvu Splitska banka d.d. Split i 86 356 rezerviranih dionica Društva.

Nakon ove promjene, Fond više nema dionica Društva, a društvo Splitska banka d.d. Split je raspolagala sa 463 305 dionica Društva što je 53,89% od ukupnog broja dionica, o čemu je obavijestila Društvo zbog upisa spomenutih promjena u knjigu dionica.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica zaključenim 20. studenoga 1997., između Fonda, Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Fondu je preneseno 53 252 dionice Društva, od čega je Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika prenio 37 276 dionica, a Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 15 976 dionica. Iz ugovora o zamjeni dionica nije vidljivo iz kojih je razloga obavljena zamjena dionica mirovinskih fondova sa Fondom.

Kako je u 1997. izvršeno prenominiranje kapitala i vrijednosti dionica to se spomenutih 53 252 dionica nominalne vrijednosti 5.325.200,- DEM pretvoreno u 77 287 dionica nominalne vrijednosti 15.454.200,00 kn.

Fond je s jednim malim dioničarom raskinuo ugovor 15. prosinca 1997. te su u portfelj Fonda prenesene 252 neotplaćene dionice Društva nominalne vrijednosti 50.400,00 kn. Nakon ovih promjena, odnosno koncem prosinca 1997., Fond je raspolagao sa 77 539 dionica ili 9,02% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond je, 27. siječnja 1998., raskinuo 24 ugovora s malim dioničarima koji su zaključili ugovore o prodaji dionica s popustom istodobno u još jedno poduzeće te je u portfelj Fonda preneseno 5 585 dionica. Također su, u ožujku i svibnju 1998. s 1 042 mala dioničara zbog neplaćanja ugovorenih obroka raskinuti ugovori nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 162 683 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 32.536.600,00 kn. Nakon ovih promjena, odnosno koncem svibnja 1998., Fond je raspolagao s 245 807 dionica ili 28,59% od ukupnog broja dionica.

Početakom 1999. Fond je uvrstio dionice Društva u proces kuponske privatizacije te je iz svog portfelja ustupio, bez naknade, invalidima Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ukupno 16 536 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.307.200,00 kn. Fond je, 9. siječnja 1999. donio 56 pojedinačnih rješenja o ustupanju navedenih dionica osobama kojima je to pravo utvrđeno u skladu s odredbama članka 21. stavak 1. i 2. i članka 27. stavka 1. i 2. Zakona o privatizaciji nakon čega je u portfelju Fonda ostalo 229 271 dionica nominalne vrijednosti 45.854.200,00 kn ili 26,67% od ukupnog broja dionica Društva.

Nakon provedenog dražbovanja u procesu kuponske privatizacije dva privatizacijska investicijska fonda stekla su 155 800 dionica Društva te je na temelju utvrđenih rezultata Fond donio Izjave o prijenosu dionica na privatizacijsko investicijske fondove i dostavio ih Društvu:

- Izjavom od 22. travnja 1999. Fond je prenio 56 011 dionice Društva nominalne vrijednosti 11.202.200,00 kn, privatizacijskom investicijskom fondu Sunce d.d. Zagreb,

- Izjavom od 18. svibnja 1999. Fond je prenio 80 016 dionica Društva nominalne vrijednosti 16.003.200,00 kn, privatizacijskom investicijskom fondu Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb (dalje u tekstu: PIF SNF),

- Izjavom od 8. lipnja 1999. Fond je prenio 19 160 dionica Društva nominalne



vrijednosti 3.832.000,00 kn, privatizacijskom investicijskom fondu Sunce d.d. Zagreb,  
- Izjavom od 8. srpnja 1999. Fond je prenio 306 dionica Društva nominalne vrijednosti 61.200,00 kn, privatizacijskom investicijskom fondu Sunce d.d. Zagreb,

- Izjavom od 15. studenoga 1999. Fond je prenio 307 dionica Društva nominalne vrijednosti 61.400,00 kn, privatizacijskom investicijskom fondu Sunce d.d. Zagreb (dalje u tekstu: PIF Sunce),

Nakon ove promjene u portfelj Fonda bilo je 73 471 dionica nominalne vrijednosti 14.694.200,00 kn ili 8,55% od ukupnog broja dionica Društva.

Tijekom svibnja i lipnja 2003. PIF Sunce je na Varaždinskom tržištu vrijednosnica prodalo 52 500 dionica, nakon čega posjeduje 23 284 dionice Društva.

U 1999. temeljni kapital Društva povećan je sa 171.953.600,00 kn na 223.894.100,00 kn i podijeljen je na 1 119 470 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Povećanje temeljnog kapitala upisano je u registar Trgovačkog suda u Splitu na temelju rješenja broj Tt-01/208-9 od 11. rujna 2001. i odluke skupštine Društva od 17. prosinca 1999. o povećanju temeljnog kapitala za 51.940.500,00 kn.

