



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
Područni ured Zadar

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**HOTELI PAG, PAG**

Zadar, kolovoz 2002.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Razvojni program	5
3.1.2.	Program pretvorbe	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu	7
3.3.	Provedba programa pretvorbe	7
3.4.	Upis u sudski registar	8
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	8
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	8
4.2.	Stjecatelji dionica	9
4.3.	Dionice iz portfelja fondova	10
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	11
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	11
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	12
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	15
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	17
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	17
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	18
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	19



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

Područni ured Zadar

---

Klasa: 041-03/01-01/649

Urbroj: 613-15-02-22

Zadar, 23. kolovoza 2002.

**IZVJEŠĆE**

**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
PODUZEĆA ZA HOTELIJERSTVO I TURIZAM HOTELI PAG P.O., PAG**

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije poduzeća za hotelijerstvo i turizam Hoteli Pag p.o., Pag.

Revizija je obavljena u razdoblju od 28. ožujka do 23. kolovoza 2002.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99 i 52/00),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine 34/91 i 79/93),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98 i 87/00),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Poduzeće za hotelijerstvo i turizam Hoteli Pag p.o. Pag, u društvenom vlasništvu, (dalje u tekstu: Poduzeće) sa sjedištem u Pagu nastalo je promjenom tvrtke poduzeća Brodokomerc - Hoteli Pag p.o. Pag. Promjena tvrtke upisana je u sudski registar rješenjem Okružnog privrednog suda u Rijeci broj Fi-1473/91 od 9. travnja 1991. Djelatnost Poduzeća bila je ugostiteljstvo, turistička djelatnost i trgovina na malo. Na temelju odredbi članka 42. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agencija za restrukturiranje i razvoj donijela je 28. lipnja 1991. rješenje o uvođenju upravnog odbora u Poduzeće radi preuzimanja nadležnosti organa upravljanja. Prema ovom rješenju, upravni odbor je uveden kao mjera zaštite društvenog kapitala s obzirom da je Poduzeće ostvarilo gubitak iskazan završnim računom za 1990., da za ožujak, travanj i svibanj 1991. nisu bile isplaćene plaće, te da je Poduzeće bilo insolventno. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi osoba ovlaštena za zastupanje bio je vršitelj dužnosti direktora Krešimir Vidolin.

U okviru Poduzeća poslovale su sljedeće radne jedinice: hoteli Bellevue i Jadran, auto kampovi Šimuni, Prosika i Bašaca, restorani Smokva i Dubrava, te zajedničke službe. Poduzeće je u ukupnoj ponudi raspolagalo s 325 kreveta i 1 200 mjesta za kampiranje, te s 538 restoranskih sjedećih mjesta u zatvorenom i 700 na otvorenom prostoru. U okviru Poduzeća djelovala je i posebna organizacijska jedinica koja se bavila iznajmljivanjem kapaciteta privatnog smještaja i putem koje se iznajmljivalo oko 3 000 kreveta u privatnom vlasništvu.

U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi, Poduzeće je imalo 80 zaposlenika.

Obračunska godina koja je uzeta kao osnova za procjenu vrijednosti Poduzeća bila je 1990. Vrijednost aktive odnosno pasive iskazana je u iznosu 87.969.000 din ili 9.774.333,- DEM. Aktivu čine stalna sredstva 69.359.000 din ili 7.706.555,- DEM, obrtna sredstva 3.545.000 din ili 393.889,- DEM, aktivna vremenska razgraničenja 70.000 din ili 7.778,- DEM, gubitak 14.638.000 din ili 1.626.444,- DEM i izvanposlovna aktiva 357.000 din ili 39.667,- DEM. Pasivu čine trajni kapital 68.200.000 din ili 7.577.778,- DEM, dugoročne obveze u iznosu 1.800.000 din ili 200.000,- DEM, kratkoročne obveze 17.600.000 din ili 1.955.555,- DEM, pasivna vremenska razgraničenja 6.000 din ili 667,- DEM i izvanposlovna pasiva 363.000 din ili 40.333,- DEM. Prema podacima iz bilance uspjeha za 1990. ukupni prihodi iznosili su 23.344.000 din, ukupni rashodi 32.274.000 din, a gubitak poslovne godine 8.930.000 din. Za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj 1,- DEM = 9 din.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Upis pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo obavljen je u Trgovačkom sudu u Rijeci 16. studenoga 1992. pod brojem Fi-7920/92. Upisana je tvrtka: Poduzeće za hotelijerstvo i turizam Hoteli Pag dioničko društvo Pag (dalje u tekstu: Društvo). Djelatnost Društva je ugostiteljstvo, turistička djelatnost, trgovina na veliko i malo, te vanjskotrgovinski promet.

Rješenjem Trgovačkog suda u Karlovcu broj Tt-95/1147-2 od 27. rujna 1996. upisano je u sudski registar usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-98/131-7 od 28. prosinca 1998. upisano je u sudski registar preoblikovanje dioničkog društva u društvo s ograničenom odgovornošću, promjena djelatnosti, te smanjenje temeljnog kapitala i njegovo usklađenje sa Zakonom o trgovačkim društvima. Upisana je tvrtka: Hoteli Pag, društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo. Odlukom glavne skupštine od 27. prosinca 1997. temeljni kapital u iznosu 12.860.500,00 kn smanjen je za 200,00 kn i iznosi 12.860.300,00 kn, a podijeljen je na 12 nejednakih temeljnih uloga.

Preoblikovanjem dioničkog društva u društvo s ograničenom odgovornošću dioničari su postali članovima društva s ograničenom odgovornošću i u njemu su zamjenom dionica stekli poslovne udjele razmjerno nominalnom iznosu svojih dionica. Kod usklađenja temeljnog kapitala i zamjene dionica za udjele primijenjen je tečaj 1,- DEM = 3,70 kn.

### 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo nije osnivalo i nema udjele u drugim trgovačkim društvima.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je upravni odbor 28. kolovoza 1992. odnosno nakon propisanog roka, što nije u skladu s odredbama članka 9. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da je poduzeće dužno obaviti pretvorbu najkasnije do 30. lipnja 1992., a nema dokumentacije iz koje bi se vidjelo da je zatraženo produženje roka za donošenje odluke o pretvorbi. Predsjednik upravnog odbora bio je Pero Omazić, a članovi Ivica Jurčević, Stanko Skakelj, Josip Perušić i Marija Šašić.

