



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELI PUNAT, PUNAT

Rijeka, listopad 2002.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	9
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.4.	Upis u sudski registar	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	14
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	14
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	15
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	15
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	15
5.3.	Program sanacije	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	18
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	18
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	19
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	20



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

Klasa: 041-03/01-01/563
Urbroj: 613-10-02-31

Rijeka, 17. listopada 2002.

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

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 13. svibnja do 17. listopada 2002.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliraju:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91 i 58/93),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 53/91, 33/92 i 90/92),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99 i 52/00),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hoteli Punat započeli su s radom 1960. kao ugostiteljsko poduzeće Punat. Od listopada 1968. do siječnja 1991. poslovali su u sastavu poduzeća Brodokomerc Rijeka. Od 14. siječnja 1991. posluju samostalno pod nazivom Brodokomerc Hoteli Punat poduzeće za hotelijerstvo i turizam p.o. Punat. Upisani su kod Okružnog privrednog suda u Rijeci pod brojem Fi-57/91 i registarskim uloškom 1-5118-00, a 9. travnja 1991. pod brojem Fi-1474/91 izvršen je upis promjene tvrtke u Hoteli Punat poduzeće za hotelijerstvo i turizam s p.o. Punat (dalje u tekstu: Poduzeće). Poduzeće je obavljalo hotelijersko-turističku djelatnost kao osnovnu te druge djelatnosti koje su povezane s osnovnom djelatnosti.

Poduzeće je bilo organizirano u sedam organizacijskih jedinica i to: organizacijska jedinica hoteli, mjesno ugostiteljstvo, auto-kampovi Pila i Konobe, kućna radinost, restoran Marina, organizacijska jedinica sport i rekreacija te služba zajedničkih poslova.

U sastavu Poduzeća bili su: hotel Park s dependansama Park i Kvarner, auto-kamp Pila i naturistički kamp Konobe te sljedeći ugostiteljski objekti: restoran i zgrada Kostarika, zalogajnica Buka, Marijin dvorac i restoran Marina.

Hotel Park s dependansama je imao 266 soba s 478 kreveta. Auto-kamp Pila je obuhvaćao 84 160 m² zemljišta, a registriran je za 2 000 gostiju dok je auto-kamp Konobe obuhvaćao 223 495 m² zemljišta za 1 500 gostiju. Restoran Marina nalazio se u sastavu Marine Punat i imao je 90 sjedećih mjesta u zatvorenom prostoru i 150 sjedećih mjesta na otvorenoj terasi.

Tijekom 1990. ostvareno je 302 601 noćenja, a 1991. 26 665. Pad korištenja kapaciteta bio je uzrokovan ratnim uvjetima te sporim prilagođavanjem ponude zahtjevima gostiju i trendovima kretanja u europskoj turističkoj ponudi.

Tijekom 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 15.336.000.- HRD rashodi u iznosu 57.039.000.- HRD te gubitak u iznosu 41.703.000.- HRD. Ukupna vrijednost aktive, odnosno pasive na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 549.935.000.- HRD.

Direktor Poduzeća i ovlaštena osoba za zastupanje u vrijeme pretvorbe bio je Dinko Tomašić, a predsjednik radničkog savjeta Nikola Orlić.

U vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi, bilo je zaposleno 93 djelatnika.

2.2. Statusne i druge promjene

Nakon obavljenog postupka pretvorbe, Poduzeće je 26. travnja 1994. upisano u sudski registar rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Fi-1748/94 kao dioničko društvo Hoteli Punat sa sjedištem u Puntu (dalje u tekstu: Društvo) s matičnim brojem subjekta 3636348. Temeljni kapital Društva iznosi 26.303.000.000,- HRD ili 14.500.000,- DEM.

Usklađivanje temeljnog kapitala i općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u sudski registar 4. prosinca 1995. pod brojem Tt-95/412-2. Temeljni kapital upisan je u iznosu 53.735.550,00 kn ili 14.500.000,- DEM, podijeljen je na 145 000 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Smanjenje temeljnog kapitala s 53.735.550,00 kn na 43.500.000,00 kn te izmjena odredbi statuta upisani su u sudski registar 27. ožujka 2001. pod brojem Tt-00/2012-3. Temeljni kapital smanjen je odlukom skupštine Društva od 22. srpnja 2000. radi pokrića gubitka ostvarenih ranijih godina u iznosu 9.899.778,00 kn i usklađenja sa Zakonom o trgovačkim društvima. Nominalni iznos svake dionice smanjen je sa 100,- DEM na 300,00 kn.