Temeljni kapital povećan je za iznos naknadno procijenjene vrijednosti nekretnina, koje nisu bile procijenjene u vrijeme pretvorbe, na lokacijama autokampa Dalmacija i to dio č. zem. 835/1, 835/2, dio 837/5, dio 837/6, dio 831/3, 831/4, 837/4, 834/1, dio 834/4, 834/7, dio 834/8, 834/9, 834/2, 834/3, 834/5, 834/6, dio 831/1, 831/2, dio 1709/11, dio 1709/12, 1709/13, 1709/14 i 1709/15 ukupne površine 53 939 m<sup>2</sup> te na lokaciji autokampa Rivijera dio čest. zem. 1703/1 površine 19 522 m<sup>2</sup>, iako su se iste vodile u poslovnim knjigama Društva. Dionice u protuvrijednosti navedenih nekretnina Fond je rezervirao na ime naknade prijašnjim vlasnicima. Izdano je 259 702 dionica serije B svaka nominalne vrijednosti od 200,00 kn i unesene su u portfelj Fonda te je nakon ove promjene u portfelj Fonda bilo 333 173 dionice nominalne vrijednosti 66.634.600,00 kn ili 29,76% od ukupnog broja dionica.

U 1999. Fond je raskinuo 204 ugovora s malim dioničarima i u portfelj prenio 30 527 neotplaćenih dionice Društva te je ukupno raspolagao s 363 700 dionica Društva.

Fond je, 28. prosinca 1999. na ime naknade prijašnjem vlasniku za oduzete nekretnine, koje su bile uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, na temelju pravomoćnog rješenja Županijskog ureda za imovinsko pravne poslove Makarska klasa UP-Io-944-07/97-01/03/BV urbroj 2181-08/4-97-23, zaključio ugovor o prijenosu 2 025 dionica Društva Anti Grlji iz Zagreba, Nova Ves 49, nominalne vrijednosti 405.000,00 kn nakon čega je u portfelju Fonda ostalo 361 675 dionica Društva ili 32,31% od ukupnog broja dionica.

Nakon raskida ugovora s jednim malim dioničarem u 2002. koji nije podmirivao obveze za kupnju dionica, prenesene su u portfelj Fonda 83 dionice Društva nakon čega su u portfelju Fonda bilo 361 758 dionica nominalne vrijednosti 72.351.600,00 kn ili 32,32% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond pored spomenutih dionica ima u portfelju još 463 305 dionice Društva s kojima raspolaže kao povjerenik. Pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost vlasnika dionica Fond je stekao na temelju ugovora o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima zaključenim 12. rujna 2001. s Državnom agencijom za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga.

#### 4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Nakon provedene pretvorbe Društvo je prenijelo na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 37 276 dionica ili 6,31%, a na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika 15 976 dionica ili 2,71% ukupnog broja dionica Društva.

Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika prenijeli su 53 252 dionice Društva Fondu na temelju ugovora o zamjeni dionica zaključenog 20. listopada 1997. Ugovorom nije definirana svrha obavljanja zamjena. Za spomenutu zamjenu nije donesena odluka Nadzornog odbora, što je trebalo učiniti u skladu s odredbama Pravilnika.

Nakon navedene promjene Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika u svom portfelju nisu imali dionice Društva.

#### 4.4. Dionice Društva u vlasništvu društva Splitska banka d.d. Split

U postupku pretvorbe društvo Splitska banka d.d., Split je na ime potraživanja od Društva steklo 37 680 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.768.000,- DEM, što je 6,38% od ukupnog broja dionica Društva.

Kako je u 1997. izvršeno prenominiranje kapitala i nominalne vrijednosti dionica to se spomenutih 37 680 dionica nominalne vrijednosti 3.768.000,- DEM pretvara u 54 877 dionica nominalne vrijednosti 10.975.400,00 kn.

Na temelju ugovora o zamjeni i prijenosu dionica zaključenog s Fondom u siječnju 1997. društvo Splitska banka d.d. Split je steklo 408 428 dionica Društva nominalne vrijednosti 81.685.600,00 kn. Nakon upisa ove promjene društvo Splitska banka d.d. Split je raspolagalo s 463 305 dionica Društva što je 53,89% od ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Splitska banka d.d. Split i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka zaključili su 8. prosinca 1999. ugovor o prijenosu dionica. Ugovorom je društvo Splitska banka d.d. Split prenijelo u vlasništvo Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka 463 305 dionica Društva nominalne vrijednosti 92.661.000,00 kn. Nakon ovih promjena društvo Splitska banka d.d. Split nema dionica Društva, a Državna agencija za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga ima 463 305 dionice Društva. Društvo Splitska banka d.d. Split obavijestila je o navedenim promjenama upravu Društva te je upisana u knjigu dionica u prosincu 1999.

Na temelju ugovora o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima od 12. rujna 2001. Državna agencija za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga dala je izjavu kojom je ovlastila Fond da se upiše u knjigu dionica Društva kao povjerenik za 463 305 dionice upisane na ime Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga čime je Fond stekao pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga.