Odlukom je utvrđeno da se pretvorba provede prodajom poduzeća u cjelini zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu i zaposlenima u organima državne vlasti i njima odgovarajućim organima pod jednakim uvjetima kao i zaposlenima u Poduzeću, te drugim fizičkim i pravnim osobama, a preostali dio dionica predviđeno je prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske, u omjerima utvrđenim odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Odlukom o pretvorbi određeno je da procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1990. iznosi 31.282.200.- HRD ili 3.475.800,- DEM, a čini je temeljni kapital dioničkog društva koji se dijeli na dionice nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Poduzeće je uz odluku o pretvorbi dostavilo Fondu u rujnu 1992. dokumentaciju propisanu odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.1.1. Razvojni program

Razvojni program donesen je na temelju analize stanja Poduzeća u pogledu sadržaja turističko - ugostiteljske ponude te položaja na tržištu. Kao temeljni problem istaknuta je neprilagođenost postojeće strukture ponude zahtjevima potražnje, jer smještajni objekti kvalitetom i standardom nisu odgovarali zahtjevima turističkog tržišta, što je i prije ratnih zbivanja uzrokovalo otežanu prodaju kapaciteta niže kategorije, zatvaranje hotela Jadran te kumuliranje gubitaka u tekućem poslovanju.

Stoga je razvojnim programom predviđeno da bi se budući razvoj Poduzeća trebao temeljiti na podizanju standarda hotelske ponude, podizanju kvalitativne razine usluživanja u svim objektima, proširenju asortimana ugostiteljskih usluga, poduzimanju aktivnosti u cilju produljenja glavne turističke sezone, orijentaciji na inozemno tržište te povećanju udjela individualnih gostiju.

Radi ostvarenja navedenih ciljeva, a na temelju snimanja postojećeg stanja i utvrđivanja neophodnih zahvata, razvojnim programom predviđena su ulaganja u poslovne jedinice hotel Bellevue, hotel Jadran, autokamp Šimuni i restoran Smokva u ukupnoj vrijednosti 1.500.000,- DEM. Po izvršenim ulaganjima, a uz pretpostavke o povećanju iskoristivosti kapaciteta i prosječne dnevne potrošnje, predviđeno je ostvarivanje godišnje bruto dobiti za navedene poslovne jedinice u ukupnom iznosu 1.305.880,- DEM te zapošljavanje 150 djelatnika, od čega 42 tijekom cijele godine, a 108 tijekom ljetnih mjeseci.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Programom pretvorbe predviđeno je da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu i zaposlenima u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima pod jednakim uvjetima kao i zaposlenima u Poduzeću, te drugim fizičkim i pravnim osobama, a neprodane dionice predviđeno je prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pravo prvenstva kupnje dionica imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, koji 50,0% dionica imaju pravo upisati s osnovnim popustom od 20,0% uvećanih za 1,0% popusta za svaku godinu radnog staža, a imaju pravo upisati dionice s popustom u vrijednosti do 20.000,- DEM. Dionice bi otplaćivali u mjesečnim obrocima na rok od pet godina i to: u prvoj godini 5,0%, drugoj 10,0%, trećoj 15,0%, četvrtoj 35,0% i u petoj godini 35,0%. Svaki kupac zaključuje ugovor o kupnji dionica s Hrvatskim fondom za razvoj, a određen je rok od sedam dana od dana zaključivanja ugovora o kupnji dionica za otplatu prvog obroka.

Vrijednost društvenih stanova nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Polaznu osnovu za utvrđivanje procijenjene vrijednosti Poduzeća predstavljala je bilanca stanja na dan 31. prosinca 1990. Prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske od 26. veljače 1992., u postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. utvrđeno je da je navedeni godišnji obračun iskazan zakonito i realno po svim kategorijama bilance stanja i bilance uspjeha.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća nije ovjeren ni potpisan te ne sadrži naziv pravne ili ime fizičke osobe koja ga je izradila. Navedeno nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima su u postupku procjene vrijednosti poduzeća stručne osobe obvezne potpisati izvještaj o izvršenoj procjeni vrijednosti poduzeća, odnosno elaborat treba, između ostalog, sadržavati naznake stručnih osoba koje su sudjelovale u njegovoj izradi.

Pri procjeni vrijednosti Poduzeća korišten je statički pristup procjeni.

Elaboratom o procjeni obuhvaćena je procjena vrijednosti građevinskog zemljišta, građevinskih objekata, opreme, zaliha, potraživanja, vrijednosnih papira i novčanih sredstava, nematerijalnih ulaganja, dugoročnih i kratkoročnih financijskih ulaganja i druge aktive na dan 31. prosinca 1990.

Osim vrijednosti društvenih stanova, u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost zemljišta autokampa Prosika, jer Poduzeće nije imalo dokaze o pravu korištenja ili vlasništva nad tim zemljištem, kao ni restoran Dubrava koji je bio u vlasništvu bivše općine Pag, a Poduzeće ga je koristilo kao zakupnik.

Prema zemljišnoknjižnim izvadcima, Poduzeće je upisano kao korisnik 524 933 m<sup>2</sup> zemljišta. Procjenom je obuhvaćeno 10 145 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta koje se odnosi na zemljište restorana Smokva površine 673 m<sup>2</sup>, hotela Jadran površine 980 m<sup>2</sup>, hotela Bellevue površine 4 079 m<sup>2</sup> i autokampa Bašaca površine 4 413 m<sup>2</sup>, a procijenjena vrijednost zemljišta utvrđena je u iznosu 243.480,- DEM. U postupku procjene vrijednosti građevinskog zemljišta korištena je prometna vrijednost građevinskog zemljišta na tom području u vrijeme procjene od 24,- DEM/m<sup>2</sup>. Uz elaborat o procjeni nije priložen dokument nadležnog općinskog organa s podacima o prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta.

Zemljište na području autokampa u Šimunima površine 514 788 m<sup>2</sup> nije procijenjeno, jer, s obzirom na upisane katastarske kulture, ima status poljoprivrednog zemljišta, na kojem je prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu nositelj vlasničkih prava Republika Hrvatska.

Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju izvršenog pregleda izgrađenih objekata i uvida u tehničku dokumentaciju uz primjenu Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata te građevinskih propisa i normativa Republike Hrvatske. Procijenjenu vrijednost građevinskih objekata u iznosu 4.603.430,- DEM čini procijenjena vrijednost zgrada 2.347.512,- DEM, vanjskog uređenja 2.177.225,- DEM i priključaka 78.693,- DEM. Vrijednost zgrada utvrđena je na temelju jedinične cijene izgradnje svakog objekta i neto površine uzimajući u obzir stupanj istrošenosti i starosti te položaj. Jedinične cijene izgradnje objekata utvrđene su na temelju jediničnih tržišnih cijena izgradnje sličnih objekata.