U razdoblju od 1996. do 2001. izdano je osam Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci kojima su utvrđene promjene članova nadzornog odbora, izmjene odredbi Statuta te smanjenje temeljnog kapitala.

Društvo nema osnivačke udjele u drugim društvima.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 25. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Nikola Orlić dok o članovima radničkog savjeta nema podataka.

Poduzeće je Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 29. lipnja 1992. uz Odluku o pretvorbi, dostavilo i program pretvorbe Poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podatke o poslovanju, razvojni program Poduzeća, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Prema Odluci o pretvorbi, vrijednost Poduzeća utvrđena je u protuvrijednosti 14.106.872,- DEM. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti poduzeća zaposlenima, ranije zaposlenima i zaposlenima u tijelima državne vlasti te u subjektima koji ne podliježu pretvorbi uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku godinu radnog staža i uz obročnu otplatu te prijenosom dionica fondovima. Planirana je dokapitalizacija u iznosu 16.356.000,- DEM. U skladu s razvojnim programom, pismo namjere dostavilo je poduzeće Rothaichner Handelsunternehmen iz Njemačke. Navedena dokapitalizacija nije provedena.

Vrijednost stanova ne ulazi u vrijednost Poduzeća te se stanovi ustupaju na gospodarenje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Upravni odbor Poduzeća uskladio je 30. lipnja 1994. Odluku o pretvorbi s Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond). Predsjednik upravnog odbora bio je Marin Glavočić, a članovi: Mladen Juranić, Ivan Brzović, Ivan Brusić i Branka Šavrljuga. Odluku je potpisao Anton Bolonić kao predsjednik upravnog odbora koji u vrijeme donošenja Odluke nije bio predsjednik. Navedenom Odlukom procijenjena vrijednost Poduzeća povećana je na 14.500.000,- DEM i podijeljena je na 145 000 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica u iznosu 7.250.000,- DEM uz popust, a ostatak od 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća uvećan za neprodani dio dionica i umanjen za iznos rezervacija prodat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda.

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća izrađen je 1992. i sadrži analizu razvojnih mogućnosti, analizu tržišta, tehnološko-tehničke razvojne mogućnosti, organizacijska i lokacijska rješenja, analizu zaštite čovjekove okoline, program dokapitalizacije, dinamiku razvojnog programa te dinamičku ocjenu programa.

U razvojnom programu je navedeno da je izrađen u ratnim i za turizam teškim gospodarskim uvjetima kada je bilo teško planirati buduća događanja. Zbog toga su izrađena dva modela i to prvi za razvoj na postojećim kapacitetima bez dokapitalizacije, a drugi za razvoj s planiranom dokapitalizacijom u iznosu 16.356.000,- DEM. Za oba modela sastavljen je proračun prihoda i rashoda te procjena kroz deset godina. Prihvaćen je model s programom dokapitalizacije koji je ocijenjen povoljnijim.

Razvojnim programom predviđena je modernizacija postojećih kapaciteta, izgradnja novih kapaciteta te uređenje prostora auto-kampova i uređenje dodatnih sadržaja za sport i rekreaciju. Predviđeno je preuređenje kuhinje i restoranskog prostora u Hotelu Park I, podizanje krova, uređenje potkrovlja te uređenje fasade, dogradnja novog objekta u kojem bi se uredili smještajni kapaciteti, restoran te više manjih trgovina. Predviđena je izgradnja novog objekta Park III koji bi povezao objekte Park I i Park II u jednu cjelinu. Uz objekt Park II predviđena je izgradnja zatvorenog bazena s ugostiteljskom ponudom, trim kabinetom, medicinskim i kozmetičkim uslugama. Programom je predviđena izgradnja restorana Kvarner za koji je izrađena projektna dokumentacija. Prema programu u Poduzeću nije postojao tehnološki višak djelatnika, a radi smanjena obujma posla djelatnike se namjeravalo rasporediti prema potrebi na druga radna mjesta.