#### 4.5. Dionice Društva u vlasništvu društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb

U postupku pretvorbe društvo Zagrebačka banka d.d., Zagreb je na ime potraživanja od Društva steklo 114 540 dionica Društva nominalne vrijednosti 11.454.000,- DEM, što je 19,40% od ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenog s Fondom u listopadu 1994.

društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb je steklo 86 179 dionica Društva nominalne vrijednosti 8.617.900,- DEM. Nakon upisa ove promjene društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb je raspolagalo s 200 719 dionica Društva što je 34,00% od ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju ugovora o zamjeni i prijenosu dionica zaključenog s Fondom u srpnju 1996. društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb zamijenila je odnosno prenijela Fondu 200 719 dionica Društva nominalne vrijednosti 20.071.900,- DEM nakon čega više nema dionica Društva.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 3 daje se vlasnička struktura dionica na dan 30. lipnja 2003.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura dionica Društva na dan 30. lipnja 2003.

Red broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost u kn	Udio u %
1.	Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka	463 305	92.661.000,00	41,39
2.	Fond	361 758	72.351.600,00	32,31
3.	Privatizacijski investicijski fond Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb	80 016	16.003.200,00	7,15
4.	Privatizacijski investicijski fond Sunce	23 284	4.656.800,00	2,08
5.	mali dioničari	120 046	24.009.200,00	10,72
6.	drugi dioničari	71 061	14.212.200,00	6,35
Ukupno		1 119 470	223.894.000,00	100,00

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

U tablici broj 4 daju se podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1994. do 2002.

Tablica broj 4

Podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1994. do 2002.  
u kn

Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	33.546.553,00	15.949.893,12	27.570.874,88	65.335.256,21	40.650.694,45	38.589.893,01	47.993.805,45	93.294.898,79	45.081.268,02
Rashodi	38.692.852,00	50.643.788,74	51.111.025,13	63.414.112,84	47.054.906,83	55.989.105,56	56.720.181,16	77.264.090,95	43.930.256,82
Dobit	-	-	-	1.921.143,37	-	-	-	16.030.807,84	1.151.011,20
Gubitak	5.146.299,00	34.693.895,62	23.540.150,25	0,00	6.404.212,38	17.399.212,55	8.726.375,71	-	-
Ukupna aktiva	242.458.422,00	272.581.145,78	239.007.519,55	229.005.925,31	223.909.539,80	208.441.691,31	196.254.748,24	263.845.570,67	230.411.096,81
Dugotrajna imovina	232.841.124,00	242.325.815,17	232.962.763,31	210.455.426,53	206.976.854,14	198.031.307,05	184.740.743,26	205.344.894,24	212.432.340,99
Kratkotrajna imovina	9.617.298,00	30.255.330,61	6.044.756,24	18.550.498,78	16.932.685,66	10.410.384,26	11.514.004,98	58.500.676,43	14.720.051,38
Ukupna pasiva	242.458.422,00	272.581.45,78	239.007.519,55	229.005.925,31	223.909.539,80	208.441.691,31	196.254.748,24	263.845.570,67	230.411.096,81
Upisani kapital	224.440.581,00	224.439.950,00	224.439.950,00	171.953.600,00	171.953.600,00	171.953.600,00	171.953.600,00	223.894.000,00	223.894.000,00
Pričuve	-	-	-	12.646.155,59	12.646.155,59	12.646.155,59	12.646.155,59	12.646.155,59	12.646.155,59
Dugoročne obveze	17.307.136,00	46.212.174,40	44.420.250,85	54.638.332,63	53.200.466,13	58.508.065,62	57.124.065,36	56.821.460,98	22.608.663,64
Kratkoročne obveze	5.517.450,00	41.769.215,79	33.527.663,36	11.386.843,97	14.132.537,34	10.756.301,91	8.679.734,81	8.601.953,78	8.229.266,06
Preneseni gubitak i gub. tekuće godine	4.806.745,00	39.840.194,41	63.380.344,66	21.619.006,88	28.023.219,26	45.422.431,81	54.148.807,52	38.117.999,68	36.966.988,48
Odg. plaćanje troškova	-	-	-	-	-	-	-	-	3.258.704,44
Broj zaposlenika	270	253	226	196	177	175	168	166	163

Reviziju financijskih izvještaja Društva za razdoblje od 1994. do 2002. obavile su ovlaštene revizorske tvrtke i to za 1994. ovlaštena revizorska tvrtka Auditor d.o.o. Kaštel Sućurac, za 1995. i 1996. ovlaštena revizorska tvrtka KPMG d.o.o. za reviziju, Zagreb te za razdoblje od 1997. do 2002. ovlaštena revizorska tvrtka Reinvest d.o.o. Split. Ovlaštena revizorska tvrtka KPMG d.o.o. za reviziju, Zagreb nije u pisanom obliku dostavila Društvu izvješće o obavljenoj reviziji poslovanja za 1996.