Vrijednost priključaka procijenjena je na temelju stvarnih troškova. Kod procjene vrijednosti vanjskog uređenja specificirane su količine i jedinične cijene građevinskih radova na temelju kojih je utvrđena procijenjena vrijednost. Uz elaborat nisu priloženi dokumentirani dokazi ili obrazloženja za procijenjenu vrijednost vanjskog uređenja, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Procijenjena vrijednost opreme iznosi 507.011,- DEM. Zbog velikog broja različite



instalirane opreme, oprema je razvrstana prema objektima u kojima se nalazi te skupinama ovisno o tehnološkoj sličnosti, a pri procjeni je uzet u obzir postotak rabljenosti.

Procijenjena vrijednost zaliha iznosi 209.666,- DEM. Vrijednost zaliha obračunavana je po nabavnim cijenama. U postupku procjene vrijednosti zaliha uzet je u obzir način obračunavanja vrijednosti zaliha te specifičnost pojedinih vrsta zaliha. Procijenjena vrijednost zaliha hrane i pića iznosi 94.444,- DEM, a sitnog inventara i robe na šanku 115.222,- DEM.

Procijenjena vrijednost potraživanja iznosi 183.000,- DEM, vrijednosnih papira i novčanih sredstava 4.333,- DEM, nematerijalnih ulaganja 9.222,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja 70.555,- DEM, kratkoročnih financijskih ulaganja 15.777,- DEM i druge aktive 7.771,- DEM. Kao procijenjene vrijednosti zadržane su knjigovodstvene vrijednosti na dan 31. prosinca 1990.

Navedene procijenjene vrijednosti umanjene su za dugoročne i kratkoročne obveze u iznosu 2.377.778,- DEM i pasivna vremenska razgraničenja u iznosu 667,- DEM, te je procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena u iznosu 3.475.800,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1990. iznosila je 5.991.666,- DEM.

### 3.2. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu

Agencija za restrukturiranje i razvoj dala je 9. rujna 1992. potvrdu o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Potvrda je dana u zakonskom roku. Prema potvrdi visina temeljnog kapitala iznosi 3.475.800,- DEM ili 688.208.400,- HRD. Primijenjen je srednji tečaj DEM na dan dostave propisane dokumentacije o pretvorbi (1,- DEM = 198,- HRD). Temeljni kapital je podijeljen na 34 758 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Potvrdom je utvrđeno da se postupak pretvorbe provede prodajom dionica u cijelosti zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu, te zaposlenima u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe proveden je u skladu s programom pretvorbe i potvrdom o suglasnosti na pretvorbu.

Zaposlenima i ranije zaposlenima prodano je svih 34 758 dionica od čega je 15 640 dionica nominalne vrijednosti 1.564.000,- DEM ili 45,0% od ukupnog broja dionica prodano s popustom, a 19 118 dionica nominalne vrijednosti 1.911.800,- DEM ili 55,0% od ukupnog broja dionica bez popusta.

U 1998. Društvo je Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) dostavilo zahtjev za obnovu postupka pretvorbe, a u cilju uključivanja vrijednosti zemljišta na području autokampa u Šimunima u temeljni kapital. Uz zahtjev je, između ostalog, priložena i potvrda Ureda za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostave Pag kojom je dokumentirano da se na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, zemljište na području autokampa u Šimunima dijelom nalazilo unutar građevinskog područja u zoni turističke izgradnje utvrđenog Prostornim planom općine Pag.

Na temelju podataka Porezne uprave, Ispostave Pag o prometnoj vrijednosti zemljišta

na području autokampa u Šimunima u vrijeme obnove postupka pretvorbe, utvrđena je procijenjena vrijednost navedenog zemljišta površine 335 955 m<sup>2</sup> u iznosu 4.142.216,- DEM. Fond je 20. prosinca 1999. donio rješenje o obnovi postupka pretvorbe Poduzeća, na način da se temeljni kapital poveća u korist Fonda za procijenjenu vrijednost zemljišta auto kampa u Šimunima u iznosu 16.244.900,00 kn ili 4.142.216,- DEM po srednjem tečaju na dan donošenja rješenja (1,- DEM = 3,92 kn). Prema ovom rješenju, udjel Fonda bi se privatizirao u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji. U rješenju se također navodi da će Fond, ukoliko Društvo u roku šest mjeseci od dana dostave rješenja ne poveća temeljni kapital u njegovu korist, donijeti rješenje o prijenosu navedenog zemljišta u korist Fonda, a u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji. Društvo u utvrđenom roku nije donijelo odluku o povećanju temeljnog kapitala, pa je Fond 27. srpnja 2000. donio novo rješenje kojim ukida rješenje od 20. prosinca 1999.

Novim rješenjem utvrđeno je da se navedeno zemljište prenosi u vlasništvo Fonda. To je i učinjeno rješenjem Općinskog suda u Pagu o uknjižbi prava vlasništva na navedenom zemljištu u korist Fonda od 16. svibnja 2001. Zemljište je u vlasništvu Fonda bilo i u vrijeme obavljanja revizije.

### 3.4. Upis u sudski registar

Upis pretvorbe u dioničko društvo, obavljen je u skladu s potvrdom Agencije za restrukturiranje i razvoj. Dionice su upisali:

- Krešimir Vidolin 7 762 dionice nominalne vrijednosti 776.200,- DEM ili 22,3% od ukupnog broja dionica,
- Ivanka Vidolin 7 761 dionicu nominalne vrijednosti 776.100,- DEM ili 22,3% od ukupnog broja dionica,
- Franči Grašo 1 980 dionica nominalne vrijednosti 198.000,- DEM ili 5,7% od ukupnog broja dionica,
- drugi dioničari 17 255 dionica nominalne vrijednosti 1.725.500,- DEM ili 49,7% od ukupnog broja dionica.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Poziv za upis i kupnju dionica objavljen je 23. rujna 1992., a u listopadu iste godine s 90 zaposlenih i ranije zaposlenih zaključeni su ugovori o prodaji dionica. U 84 ugovora ugovorena je prodaja od deset do 200 dionica s popustom, odnosno 14 400 dionica nominalne vrijednosti 1.440.000,- DEM ili 41,5% od ukupnog broja dionica, a u šest ugovora je, uz prodaju dionica s popustom, ugovorena i prodaja dionica bez popusta.