Društvo nije ostvarilo zacrtane smjernice utvrđene razvojnim programom. Nisu modernizirani postojeći kapaciteti ni izgrađeni novi te planirana dokapitalizacija nije izvršena.

3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe donio je radnički savjet 25. lipnja 1992.

Program sadrži opće podatke o poduzeću, organizaciji poduzeća, vrijednosti poduzeća, modelu i načinu pretvorbe, načinu i uvjetima stjecanja dionica, potrebnim radnjama za sazivanje osnivačke skupštine, zastupanju i predstavljanju poduzeća te upravljanju poduzećem.

U Programu je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća zaposlenima, ranije zaposlenima i zaposlenima u tijelima državne vlasti te subjektima koji ne podliježu pretvorbi, prijenosom dionica fondovima te dokapitalizacijom u iznosu 16.356.000,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske sastavila je u rujnu 1991. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. Utvrđeno je da je godišnji obračun za 1990. iskazan u skladu s propisima, osim na pozicijama gdje su utvrđena određena odstupanja koja su ispravljena u postupku ispitivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. Služba društvenog knjigovodstva nije bila u mogućnosti obaviti u cijelosti postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti iskazanih vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata sa stajališta vlasništva. Kod Općinskog suda u Krku u tijeku je bio postupak pribavljanja vlasničkih listova zbog rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

U travnju 1992. sastavljen je dodatak navedenom izvještaju kojim je izvršena provjera obavljenog popisa sredstava i obveza (inventure) sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Utvrđeno je da je popis izvršen u skladu sa zakonskim propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Dom Sport Projekt p.o. iz Rijeke. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., a izvršena je korištenjem statičke metode.

Prema Elaboratu knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosi 6.828.909,- DEM odnosno 375.590.000,- HRD po tečaju Narodne banke Hrvatske od 55,- HRD za 1,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 14.106.872,- DEM.

U travnju 1993. navedeno društvo izradilo je dopunu Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina. Ovom Dopunom povećana je procijenjena vrijednost nekretnina te je konačna procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena u iznosu 14.499.971,- DEM (zaokruženo na 14.500.000,- DEM). Odnosi se na procijenjenu vrijednost nekretnina u iznosu 14.390.579,- DEM, opreme u iznosu 2.100.000,- DEM, zaliha, potraživanja i novčanih sredstava u iznosu 79.836,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja u iznosu 40.945,- DEM i drugo 5.709,- DEM. Procijenjena vrijednost umanjena je za obveze u iznosu 2.117.098,- DEM.

Po knjigovodstvenoj vrijednosti su procijenjena nematerijalna ulaganja, vrijednosni papiri i novčana sredstva.

Elaborat ne sadrži dokumentaciju iz koje su vidljivi razlozi promjene procijenjene vrijednosti nekretnina.

- Procjena vrijednosti zemljišta

U Elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća procijenjeno je zemljište površine 32 643 m² u iznosu 968.974,- DEM dok je dopunom Elaborata procijenjeno u iznosu 709.240,- DEM što je za 259.734,- DEM manje.

U dopuni nije iskazana procijenjena površina zemljišta te se ne može utvrditi je li procijenjeno cjelokupno zemljište koje je Poduzeće koristilo i je li vrijednost zemljišta procijenjena u skladu sa Zaključkom Izvršnog vijeća Skupštine Općine Krk iz 1991. o utvrđivanju okvirnih kriterija za procjenu zemljišta koja je sastavni dio dopune Elaborata.

Prema Zaključku Ministarstva turizma iz lipnja 1992. i Mišljenju Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz kolovoza 1992. od procjene je izuzeto zemljište u autokampovima Pila i Konobe. Autokamp Konobe obuhvaća 223 495 m², a autokamp Pila 84 160 m². Društvo nije Fondu podnijelo prijedlog za obnovu postupka i rješenja statusa neprocijenjenog zemljišta, što je trebalo prema odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji. Prema navedenim odredbama dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Granice pomorskog dobra u vrijeme izrade Elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća nisu bile utvrđene.

- Procjena vrijednosti građevinskih objekata

Prema dopuni Elaborata vrijednost građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem procijenjena je u iznosu 13.681.339,- DEM što je za 537.201,- DEM više od vrijednosti utvrđene Elaboratom.