Revizijom je utvrđeno da temeljni financijski izvještaji za 1994., 1997., 1998., 1999., 2000., i 2001. prikazuju objektivno i realno stanje i rezultate poslovanja, dok za 1995. u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1995. prema mišljenju revizorske tvrtke nisu istinito i vjerno iskazani podaci odnosno podaci nisu iskazani u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima. Prema mišljenju revizora knjigovodstvena vrijednost dugotrajne imovine Društva iskazana je u iznosu 237.000.000,00 kn, dok je prema Međunarodnom računovodstvenim standardom 16 trebalo rezervirati 147.000.000,00 kn za smanjenje vrijednosti materijalne imovine. Također, kako tvrtka KPMG d.o.o. za reviziju, Zagreb nije obavila reviziju za prethodne godine nije izrazilo mišljenje o početnim stanjima bilance za 1995., zatim o usporednim podacima u računu dobiti i gubitka, te izvještaju o novčanim tokovima, a izrazili su sumnju u sposobnost Društva za vraćanje kredita jer je Društvo iskazalo dugoročne i kratkoročne obveze u ukupnom iznosu 87.981.390,19 kn.

Društvo je u 1997., 2001. i 2002. poslovalo s dobiti dok je u preostalim godinama iskazalo gubitak radi nedovoljno ostvarenih prihoda za pokriće troškova. Najveći gubitak iskazan je u 1995. u iznosu 34.693.895,62 kn dok je ukupni nepokriveni gubitak na dan 31. prosinca 1995. iznosio 80.379.046,62 kn. Na temelju odluke skupštine Društva u studenome 1996. smanjen je temeljni kapital Društva za nepokriveni gubitak iz poslovanja za 1994. i 1995. u iznosu 39.840.194,41 kn što je na dan 31. prosinca 1995. po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznosilo 10.750.477,- DEM i to smanjenjem nominalnog iznosa dionica sa 100,- DEM na 81,78965528 DEM ili 200,00 kn po dionici. Temeljni kapital Društva smanjen je za 18,11% i na dan 16. studenoga 1996. iznosio je 48.284.523,00 kn. Društvo je iskazalo gubitak za 1996. u iznosu 23.540.150,25 kn, koji je djelomično pokriven dobiti iz 1997. u iznosu 1.921.143,37 kn, pa je preneseni gubitak na dan 31. prosinca 1997. iznosio 21.619.006,88 kn. Također, dobit iskazana u 2001. i 2002. raspoređena je za pokriće gubitaka iz ranijih godina, te preneseni gubitak na dan 31. prosinca 2002. iznosi 38.117.999,68 kn.

U razdoblju od 1993. do 2001. u ukupnim obvezama zabilježen je porast po osnovi dugoročnih kredita, koji su 31. prosinca 1994. iznosili 17.307.1236,00 kn, a 31. prosinca 2001. iznosili su 56.821.460,98 kn, međutim značajno su smanjeni u 2002. i to za 60,21%. Istodobno, smanjivane su kratkoročne obveze, a najveće su bile u 1995. kada su iskazane u iznosu 41.769.215,79 kn. Na dan 31. prosinca 2002. ukupne obveze Društva iznosile su 30.837.929,70 kn, a činile su ih dugoročne obveze u iznosu 22.608.663,64 kn i kratkoročne obveze u iznosu 8.229.266,06 kn.

Dugoročne obveze čine dugoročni krediti društva Privredna banka d.d. Zagreb u iznosu 22.606.663,64 kn, a u okviru kratkoročnih obveza iskazane su obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 602.962,64 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu 5.044.204,25 kn, obveze prema zaposlenima u iznosu 569.409,81 kn, obveze za poreze i doprinose u iznosu 1.049.403,18 kn te druge obveze u iznosu 963.286,18 kn.

Potraživanja Društva imaju trend neznatnog rasta, a najvećim dijelom se odnose na potraživanja od kupaca. Na dan 31. prosinca 2001. Društvo je iskazalo potraživanja u iznosu 4.750.618,88 kn, od kojih potraživanja od kupaca iznose 2.542.630,98 kn, od zaposlenih 35.005,47 kn i od države i drugih institucija 2.172.982,43 kn.

Ukupna aktiva i pasiva, prema bilanci stanja za 1993. iznosila je 416.045.337,00 kn, za 1994. iznosila je 242.105.364,00 kn, za 1995. iznosila je 272.581.145,78 kn, za 1996. iznosila je 239.007.519,55 kn, za 1997. iznosila je 229.005.925,31 kn, za 1998. iznosila je 223.909.539,80 kn, za 1999. iznosila je 208.441.691,31 kn, za 2000. iznosila je 196.254.748,24 kn, za 2001. iznosila je 263.845.570,67 kn te za 2002. iznosila je 230.411.096,81 kn. Iako je Društvo u razdoblju od 1997. do 2001. prodalo devet objekata u vlasništvu u ukupnom iznosu 91.225.932,83 kn, ipak iskazana vrijednost imovine nije se bitno smanjila jer je Društvo ulagalo u objekte. Najveća ulaganja izvršena su 1995. u iznosu 28.270.926,53 kn, te je ukupna vrijednost imovine iskazana u iznosu 242.325.815,17 kn. Vrijednost imovine iskazana u 2002. iznosi 212.432.340,99 kn. Ukupna ulaganja u razdoblju od 1993. do 2002. iskazana su u iznosu 71.182.622,75 kn, a odnose se na ulaganja u građevinske objekte (investicijsko održavanje objekata, preuređenje dijela soba i izgradnja tenis terena) u iznosu 51.801.012,33 kn, opremu (telefonske centrale, računalnu opremu, fax, mobitele, ledomate, usisavače, pumpu za bazen, klima uređaje te transportna sredstva) u iznosu 11.993.262,39 kn, namještaj, zavjese, deke, jastučnice i drugo u iznosu 7.306.542,07 kn, projektnu dokumentaciju u iznosu 77.655,96 kn i umjetničke slike u iznosu 4.150,00 kn.