Tako su zaključeni ugovori s Krešimirom Vidolinom o prodaji 200 dionica s popustom i

7 562 dionice bez popusta, odnosno 7 762 dionice nominalne vrijednosti 776.200,- DEM ili 22,4% od ukupnog broja dionica; s Ivankom Vidolin o prodaji 200 dionica s popustom i 7 561 dionice bez popusta, odnosno 7 761 dionice nominalne vrijednosti 776.100,- DEM ili 22,3% od ukupnog broja dionica; s Frančijem Grašom o prodaji 200 dionica s popustom i 1 780 dionica bez popusta, odnosno 1 980 dionica nominalne vrijednosti 198.000,- DEM ili 5,7% od ukupnog broja dionica; s Ivom Pogorilićem o prodaji 200 dionica s popustom i 910 dionica bez popusta, odnosno 1 110 dionica nominalne vrijednosti 111.000,- DEM ili 3,2% od ukupnog broja dionica; sa Slavkom Pernarom o prodaji 200 dionica s popustom i 910 dionica bez popusta, odnosno 1 110 dionica nominalne vrijednosti 111.000,- DEM ili 3,2% od ukupnog broja dionica; te s Ivanom Tičićem o prodaji 200 dionica s popustom i 395 dionica bez popusta, odnosno 595 dionica nominalne vrijednosti 59.500,- DEM ili 1,7% od ukupnog broja dionica.

U svih 90 ugovora ugovorena je obročna otplata dionica na rok od pet godina.

U skladu sa zaključenim ugovorima, dioničari su u ugovorenom roku na ime prvog obroka uplatili 40.071.647.- HRD. Plaćanja su obavljena gotovinskim uplatama i starom deviznom štednjom. U listopadu 1997. sa sedam dioničara koji su kupili dionice s popustom zaključeni su dodaci ugovorima na temelju kojih se rok otplate produljuje na 20 godina. Ugovorima o prodaji dionica i njihovim dodacima utvrđeno je da se ugovori raskidaju u slučaju neplaćanja tri dospjela obroka. Prema pregledu uplata po ugovorima, utvrđeno je da pojedini dioničari nisu otplaćivali dionice u ugovorenim rokovima, zbog čega je do prosinca 2001. raskinuto devet ugovora, a 1 686 neotplaćenih dionica preneseno u portfelj Fonda. U razdoblju od studenoga 1993. do listopada 1997., 76 dioničara koji su kupili dionice s popustom te pet dioničara koji su kupili dionice bez popusta prenijeli su svoje dionice na dvije fizičke osobe kao stjecatelje.

#### 4.2. Stjecatelji dionica

Dionice su na temelju ugovora o prijenosu stekli Eduard Maržić i Josip Maržić, a otplaćivali su ih otkupom stare devizne štednje i gotovinskim uplatama.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenih u studenome i prosincu 1993., te u travnju, svibnju i srpnju 1994. s 33 dioničara, Eduard Maržić je stekao 14 037 dionica, od čega je 5 170 dionica kupljeno s popustom, a 8 867 dionica bez popusta. U ugovorima o prijenosu dionica nije navedena njihova kupoprodajna cijena. Fondu su dostavljeni primjerci svih ugovora o stjecanju dionica. S obzirom da dio obveza po ugovorima o prodaji dionica stjecatelj nije podmirio u ugovorenim rokovima, Fond je raskinuo tri ugovora. Nakon raskida ugovora, Fondu je pripalo 6 900 neotplaćenih dionica, a stjecatelj je stekao 7 137 dionica. U prosincu 1997. stjecatelj je 6 175 dionica prenio Josipu Maržiću, nakon čega su mu ostale 962 dionice. Time mu je razmjerni broj glasova u skupštini Društva pao ispod 10,0%, a o tome nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenih u studenome i prosincu 1993., te u

siječnju, travnju i prosincu 1994. s 46 dioničara, Josip Maržić je stekao 15 781 dionicu, od čega je 8 220 dionica kupljeno s popustom, a 7 561 dionica bez popusta. U ugovorima o prijenosu dionica nije navedena njihova kupoprodajna cijena. Fondu su dostavljeni primjerci svih ugovora o stjecanju dionica. Tijekom 1994. i 1995. stjecatelj je otplaćivao dionice u skladu sa zaključenim ugovorima, a u kolovozu 1995. podnio je zahtjev Fondu za odgodu plaćanja neotplaćenih dionica kupljenih bez popusta, što je prihvaćeno odlukom Upravnog odbora Fonda od 30. listopada 1995., te mu je odobreno da neotplaćene dionice kupljene bez popusta plati odjednom u rujnu 1997.

Na ime osiguranja plaćanja ugovoren je zalog na dotad otplaćene dionice. Kamate zbog odgode plaćanja nisu ugovorene. U lipnju 1997. stjecatelj je podnio novi zahtjev za produljenje roka otplate neotplaćenih dionica. Zahtjev je prihvaćen odlukom Upravnog odbora Fonda od 27. listopada 1997., te je između Fonda i stjecatelja 11. prosinca 1997. zaključen ugovor o produljenju roka otplate neotplaćenih dionica. U međuvremenu, u listopadu i prosincu 1997., stjecatelj je stekao još 1 980 dionica od Frančija Graše i 6 175 dionica od Eduarda Maržića. Time je do zaključenja ugovora o produljenju roka otplate neotplaćenih dionica 11. prosinca 1997. stjecatelj Josip Maržić stekao 23 936 dionica, od čega je bila otplaćena 9 371 dionica, dok je neotplaćeno ostalo 14 565 dionica. Ugovorom o produljenju roka otplate neotplaćenih dionica zaključenim između stjecatelja i Fonda 11. prosinca 1997., otplata preostalog duga za neotplaćene dionice u iznosu 5.120.486,75 kn ugovorena je u 96 mjesečnih obroka po 66.659,57 kn, uz zaračunatu kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke, s time da prvi obrok dospijeva 11. siječnja 1998, a posljednji 11. prosinca 2005. Ugovorena je i mogućnost prijevremene otplate preostalog duga, te zaračunavanje zatezних kamata u slučaju zakašnjenja s plaćanjem obroka, a ako se obrok ne plati ni 30 dana nakon dospijeća, čitavi neotplaćeni iznos dospijeva na naplatu odmah. Na ime osiguranja plaćanja, stjecatelj je prenio Fondu 7 181 od 9 371 ranije otplaćenih dionica. U skladu sa zaključenim ugovorom, do travnja 2002. otplatio je još 6 706 dionica. U međuvremenu je stjecatelj s još jednim dioničarom zaključio ugovor o prijenosu 50 dionica. Primjerak ovog ugovora nije dostavljen Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Ugovor je raskinut zbog neplaćanja obveza u ugovorenim rokovima, nakon čega je 31 neotplaćena dionica pripala Fondu, a 19 otplaćenih dionica stjecatelju. Time je stjecatelj Josip Maržić stekao 23 955 dionica nominalne vrijednosti 2.395.500,- DEM ili 68,9% od ukupnog broja dionica. Stjecanjem dionica mu je razmjerni broj glasova u skupštini Društva prešao prag od dvije trećine, a o tome nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima. Do travnja 2002. stjecatelj je otplatio 16 077 dionica, dok je za otplatu ostalo 7 878 dionica.