U dopuni Elaborata za priključke koji su procijenjeni u iznosu 932.953,- DEM i vanjsko uređenje u iznosu 4.266.332,- DEM dana je samo ukupna rekapitulacija, a nije prikazan način obračuna navedenih vrijednosti.

U tablici broj 1 daju se procjena vrijednosti građevinskih objekata po lokacijama.

Tablica broj 1

Pregled procijenjene vrijednosti građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem po lokacijama

u DEM

Redni broj	Lokacija	Građevinski objekti	Priključci	Vanjsko uređenje	Ukupno
1.	Hotel Park I, Radionica i gril Šumica	3.396.635,-	385.875,-	157.405,-	3.939.915,-
2.	Hotel Park II	2.528.819,-	280.216,-	56.422,-	2.865.457,-
3.	Depandansa Kvarner i skladište	330.050,-	59.315,-	-	389.365,-
4.	Marijin Dvorac	46.534,-	9.901,-	-	56.435,-
5.	Kompleks Kostarika	307.880,-	61.017,-	-	368.897,-
6.	Restoran i gril Marina	414.149,-	52.891,-	-	467.040,-
7.	Restoran Buka	71.962,-	8.476,-	-	80.438,-
8.	Kamp Pila	685.040,-	75.262,-	1.054.003,-	1.814.305,-
9.	Kamp Konobe	700.985,-	-	2.998.502,-	3.699.487,-
Ukupno:		8.482.054,-	932.953,-	4.266.332,-	13.681.339,-

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i vrijednost restorana i grila Marina u iznosu 467.040,- DEM koji se nalaze na pomorskom dobru čiji je korisnik društvo Marina Punat d.d. Punat. Procijenjen je samo objekt kao ulaganje dok zemljište nije procijenjeno jer predstavlja pomorsko dobro. Kao dokaz o ulaganju u objekt priloženi su: uvjerenje o uvjetima uređenja prostora, građevinska i uporabna dozvola te suglasnost za korištenje izdana radnoj organizaciji Punat OOUR Marina Punat (pravni prednik društva Marina Punat d.d.).

Zemljište na kojemu se nalazi restoran i gril označeno je kao k.č. 6 167 upisano u z.k.ul. broj 3096, k.o. Punat u društvenom vlasništvu s pravom korištenja tadašnje radne organizacije Punat OOUR Marina koje je imalo interes za izgradnjom restorana i grila, a nije imalo sredstava za gradnju. Postignut je sporazum sa SOUR Brodokomerc OOUR Hoteli Punat koji ga je sagradio svojim sredstvima. Suglasnost za gradnju restorana dobivena je 1986., a natkrivenog grila 1988. U skladu s postignutim sporazumima navedena zemljišna čestica je cijepana te je zatražen prijenos prava korištenja u korist Poduzeća na novo formiranim česticama na kojima je izgrađen restoran.

U rujnu 1994. između općine Punat i Društva zaključen je ugovor i dodatak ugovoru o korištenju dijela pomorskog dobra u marini Punat za restoran i gril.

Društvo je u rujnu 1996. podnijelo županijskom Uredu za pomorstvo zahtjev za dodjelu koncesije za restoran i gril Marina, a u travnju 1998. zatražilo je pravno mišljenje Državnog pravobraniteljstva. Prema navedenom mišljenju Općina Punat nije mogla dodijeliti na korištenje dio pomorskog dobra koji se nalazi u postojećoj marini i koji je već dodijeljen korisniku marine. Iz odredbi članka 25. i 30. Zakona o pomorskom i vodnom dobru, lukama i pristaništima marina je luka posebne namjene i kao takva predstavlja cjelinu pa se ne može unutar cjeline trećoj osobi dodjeljivati pomorsko dobro, a korisnik luke može biti samo jedna pravna osoba. Prema mišljenju oba društva imaju pravo na konverziju ugovora u skladu s člankom 65. Zakona o morskim lukama, a davatelj koncesije bi trebao urediti međusobne odnose između ova dva društva. Odnosi između Društva i društva Marine Punat d.d. su do dana obavljanja revizije ostali neriješeni.