Na dan 31. prosinca 2002. Društvo je imalo 163 stalno zaposlena odnosno za 121 ili 57,39% manje od broja zaposlenih prije provedenog postupka pretvorbe.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama

#### - Prodaja nekretnina

U razdoblju od 26. svibnja 1997. do 20. studenoga 2001. Društvo je prodalo devet objekata u vrijednosti 91.225.932,83 kn ili 24.254.850,- DEM i to: četiri hotela (Biokovo, Park, Osejava i Miramare) za 39.713.638,28 kn (10.797.300,- DEM), snack bar Rivijera za 2.339.527,63 kn (600.000,- DEM), zemljište označeno kao čes. zem. 1709/25 koje se nalazi zapadno od benzinske stanice za 228.882,71 kn (58.800,- DEM), garažu u prizemlju jedne stambene zgrade u Makarskoj za 101.406,44 kn (25.500,- DEM) i zemljište bivšeg autokampa Rivijera i Dalmacija za 48.842.477,77 kn ili 12.773.250,- DEM.

Prodaja nekretnina obavljala se javnim natječajem za sve nekretnine osim za zemljište bivših autokampova koje je prodano neposrednom pogodbom. Odabir najpovoljnijih natjecatelja s kojima su zaključeni kupoprodajni ugovori obavljao je nadzorni odbor Društva, na prijedlog komisije o otvaranju ponuda. Svi kupoprodajni ugovori sastavljeni su u obliku javno ovjerene isprave. Nekretnine su prodane po ugovorenoj cijeni koja je viša od procijenjene vrijednosti navedene u elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina. Kupci svih nekretnina podmirili su u cijelosti ugovorene obveze u roku dospjeća.

Za prodaju hotela Biokovo u Makarskoj nadzorni odbor Društva je na sjednici održanoj 4. prosinca 1996. donio odluku o objavi natječaja za prikupljanje pisanih ponuda s utvrđenom početnom cijenom 5.000.000,- DEM. Na sjednici nadzornog odbora održanoj 4. svibnja 1997. prihvaćena je ponuda koju su zajednički prijavili dva natjecatelja (Dinko Slezak i Marijan Primorac), te je 26. svibnja 1997. zaključen ugovor o kupoprodaji hotela Biokovo. Prodajna cijena utvrđena je u iznosu 5.100.000,- DEM, dok je procijenjena vrijednost hotela Biokovo u postupku pretvorbe bila niža od prodajne i iznosila je 2.187.023,07 DEM. Na temelju zaključenog ugovora plaćanje je regulirano ugovorom o preuzimanju duga kojega su 26. svibnja 1997. potpisali Društvo, izabrani natjecatelji Dinko Slezak i Marijan Primorac i društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb.

Izabrani natjecatelji su do 30. lipnja 1997. trebali društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb uplatiti 5.100.000,- DEM, na ime podmirenja potraživanja od Društva za kratkoročne kredite odobrene u razdoblju od 1995. do 1997. U ugovorenom roku kupci su društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb ukupno uplatili 18.214.650,00 kn što odgovara preračunatom iznosu DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplata.

Za prodaju hotela Park nadzorni odbor Društva je šest puta donosio odluku i objavljivao natječaj za prikupljanje pisanih ponuda za kupnju. Prvi puta (13. ožujka 1997.) oglašena početna cijena iznosila je 5.000.000,- DEM, a posljednji put (14. rujna 2000.) 2.820.000,- DEM. Na pet objavljenih natječajima nitko se nije javio. Na natječaj koji je objavljen 14. rujna 2000. javio se jedan natjecatelj (tvrtka Inter-Invest iz Mostara) koji je za predmetnu nekretninu ponudio 2.825.000,- DEM te je na temelju suglasnosti nadzornog odbora 4. listopada 2000. zaključen kupoprodajni ugovor. Izabrani natjecatelj je Društvu platio ugovorenu cijenu u iznosu 10.967.405,11 kn što odgovara preračunanom iznosu 2.825.000,- DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplata.

Natječaj za prodaju hotela Osejava oglašen je na temelju odluka nadzornog odbora pet puta, od čega je prvi put objavljena početna cijena 2.000.000,- DEM, a posljednji put 1.500.000,- DEM. Posljednji natječaj objavljen je 5. listopada 1997. u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija. Od četiri dostavljene ponude, nadzorni odbor je 27. listopada 1997. jednoglasno prihvatio ponudu Juraja Ivankovića iz Međugorja s ponuđenom cijenom 1.711.100,- DEM. Ugovor o kupoprodaji zaključen je 10. studenoga 1997. Izabrani natjecatelj je Društvu platio u više navrata ugovorenu cijenu u iznosu 6.028.376,41 kn (koja odgovara 1.711.100,- DEM na dan uplate).