Dioničari koji svoje dionice nisu prenijeli Eduardu i Josipu Maržiću otplatili su ukupno 1 224 dionice, od čega je 950 dionica steklo devet malih dioničara, a 274 Slavko Pernar.

#### 4.3. Dionice iz portfelja fondova

Nakon raskida dijela ugovora o prodaji dionica zbog neplaćanja ugovorenih obveza, Fondu je pripalo 8 617 neotplaćenih dionica, od čega su 6 772 dionice zamijenjene za dionice drugog trgovačkog društva, dok je 1 845 dionica ostalo u portfelju Fonda.

Na temelju odluke Upravnog odbora Fonda od 23. veljače 1999., između Fonda i

društva Fintrade d.o.o. Split (MBS 3527280) zaključen je 29. ožujka 1999. ugovor o zamjeni dionica prema kojem Fond prenosi društvu Fintrade 6 772 dionice Društva nominalne vrijednosti 677.200,- DEM u zamjenu za dionice društva Rivijera holding d.d. Poreč jednake nominalne vrijednosti. Zamjena dionica obavljena je neposrednom pogodbom, a prema odluci upravnog odbora, Fond je dionice zamijenio radi osiguranja portfelja za kuponsku privatizaciju.

Društvo Fintrade d.o.o. je navedene dionice odnosno poslovni udjel nominalne vrijednosti 677.200,- DEM ili 2.505.600,00 kn, što čini 19,5% temeljnog kapitala Društva, prodalo inozemnom kupcu Camping Village Management International S.R.L. iz Italije, o čemu je zaključen ugovor 11. ožujka 2000. Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 230.000,- DEM.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Društvo je vodilo knjigu dionica, a nakon preoblikovanja u društvo s ograničenom odgovornošću vodi se knjiga udjela. U knjigu dionica nije bio upisan prijenos dionica između Eduarda i Josipa Maržića, kao ni raskid jednog ugovora o kupnji dionica nakon čega je 60 dionica koje je stekao Eduard Maržić vraćeno u portfelj Fonda. Isto tako, 600 dionica koje je stekao Eduard Maržić u knjizi dionica je bilo pripisano Josipu Maržiću.

U nastavku daje se popis članova Društva, prema stanju u vrijeme obavljanja revizije (ožujak 2002.).

Tablica broj 1

## Članovi Društva u ožujku 2002.

Redn i broj	Članovi društva	Visina poslovnog udjela u kn	Udjel u %
1.	Josip Maržić	8.863.200,00	68,9
2.	Camping Village Menagement International S.R.L., Fiume Veneto (PN), Italija	2.505.600,00	19,5
3.	Hrvatski fond za privatizaciju	682.600,00	5,3
4.	Eduard Maržić	355.900,00	2,8
5.	Slavko Pernar	101.400,00	0,8
6.	drugi članovi društva	351.600,00	2,7
Ukupno		12.860.300,00	100,0

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici u nastavku daje se pregled osnovnih podataka prema financijskim izvještajima za razdoblje od 1992. do 2000.

Tablica broj 2

Pregled osnovnih podataka prema financijskim izvještajima  
za razdoblje od 1992. do 2000.

Red broj	Opis	1992. u 000 HRD	1993. u 000 HRD	1994. u kn	1995. u kn	1996. u kn	1997. u kn	1998. u kn	1999. u kn	2000. u kn
1.	Ukupni prihodi	113.256	2.039.432	4.720.770	758.647	1.953.424	3.867.214	1.305.730	3.986.076	8.270.235
2.	Ukupni rashodi	931.557	9.892.941	6.623.970	3.268.589	3.532.780	8.765.414	3.593.697	4.827.762	7.964.793
3.	Dobit	-	-	-	-	-	-	-	-	305.442
4.	Gubitak	818.301	7.853.509	1.903.200	2.509.942	1.579.356	4.898.200	2.287.967	841.686	-
5.	Ukupna aktiva	3.946.302	21.478.344	21.639.623	20.530.562	17.801.272	23.883.546	23.087.139	29.385.633	25.666.147
	- dugotrajna imovina	3.072.637	21.131.864	20.067.089	19.121.772	16.396.265	23.364.483	17.609.617	23.091.057	21.318.851
	- kratkotrajna imovina	27.266	346.366	1.572.419	1.408.790	1.405.007	506.963	5.477.522	6.282.362	4.332.925
	- drugo	846.399	114	115	-	-	12.100	-	12.214	14.371
6.	Ukupna pasiva	3.946.302	21.478.344	21.639.623	20.530.562	17.801.272	23.883.546	23.087.139	29.385.633	25.666.147
	- upisani kapital	3.112.965	14.283.998	14.283.998	14.283.998	14.283.998	14.283.998	14.283.998	12.860.300	12.860.300
	- pričuve	-	-	-	-	-	-	-	1.423.698	1.423.698
	- ukupna dobit	-	-	-	-	-	-	-	-	305.442
	- ukupan gubitak	-	1.079.236	2.982.435	5.492.377	7.071.734	11.969.934	14.257.901	10.971.355	10.971.355
	- dugoročne obveze	2.534	5.352	5.352	1.513.398	2.087.947	11.599.617	-	-	14.235.232
	- kratkoročne obveze	828.273	8.262.426	10.332.708	10.225.543	1.374.442	3.161.056	23.061.042	26.072.990	7.812.830
	- drugo	2.530	5.804	-	-	7.126.619	6.808.809	-	-	-

Financijski izvještaji za razdoblje do preoblikovanja dioničkog društva u društvo s ograničenom odgovornošću nisu revidirani, što nije u skladu s odredbama članka 28. Zakona o računovodstvu, prema kojima financijski izvještaji poduzetnika organiziranih kao dionička društva podliježu reviziji.

Društvo je za razdoblje od 1994. do 1999. kontinuirano iskazivalo gubitak u poslovanju. Za 2000. iskazana je dobit. Uvidom u strukturu ostvarenih prihoda i rashoda za 2000. utvrđeno je da vrijednosno najznačajnije prihode u iznosu 7.126.759,08 kn ili 86,2% čine izvanredni prihodi, koji se odnose na otpis obveza iz prethodnih godina, dok se drugi prihodi odnose na poslovne prihode u iznosu 1.143.447,19 kn te financijske prihode u iznosu 28,92 kn. Vrijednosno najznačajnije rashode u iznosu 3.530.051,19 kn ili 44,3% čine financijski rashodi, dok se drugi rashodi odnose na poslovne rashode u iznosu 2.668.657,54 kn te izvanredne rashode u iznosu 1.766.084,86 kn. S obzirom da su poslovni prihodi manji od poslovnih rashoda, te da su najznačajniji izvor stjecanja prihoda izvanredni prihodi, iskazana dobit u 2000. nije rezultat osnovnih poslovnih aktivnosti Društva.

Prema podacima Financijske agencije Podružnice Rijeka, žiro račun je od 20. siječnja 1998. gotovo neprekidno blokiran, zbog čega Društvo nije u mogućnosti podmirivati dospelje obveze u rokovima njihova dospijea.

Na koncu 2000. iskazane su ukupne obveze u iznosu 22.048.062,00 kn, dok je ukupna imovina iskazana u iznosu 25.666.147,00 kn, iz čega slijedi da se 85,9% ukupne imovine financira iz tuđih izvora. Vrijednosno najznačajniji dio ukupnih obveza u iznosu 13.985.877,60 kn ili 63,4% odnosi se na dugoročne obveze prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak, a na temelju ugovora o kreditu zaključenih u 1997. U cilju rekonstrukcije i modernizacije objekata i opreme Društva, s navedenom bankom zaključena su dva ugovora o kreditu. Prvi ugovor, broj T/E - 13/97, zaključen je 31. siječnja 1997. na iznos 11.014.017,90 kn, što uz primjenu kupovnog tečaja Hrvatske narodne banke na dan donošenja odluke o odobrenju kredita predstavlja protuvrijednost 3.100.000,- DEM. Drugi ugovor, broj T/E - 53/97, zaključen je 4. srpnja 1997. na iznos 1.782.187,50 kn, što uz primjenu kupovnog tečaja Hrvatske narodne banke na dan donošenja odluke o odobrenju kredita predstavlja protuvrijednost 500.000,- DEM. Od iznosa tih kredita, 1.095.000,- DEM namijenjeno je osiguranju obrtnih sredstava, a preostali dio doznaju se Društvu na temelju vjerodostojne dokumentacije koja se dostavlja sa zahtjevom za povlačenje sredstava i specifikacijom, uz obvezu Društva da u roku 15 dana dostavi Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak ovjerene preslike virtmanskih naloga kao dokaz o namjenskom korištenju. U cilju osiguranja naplate dijela dospelog nepodmirenog potraživanja, Banka pri svakoj isplati zadržava 1/11 iznosa kredita. Ugovoren je rok korištenja kredita najkasnije do 31. listopada 1997., promjenjiva kamatna stopa i zatezna kamata u visini 12,0% godišnje te krajnji rok otplate kredita 15. rujna 2002.



Na temelju spomenutih ugovora, Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak dostavljeni su zahtjevi za povlačenje sredstava u iznosu 8.998.795,02 kn, koji u prilogu sadrže račune i privremene situacije izvoditelja radova u autokampu u Šimunima. Prema podacima Hrvatske banke za obnovu i razvitak, navedeni ugovori o kreditu su otkazani 18. svibnja 2001., obveze po kreditima nisu uredno podmirivane te stanje nepodmirenih obveza po kreditima na dan 9. svibnja 2002. iznosi 2.664.745,80 EUR, od čega se 1.840.650,77 EUR odnosi na dospjele obroke, 389.498,01 EUR na kamate, 416.190,51 EUR na zatezne kamate te 18.406,51 EUR na naknade za obradu kreditnog zahtjeva.

U cilju osiguranja potraživanja po navedenim ugovorima, tijekom 1997. izvršen je prijenos prava vlasništva na dijelu nekretnina Društva u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, što je evidentirano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pagu. Zbog nepodmirivanja obveza prema banci, a na temelju odredbi članka 277. Ovršnog zakona, objavljen je 18. svibnja 2002. poziv za prikupljanje ponuda u cilju prodaje nekretnina prenesenih u vlasništvo banke kao fiducijarnog vjerovnika. Predmet prodaje su dio hotela Bellevue čija je početna prodajna cijena utvrđena u iznosu 1.630.000,- EUR te upravna zgrada i restoran Smokva čija je početna prodajna cijena utvrđena u iznosu 1.000.000,- EUR, protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Druge obveze iskazane na koncu 2000. odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 6.695.971,00 kn, prema zaposlenima u iznosu 661.757,00 kn, za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 311.657,00 kn, za predujmove, depozite i jamstva u iznosu 262.407,00 kn, te na druge obveze u iznosu 130.392,40 kn.

Prema podacima iz statističkog izvještaja, na koncu 2001. Društvo je imalo dva zaposlenika, koliko ih ima i u vrijeme obavljanja revizije. Time se broj zaposlenih u 2001. u odnosu na 1992. smanjio za 78 ili 97,5%.

### 5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

Pri procjeni vrijednosti Poduzeća vrijednost zgrada bila je procijenjena u iznosu 2.347.512,- DEM, a činile su je procijenjene vrijednosti zgrade u kojoj je bila smještena uprava i restoran Smokva 266.808,- DEM, hotela Bellevue 1.775.969,- DEM, hotela Jadran 115.568,- DEM, te vrijednost objekata u autokampu u Šimunima 189.167,- DEM.

Prema odluci upravnog odbora iz ožujka 1995., restoran Smokva je od 1. travnja 1995. dan u zakup Ivanki Vidolin. Društvo nema ugovor o zakupu navedenog prostora, a iz raspoložive knjigovodstvene dokumentacije nisu vidljiva potraživanja s osnove zakupa.

Pravo vlasništva nad navedenom nekretninom preneseno je u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, kao fiducijarnog vjerovnika, a u cilju osiguranja potraživanja s osnove ugovora o kreditu zaključenog u srpnju 1997.

U vrijeme procjene hotel Bellevue se sastojao od četiri smještajne jedinice s jednokrevetnim i dvokrevetnim sobama. U cilju prenamjene dijela hotela u apartmane, u studenome 1995. s društvom Alfa Adria d.o.o. Sveta Nedjelja zaključen je ugovor o zajedničkom ulaganju na prenamjeni, adaptaciji, nadogradnji i dogradnji paviljona C i D. Društvo se obvezalo pribaviti lokacijsku i građevnu dozvolu te osigurati priključke na komunalije, a društvo Alfa Adria izraditi projektnu dokumentaciju te izvesti sve građevinske, obrtničke i instalaterske radove prema tehničkoj dokumentaciji. Prema ugovoru Društvo dozvoljava društvu Alfa Adria da u svoje ime i za svoj račun iznajmljuje i prodaje trećim osobama apartmane koji će mu pripasti na temelju ulaganja.