Natječaj za prodaju hotela Miramare oglašen je na temelju odluka nadzornog odbora osam puta. Prvi put objavljena početna cijena iznosila je 2.000.000,- DEM, a posljednji put 1.150.000,- DEM. Prvi natječaj objavljen je 13. ožujka 1997., a posljednji 6. kolovoza 1999. Na posljednji natječaj ponude su dostavili dva natjecatelja. Nadzorni odbor je 26. kolovoza 1999. jednoglasno prihvatio ponudu društva Comerc-Braća Pivac d.o.o. iz Vrgorca s ponuđenom cijenom 1.161.200,- DEM. Ugovor o kupoprodaji zaključen je 27. kolovoza 1999. Izabrani natjecatelj je Društvu platio u više navrata ugovorenu cijenu u iznosu 4.503.206,76 kn (koja odgovara 1.161.200,- DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplata).

Pored četiri hotela Društvo je na temelju odluka nadzornog odbora i objavljenih javnih natječajima u rujnu i studenome 1999. prodalo Mati Jujnoviću sneck bar Rivijera za 600.000,- DEM (11. studenoga 1999.) i Jadranu Gojaku zemljište označeno kao čes. zem. 1709/25 koje se nalazi zapadno od benzinske stanice za 58.800,- DEM (3. rujna 1999.). Za navedene nekretnine zaključeni su ugovori o kupoprodaji, a plaćanje je izvršeno u ugovorenom roku u ukupnom iznosu 2.568.410,34 kn.

U 2000. Društvo je na temelju odluke nadzornog odbora i objavljenog javnog natječaja prodalo Jakiši Matkoviću i Miki Matkoviću garažu koja se nalazi u prizemlju stambene zgrade u Makarskoj, Ilirska 3, površine 30 m<sup>2</sup> za 25.500,- DEM. S navedenim izabranim kupcima zaključen je 27. travnja 2000. ugovor o kupoprodaji, a plaćanje u iznosu 101.406,44 kn obavljeno je istog dana, što odgovara preračunanom iznosu DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (1,- DEM = 3,976 kn).

Društvo je također prodalo zemljište bivših autokampova Dalmacija i Rivijera. Natječaj za prodaju zemljišta bivšeg autokampa Rivijera oglašen je na temelju odluka nadzornog odbora dva puta, a za zemljište bivšeg autokampa Dalmacija četiri puta. Prema prvom natječaju za zemljište bivšeg autokampa Rivijera cijena je utvrđena po zonama za m<sup>2</sup> u iznosu od 500,- DEM do 900,- DEM, a za zemljište bivšeg autokampa Dalmacija 600,- DEM po m<sup>2</sup>. Prema posljednjem objavljenom natječaju od 18. listopada 2001. početna cijena za zemljište u oba autokampa utvrđena je u iznosu 290,- DEM. Na objavljene natječaje nitko se nije javio te je na sjednici nadzornog odbora Društva održanoj 16. studenoga 2001. dana suglasnost direktoru Društva za prodaju zemljišta bivših autokampova Dalmacija i Rivijera ukupne površine 51 093 m<sup>2</sup> putem neposredne pogodbe. Direktor je 20. studenoga 2001. zaključio kupoprodajni ugovor s Anđelkom Kujundžićom iz Imotskog. Ugovorena je kupoprodajna cijena u ukupnom iznosu 12.773.250,- DEM. Kako je promijenjen način isplate ugovorene cijene 6. prosinca 2001. zaključen je dodatak ugovoru. Kupac je Društvu platio ugovorenu cijenu u iznosu 48.842.477,77 kn.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Makarska, Makarska.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Odluka o pretvorbi s propisanom dokumentacijom dostavljena je Agenciji 30. lipnja 1992., te je Fond bio obvezan donijeti rješenje do konca kolovoza 1992. Fond je rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu donio 7. lipnja 1994. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je Agencija dužna u roku 60 dana od dana primitka odluke o pretvorbi i druge propisane dokumentacije donijeti rješenje o pretvorbi. U vrijeme izdavanja rješenja o pretvorbi Poduzeća, direktor Fonda bio je Ivan Penić.



- Prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 49.239.000,- DEM, a procijenjena vrijednost prema izmjenama i dopunama elaborata 38.609.015,- DEM. Razlika u iznosu 10.629.985,- DEM odnosi na povećanje procijenjene vrijednosti zemljišta, potraživanja i financijske imovine za 5.027.156,- DEM, te povećanja obveza (kao odbitne stavke) za 15.657.141,- DEM. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost obveza prema poslovnim bankama na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 1.520.000,- DEM, a prema izmjenama elaborata sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. iznosila je 17.425.789,- DEM. Od toga se na obveze za neotplaćene kredite društva Zagrebačka banka d.d. odnosi 8.005.000,- DEM, a na obveze prema društvu Splitska banka d.d., Split 9.420.789,- DEM (po kreditima koji su na dan revalorizacije već bili otplaćeni).