U rujnu 1996. zaključen je dodatak navedenom ugovoru, prema kojem je od ukupno adaptiranog i nadograđenog prostora društvu Alfa Adria pripalo 1.931,47 m<sup>2</sup> ili 64,2%, a Društvu 1.078,67 m<sup>2</sup> ili 35,8%. U veljači 1997. s društvom Alfa Adria zaključen je sporazum kojim je utvrđena raspodjela apartmana koji u naravi pripadaju svakoj ugovornoj stranci na ime njenog ulaganja. Prema spomenutom sporazumu Društvu su pripala 32 apartmana, koji su prodavani na tržištu, a u vrijeme obavljanja revizije u vlasništvu Društva su bila dva apartmana.

Preostali dio hotela Bellevue koji se odnosi na paviljone A i B devastiran je i nije u funkciji. Pravo vlasništva nad navedenom nekretninom preneseno je u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, kao fiducijarnog vjerovnika, a u cilju osiguranja potraživanja s osnove ugovora o kreditu zaključenog u siječnju 1997.

U kolovozu 1996. s dvjema fizičkim osobama zaključen je ugovor o prodaji hotela Jadran. Prodajna cijena utvrđena je u iznosu 370.000,- DEM protuvrijednost u kunama po tečaju 100,- DEM = 354,93 kn, a naplaćena je tako da je 351.265,57 DEM protuvrijednost 1.246.746,90 kn plaćeno društvu Croatia banka d.d. Zagreb (MBS 3467988) na ime duga Društva prema navedenoj banci s osnove kredita iz prethodnih godina, dok je ostatak u iznosu 18.734,43 DEM naplaćen prijebom međusobnih potraživanja između Društva i kupaca.

U veljači 1997. s društvom Uzorit d.o.o. Zagreb (MBS 3721574), čiji je osnivač i direktor Josip Maržić, zaključen je ugovor o zakupu autokampa u Šimunima na rok 80 godina. Zakupnina je utvrđena u iznosu 30.000,- DEM godišnje, protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Plaćanje zakupnine je ugovoreno u polugodišnjim obrocima, a u slučaju neplaćanja četiri uzastopna obroka ugovor se raskida.

Zakupnik se obvezao, u slučaju zaključivanja ugovora o kreditu između zakupodavatelja i Hrvatske banke za obnovu i razvitak, uz zakupninu plaćati i dospjele obroke po navedenom kreditu. U ožujku 1997. zaključen je dodatak navedenom ugovoru, prema kojem je obveza plaćanja dospjelih obroka limitirana na 30% iskazane godišnje dobiti zakupnika ostvarene obavljanjem djelatnosti u autokampu. Zakupnik može ulagati u uređenje i izgradnju autokampa te objekata u njemu, a uložena sredstva zakupodavatelj se obvezuje nadoknaditi u roku tri mjeseca od prestanka ugovora.

Prema raspoloživoj knjigovodstvenoj dokumentaciji nenaplaćena potraživanja po osnovi zakupa autokampa u Šimunima na koncu 2001. iznose 150.154,54 kn.

S obzirom da su nekretnine koje su uključene u procjenu prodane ili dane u zakup, te dijelom devastirane, Društvo nije koristilo navedene nekretnine za obavljanje osnovne djelatnosti.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

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

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hoteli Pag, Pag, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća nije ovjeren ni potpisan, te ne sadrži naziv pravne ili ime fizičke osobe koja ga je izradila, a nije priložena ni dokumentacija i obrazloženje iz kojih bi se vidjelo na koji je način obavljena procjena vrijednosti vanjskog uređenja. Navedeno nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima su u postupku procjene vrijednosti poduzeća stručne osobe obvezne potpisati izvještaj o izvršenoj procjeni vrijednosti poduzeća, odnosno elaborat treba između ostaloga, sadržavati naznake stručnih osoba koje su sudjelovale u njegovoj izradi i prema kojima je u elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća potrebno priložiti dokumentirane dokaze ili obrazloženja za procijenjene vrijednosti.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenih u studenome i prosincu 1993., te u travnju, svibnju i srpnju 1994., Eduard Maržić je stekao 14 037 dionica. S obzirom da stjecatelj nije podmirio dio obveza u ugovorenim rokovima, Fond je raskinuo tri ugovora. Nakon raskida ugovora, Fondu je pripalo 6 900 neotplaćenih dionica, a stjecatelj je stekao 7 137 dionica. U prosincu 1997. stjecatelj je 6 175 dionica prenio Josipu Maržiću, nakon čega su mu ostale 962 dionice. Time mu je razmjerni broj glasova u skupštini Društva pao ispod 10%. Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenih u studenome i prosincu 1993., te u siječnju, travnju i prosincu 1994., Josip Maržić je stekao 15 781 dionicu. U listopadu i prosincu 1997. stekao je još 8 155 dionica. U međuvremenu je stjecatelj s još jednim dioničarom zaključio ugovor o prijenosu 50 dionica. Ugovor je raskinut zbog neplaćanja obveza u ugovorenim rokovima, nakon čega je 31 neotplaćena dionica pripala Fondu, a 19 otplaćenih dionica stjecatelju. Time je stjecatelj Josip Maržić stekao 23 955 dionica nominalne vrijednosti 2.395.500,- DEM ili 68,9% od ukupnog broja dionica. Stjecanjem ovih dionica, razmjerni broj glasova u skupštini Društva prešao je prag od dvije trećine. Stjecatelji Eduard Maržić i Josip Maržić nisu obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o promjeni razmjernog broja glasova kojima su raspolagali na sjednicama skupštine Društva zbog otpuštanja odnosno pribavljanja dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

Razvojnim programom predviđeno je podizanje standarda hotelske ponude i kvalitativne razine usluživanja u svim objektima, proširenje asortimana ugostiteljskih usluga, poduzimanje aktivnosti u cilju produljenja glavne turističke sezone, orijentacija na inozemno tržište te povećanje udjela individualnih gostiju. Radi ostvarenja navedenih ciljeva, a na temelju snimanja postojećeg stanja i utvrđivanja neophodnih zahvata, razvojnim programom predviđena su ulaganja u poslovne jedinice hotel Bellevue, hotel Jadran, autokamp Šimuni i restoran Smokva u ukupnom iznosu 1.500.000,- DEM. Po izvršenim ulaganjima, a uz pretpostavke o povećanju iskoristivosti kapaciteta i prosječne dnevne potrošnje, predviđeno je ostvarivanje godišnje bruto dobiti za navedene poslovne jedinice u ukupnom iznosu 1.305.880,- DEM te zapošljavanje 150 djelatnika, od čega 42 tijekom cijele godine, a 108 tijekom ljetnih mjeseci.