Povećanje obveza obavljeno je na temelju ugovora o revaloriziranju odobrenih kredita zaključenog 31. prosinca 1993. između društva Splitska banka d.d., Split i Poduzeća. Ugovorom je Poduzeće priznalo Splitskoj banci d.d., Split sudjelovanje u izgradnji objekata te dalo suglasnost da banka izvrši revalorizaciju otplaćenih kredita prema tečaju DEM na dan plaćanja. Prema reobračunu banke, potraživanje banke iznosi 9.420.789,- DEM. Društvo Splitska banka d.d., Split je dio svojih potraživanja na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 5.652.473,- DEM ustupilo društvu Zagrebačka banka d.d., Zagreb na temelju ugovora zaključenog 31. prosinca 1993. te je za navedeni iznos društvo Zagrebačka banka d.d., Zagreb postala vjerovnik Poduzeća. Potraživanje banke na temelju revalorizacije kredita na dan procjene nije bilo iskazano u poslovnim knjigama Poduzeća te se ne temelje na stvarno dospjelim potraživanjima iskazanim u poslovnim knjigama, nego na potraživanjima stečenim na temelju ugovora o revalorizaciji kredita koji su u vrijeme revalorizacije bili otplaćeni. Obveze na temelju revalorizacije kredita u iznosu 9.420.789,- DEM uključene su u procijenjenu vrijednost Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da društveni kapital odnosno procijenjena vrijednost poduzeća predstavlja razliku između vrijednosti cjelokupne imovine i vrijednosti obveza. Direktor Poduzeća u vrijeme zaključenja ugovora bio je Hrvoje Urlić, a društva Splitska banka d.d, Split Frane Mitrović.

- Prema rješenju Fonda od 7. lipnja 1994., procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 43.813.000,- DEM, što je za 5.203.985,- DEM više od iznosa procijenjene vrijednosti Poduzeća prema izmjenama i dopunama elaborata o procjeni. Iz dokumentacije nije vidljivo na temelju čega je Fond povećao procijenjenu vrijednost Poduzeća za 5.203.985,- DEM. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je u postupku procjene vrijednosti poduzeća za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavaka potrebno uz elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća priložiti dokumentirane dokaze ili obrazloženja za procijenjenu vrijednost, kao i razloge za korištene pretpostavke i proračune u procjeni vrijednosti poduzeća. U navedenom razdoblju predsjednik Fonda bio je Ivan Penić.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

U razvojnom programu koji je donesen za razdoblje od 1992. do 1999., navedeno je da rezultati privređivanja u turizmu ovise o političkim prilikama u zemlji, koje s obzirom na ratnu situaciju ne omogućuju formiranje realnih polaznih pretpostavki za planiranje razvojnih kretanja Poduzeća. Stoga je preživljavanje i očuvanje postojeće pozicije bio preduvjet za daljnji razvoj.

Razvojnim programom predviđeno je organiziranje pet profitnih centara (hotel Meteor, hotel Dalmacija, hotel Biokovo, hotel Park i hotel Rivijera) uz racionalizaciju poslovanja smanjenjem broja zaposlenih u skladu sa sezonskim karakterom poslovanja, produženje glavne turističke sezone uz izrazitiju orijentaciju na zapadnoeuropska tržišta, podizanje razine hotelske usluge i time pridobivanje posjetitelja veće platežne sposobnosti. U razdoblju od 1995. do 1999. za podizanje kategorija postojećih objekata planirana su ulaganja u renoviranje objekata u iznosu 4.100.000,- DEM, od čega 3.000.000,- DEM do 1997. Za 1995. je planirana dobit u iznosu 3.485.000,- DEM, prihodi u iznosu 18.700.000,- DEM, troškovi u iznosu 12.891.000,- DEM, te ostvarenje 322 600 noćenja.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom djelomično su ostvareni.

Društvo je od pretvorbe (1992.) za adaptaciju i sanaciju hotelskih kapaciteta i izgradnju tenis terena uložilo 71.182.622,75 kn, od čega su najveća ulaganja obavljena u 1995. u iznosu 28.270.926,53 kn. Planiranih pet profitnih centara nije organizirano. Prodana je devet objekata za 91.225.932,83 kn, radi podmirenja dugoročnih obveza. Koncem 2001. dugoročne obveze iznosile su 56.821.460,98 kn, a tijekom 2002. značajno su smanjene i iznosile su 22.608.663,64 kn. Društvo je u razdoblju od 1994. do 2002. iskazivalo gubitak osim za 1997., 2001. i 2002. Ostvarena dobit raspoređena je za pokriće gubitaka iz ranijih godina. Koncem 2002. preneseni gubitak je iznosio 38.117.999,68 kn.

Broj zaposlenih je smanjen sa 438 koncem 1991. na 163 zaposlenika koncem 2002.

S obzirom da je Društvo djelomično ostvarilo ciljeve predviđene razvojnim programom, da je u razdoblju od 1994. do 2002. iskazivalo gubitak, osim za 1997., 2001. i 2002. kada je poslovalo s dobiti, da su značajno smanjene dugoročne obveze, te da je smanjen broj zaposlenika, ciljevi privatizacije propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji djelomično su ostvareni.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik Društva je 25. studenoga 2003. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije kojim navodi da je pretvaranje potraživanja banaka po osnovi danih i otplaćenih kredita u dionice Društva u postupku pretvorbe, bio postupak koji je vodio Hrvatski fond za privatizaciju i koji je proveden i kod drugih hotelskih poduzeća gdje su uz suglasnost Fonda banke pretvarale potraživanja u dionice. Hoteli Makarska nisu bili iznimka, nego posljedica već izvršenih i dogovorenih pretvaranja potraživanja kod drugih hotelskih poduzeća. Nadalje se navodi da su navedene obveze nastale u vrijeme kada je prednik Društva poslovao u sastavu Radne organizacije HTP Makarska rivijera, u čijem je sastavu bio do 1990., odnosno neposredno prije provedenog postupka pretvorbe.*

*Pri izostanku turističkih sezona, plaće radnicima su davane iz kredita banaka te nisu postojali uvjeti da se Poduzeće odupre zahtjevima banaka pogotovo kada su se i druga potraživanja pretvarala u ulog i time Poduzeću smanjivali obveze po već iskorištenim kreditima.*

*U očitovanju se dalje navodi da je program pretvorbe zajedno s razvojnim programom bio donesen u uvjetima koje su pretpostavljale normalan rad i razvoj Društva, međutim Domovinski rat i izostanak turističkih sezona odredili su daljni razvoj Društva i redefiniranje razvojnih programa te stoga smatraju da je Društvo ispunilo ciljeve koji su propisani odredbama Zakona o privatizaciji.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Split, Trg Franje Tuđmana 4, Split.

Ovlašteni državni revizori:

Anka Vojković, dipl. oec.

Mirjana Barišić, dipl. iur.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)

**HOTELI MAKARSKA, MAKARSKA**

## 1. Radnički savjet:

Marinko Mucić - predsjednik; članovi: Ante Ursić, Žarko Skender, Anđelko Vrkaš, Josip Bašković, Stipe Paradžik, Jure Glavičić, Jadranko Galić, Ratko Radalj, Edo Šulenta, Neda Šegota, Nada Pletikosić, Marija Antičić Cvitanović, Ante Martinović i Mijo Vladić

## 2. Upravni odbor:

Mate Lendić, predsjednik od 20. siječnja 1993. do 20. listopada 1994.

Duilio Belić, predsjednik od 20. listopada 1994. do 22. kolovoza 1995.

Vlado Andrijašević, zamj. predsj. od 20. listopada 1994. do 22. kolovoza 1995.

Tomislav Hristić, od 20. siječnja 1993. do 20. listopada 1994.

Frane Mitrović, od 20. siječnja 1993. do 20. listopada 1994.

Marija Antičić Cvitanović, od 20. siječnja 1993. do 20. listopada 1994.

Vedran Ribarević, od 20. siječnja 1993. do 20. listopada 1994.

Draženka Meničanin, od 20. listopada 1994. do 22. kolovoza 1995.

Ivan Damjanović, od 20. listopada 1994. do 22. kolovoza 1995.

Bepica Srzić, od 20. listopada 1994. do 22. kolovoza 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Duilio Belić, predsjednik od 22. kolovoza 1995. do 15. studenoga 1996.

Marijan Petrović, predsjednik od 16. studenoga 1996. do 26. lipnja 1997.

Jerislav Kuštera, predsjednik od 27. lipnja 1997 do 27. srpnja 2000.

Edo Kosović, predsjednik od 28. srpnja 2000.

Vlado Andrijašević, zamj. predsj. od 22. kolovoza 1995. do 12. kolovoza 1999.

Bepica Srzić, zamjenik predsjednika od 12. kolovoza 1999.

Draženka Meničanin, od 22. kolovoza 1995 do 16. studenoga 1996.

Nenad Bekavac, od 22. kolovoza 1995. do 16. studenoga 1996.

Bepica Srzić, od 22. kolovoza 1995. do 12. kolovoza 1999.

Pavao Jukić, od 16. studenoga 1996. do 28. srpnja 2000.

Niko Raić, od 16. studenoga 1996. do 27. lipnja 1997.

Ljubomir Pavković, od 27. lipnja 1997. do 28. srpnja 2000.

Miki Huljić, od 12. kolovoza 1999.

Vlado Andrijašević, od 28. srpnja 2000.

Siniša Srzić, od 28. srpnja 2000.

Ondina Šegvić, od 21. listopada 2001.

Marija Vukadin, od 21. listopada 2001.

4. Direktor ili uprava:

Hrvoje Urlić, direktor od 26. veljače 1991. do 21. rujna 1995.

Hrvoje Urlić, predsjednik uprave od 22. rujna 1995. do 26. lipnja 1997.

Ante Šimić, od 22. rujna 1995. do 27. lipnja 1997.

Hrvoje Urlić, direktor od 27. lipnja 1997.