Ciljevi planirani razvojnim programom nisu ostvareni.

U 1997. Društvo je zaključilo s Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak dva ugovora o kreditu u ukupnom iznosu 3.600.000,- DEM, od čega 1.095.000,- DEM za obrtna sredstva, a 2.505.000,- DEM za rekonstrukciju i modernizaciju objekata i opreme. Ugovorena je promjenjiva kamatna stopa, zatezna kamata u visini 12,0% godišnje, te krajnji rok otplate 15. rujna 2002. U cilju osiguranja potraživanja po navedenim ugovorima, u korist Banke izvršen je prijenos prava vlasništva na dijelu nekretnina Društva. Prema podacima Banke, Društvo je koristilo 1.840.650,77 EUR, a obveze na dan 9. svibnja 2002. iznosile su zajedno s kamatama i bankovnom naknadom 2.664.745,80 EUR. Spomenuti ugovori o kreditu otkazani su 18. svibnja 2001. zbog nepodmirivanja obveza, a u svibnju 2002. objavljen je poziv za prikupljanje ponuda u cilju prodaje nekretnina prenesenih u vlasništvo Banke kao fiducijarnog vjerovnika. Predmet prodaje su dio hotela Bellevue te upravna zgrada i restoran Smokva. Osim ulaganja u autokamp u Šimunima, drugih ulaganja nije bilo. Poslovne jedinice u koje su prema razvojnom programu trebala biti uložena financijska sredstva, dijelom su prodane ili dane u zakup, a dio je devastiran i nije u funkciji. Restoran Smokva je od travnja 1995. dan u zakup Ivanki Vidolin bez obveze plaćanja zakupnine. Dio hotela Bellevue pretvoren je u apartmane koji su prodani na tržištu, a dio je devastiran i nije u funkciji. Hotel Jadran prodan je u kolovozu 1996., a autokamp u Šimunima dan je u veljači 1997. u zakup društvu Uzorit d.o.o. Zagreb.

S obzirom da ciljevi planirani razvojnim programom nisu ostvareni, da Društvo kontinuirano iskazuje gubitak u poslovanju, da je zaduženost visoka tako da se 85,9% imovine financira iz tuđih izvora, da je žiro račun gotovo neprekidno blokiran od 1998., da se broj zaposlenika smanjio s 80 u 1992. na dva zaposlenika koncem 2001., da je dio nekretnina prodan ili dan u zakup, a dio devastiran, tako da Društvo ne obavlja djelatnosti radi kojih je osnovano, nisu ostvareni ciljevi predviđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju od 21. kolovoza 2002. direktor navodi da je u najboljim turističkim godinama tijekom 80-ih i 90-ih poslovanje društvenog poduzeća Hoteli Pag p.o. Pag svojim katastrofalnim poslovanjem dovelo Poduzeće u stečaj koji je pokrenut početkom 1990., a zatim i obustavljen na sanacijski prijedlog Josipa Maržića, nakon čega Poduzeće počinje funkcionirati zahvaljujući njegovim financijskim ulaganjima. Što se tiče nepravilnosti kod izrade elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća, direktor navodi da je Poduzeće među prvima u Hrvatskoj pokrenulo postupak pretvorbe i privatizacije, te naglašava da su postupak pretvorbe u cijelosti proveli tadašnja Agencija za restrukturiranje i razvoj i upravni odbor Poduzeća kojeg je imenovala ista Agencija. U vezi navoda o davanju u zakup restorana Smokva bez zaključivanja ugovora i obveze plaćanja zakupnine, direktor navodi da je ugovor o zakupu zaključen i da je prema istom ugovoru zakupnik na ime zakupnine obavezan održavati spomenuti objekt. Spomenuti ugovor tijekom revizije nije predložen Državnom uredu za reviziju.*

*U svom očitovanju direktor dalje navodi da je dio poslovnih jedinica u koje su prema razvojnom programu trebala biti uložena financijska sredstva devastiran i nije u funkciji iz razloga što je Država Hrvatska u razdoblju od siječnja 1992. do 1995. u hotel Bellevue smjestila 600 izbjeglica iz Vukovara i okolice Zadra, koji su hotel devastirali, a za što Hoteli Pag nisu dobili nikakvu naknadu na ime odštete.*

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 Zadar, Bedemi zadarskih pobuna 11, Zadar.

Ovlašteni državni revizori:

Zdenko Knežević

Višnja Pašić

## HOTELI PAG, PAG

1. Odluku o pretvorbi na temelju rješenja Agencije za restrukturiranje i razvoj, donio je Upravni odbor:

Pero Omazić, Ivica Jurčević, Stanko Skakelja, Josip Perušić i Marija Šašić

2. Upravni odbor:

Josip Maržić, predsjednik od 16. studenoga 1992. do 29. prosinca 1994.

Eduard Maržić, od 16. studenoga 1992. do 29. prosinca 1994.

Šime Maržić, od 16. studenoga 1992. do 29. prosinca 1994.

Vlado Kaurlogo, od 16. studenoga 1992. do 29. prosinca 1994.

Franči Grašo, od 16. studenoga 1992. do 29. prosinca 1994.

Vesna Maržić, predsjednica od 30. prosinca 1994. do 8. svibnja 1995.  
član od 8. svibnja 1995. do 2. prosinca 1995.

Silvija Maržić, od 30. prosinca 1994. do 2. prosinca 1995.

Biserka Maržić, od 30. prosinca 1994. do 2. prosinca 1995.

Andreja Bukša, član od 30. prosinca 1994. do 8. svibnja 1995.  
predsjednik od 8. svibnja 1995. do 2. prosinca 1995.

Jure Pastorčić, od 30. prosinca 1994. do 2. prosinca 1995.

3. Nadzorni odbor:

Josip Maržić, predsjednik od 4. prosinca 1995. do 27. prosinca 1998.

Eduard Maržić, od 3. prosinca 1995. do 25. srpnja 2000.

Biserka Maržić, od 3. prosinca 1995. do 25. srpnja 2000.

Marica Maržić, predsjednica od 28. prosinca 1998. do 25. srpnja 2000.

Andreja Bukša, od 26. srpnja 2000.

Jure Pastorčić, od 26. srpnja 2000.

Višnja Žutić, od 26. srpnja 2000.

4. Direktor ili Uprava:

Krešimir Vidolin, direktor od 4. prosinca 1995. do 26. prosinca 1997.

Josip Maržić, direktor od 27. prosinca 1997.