Vlada Republike Hrvatske je u studenom 1999. donijela Odluku kojom je društvu Marina Punat d.d. dodijelila koncesiju na pomorsko dobro, a u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma. Odlukom su određeni uvjeti korištenja pomorskog dobra ovlaštenika koncesije, a također su određene i granice luke posebne namjene. Tako su između ostalih, u područje luke posebne namjene Punat uključene i z.č. 6167/2 i 6167/3 upisane u z.k.ul. 3215 sve u k.o. Punat, na kojima je izgrađen restoran i gril.

Društvo je u siječnju 2001. Ministarstvu pomorstva, prometa i veza uputilo zahtjev za izuzimanjem navedenih zemljišnih čestica 6167/2 i 6167/3 iz područja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Punat odnosno da se donese nova odluka kojom bi se Društvu priznala stečena prava na nekretninama. Ministarstvo je odbilo navedeni zahtjev u prosincu 2001.

- Procjena vrijednosti opreme

Elaboratom je vrijednost opreme procijenjena u iznosu 2.022.425,- DEM, a dopunom Elaborata u iznosu 2.100.000,- DEM. U Elaboratu je prikazan detaljan popis opreme s nabavnim i sadašnjim vrijednostima te tekućim cijenama i procijenjenom vrijednošću. Dopuna Elaborata ne sadrži popis opreme iako je procijenjena vrijednost povećana za 77.575,- DEM. Uz Elaborat i dopunu nisu priloženi dokazi o usporednim, zamjenskim ili tržišnim cijenama opreme.

- Procjena vrijednosti obveza

Knjigovodstvena vrijednost obveza iznosila je 2.105.582,- DEM, a sastojala se od kratkoročnih obveza u iznosu 1.802.800,- DEM i dugoročnih u iznosu 302.782,- DEM. Elaboratom su obveze procijenjene u iznosu 2.155.164,- DEM, a dopunom 2.117.098,- DEM.

Dugoročne obveze procijenjene su po knjigovodstvenoj vrijednosti, dok su kratkoročne procijenjene u iznosu 1.852.400,- DEM. Unutar kratkoročnih financijskih obveza procijenjene su obveze prema povezanim poduzećima po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 27.302.000,- HRD (496.400,- DEM), a odnose se na obveze za kratkoročne pozajmice prema poduzeću Brodokomerc s p.o. u iznosu 26.863.323,- HRD i prema hotelu Adriatic iz Opatije u iznosu 438.677,- HRD.

Obveze prema poduzeću Brodokomerc s p.o. su nastale dok je Društvo poslovalo u sastavu složenog poduzeća Brodokomerc na temelju šest ugovora o kratkoročnom okvirnom kreditu za likvidnost zaključenim u studenom 1990. s poduzećem Brodokomerc s p.o. Rijeka u ukupnom iznosu 26.341.070,20 din. Do 15. prosinca 1990. odobreno je financijskih sredstava u iznosu 25.431.292,10 din. Do 31. prosinca 1990. poduzeće Brodokomerc s p.o. je dodatno pored zaključenih ugovora odobrilo Poduzeću 1.211.868,20 din. Osnovni dug sa stanjem na dan 31. prosinca 1990. iznosio je 26.863.323,50 din što je i usuglašeno putem izvoda otvorenih stavki i promemorije od 8. rujna 1992.

Društvo je do 1993. obračunavalo zakonsku zateznu kamatu. Poduzeće Brodokomerc s p.o. je za naplatu svojih potraživanja pokrenulo u 1993. sudski postupak koji je u tijeku.

U dopuni Elaborata ne postoji pisano obrazloženje smanjenja procijenjene vrijednosti obveza u odnosu na Elaborat.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Odluka o pretvorbi i druga dokumentacija o pretvorbi dostavljena je Agenciji 29. lipnja 1992.

Fond je 28. lipnja 1993. donio Rješenje broj 01-02/92-06/573 o suglasnosti za provođenje namjeravane pretvorbe.

Prema Rješenju, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 26.303.000.000.- HRD ili 14.500.000,- DEM (145 000 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM) po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske 1.814.- HRD za 1,- DEM važećem na dan izdavanja Rješenja. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća uz popust u iznosu 13.151.500.000.- HRD ili 7.250.000,- DEM, a ostatak uvećan za vrijednost neprodanih dionica i umanjen za vrijednost rezerviranih dionica prodat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda.

Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, u procijenjenoj vrijednosti Poduzeća utvrđena je rezervacija dionica (20 830) nominalne vrijednosti 2.083.000,- DEM. Rezervacije su utvrđene u ukupnom iznosu, ali nije naveden broj i nominalna vrijednost rezerviranih dionica po pojedinom objektu. Iz popratne dokumentacije Fonda utvrđena je visina rezervacija za pojedini objekt. Rezervacije dionica izvršene su za sljedeće nekretnine:

- Lokacija hotel Park I obuhvaća zemljište k.č. 8500/1, 8500/2, 8501, 8502, 8503, 8504, 8499/1, 8499/2, 8499/3, 8505/1, 8505/2 upisane u z.k.ul. 1592 sve u k.o. Punat, ukupne površine 12 041 m² te stari dio hotela površine 1 579,15 m². Dokaz o pravu korištenja je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja poduzeća Brodokomerc s p.o.

Dopunom Elaborata o procjeni navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 4.295.672,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 355.757,- DEM i objekta u iznosu 3.939.915,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu rezervirano je dionica u vrijednosti 1.583.023,- DEM.

Prema izvodu iz katastra zemljišne čestice 8505/1, 8505/2, 8504, 8503, 8502, 8501, 8500/1, 8499/1, 8499/2, 8499/3, 8514/4, 8514/5, 8500/2, 8498/2 i 8498/1 su nastale od prijašnjih k.č. 81/1, 81/2, 81/4, 82 i 6137/3 i gr.č. 424. Rješenjem Kotarskog narodnog odbora u Krku od 13. ožujka 1949. nacionalizirane su k.č. 81/1, 81/2, 81/4, i gr.č. 424 u naravi zgrada koje su bile u vlasništvu stranog državljana. Rezervirane su dionice u protuvrijednosti starog dijela hotela, ranije zgrada tvornice tjestenina, površine 1 579 m⁵ koji je izgrađen na gr.č. 424.

Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Lokacija kompleks Kostarika obuhvaća zemljište i zgrade k.č. 7700/2 upisane u z.k.ul. 1592 i k.č. 7708 upisane u z.k.ul. 2726 sve u k.o. Punat, površine 1 985 m². Prema izvodu iz katastra z.č. 7700/2 je nastala od prijašnjih k.č. 44, 46, 69, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5 i gr.č. 426 u naravi kuća, vrt i dvorište. Rješenjem Kotarskog narodnog odbora u Krku od 13. ožujka 1949. nacionalizirane su navedene prijašnje k.č. i gr.č. 426 koje su bile u vlasništvu stranog državljana.

Dopunom Elaborata o procjeni navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 427.545,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 58.648,- DEM i objekta u iznosu 368.897,- DEM. Dokaz o pravu korištenja nekretnina na čestici 7700/2 bio je zemljišno knjižni izvadak prema kojem su nekretnine upisane kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Društva. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu rezervirane su dionice u vrijednosti 427.545,- DEM. Za novosagrađeni objekt koji se nalazi na čestici 7700/2 izvršena je rezervacija dionica za vrijednost novog objekta, umjesto samo za vrijednost objekta koji je postojao na istom mjestu prije izgradnje novoga. Poduzeće koristi nekretninu i vodi je u knjigovodstvenim evidencijama.

Procijenjeno je i zemljište k.č. 7708 površine 668 m², koje je prema zemljišnoknjižnom izvatku upisano kao društveno vlasništvo s pravom korištenja poduzeća Hrvatske pošte. Poduzeće navedenu česticu nema evidentiranu u poslovnim knjigama. Agenciji odnosno Fondu nije dostavljen dokaz o pravu korištenja nekretnina.

Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Lokacija Marijin dvorac obuhvaća zemljište i zgrade k.č. 9090, z.k.ul. 1592 površine 540 m², k.o. Punat. Prema izvodu iz katastra k.č. 9090 je nastala od prijašnjih z.č. 154 i 153/1. Dokaz o pravu korištenja bio je izvadak iz zemljišnih knjiga prema kojem je nekretnina u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Društva. Dopunom Elaborata o procjeni navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 72.390,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 15.955,- DEM i objekta u iznosu 56.435,- DEM. Navedene čestice su nacionalizirane Odlukom Kotarske komisije za agrarnu reformu i kolonizaciju od 24. studenoga 1945.

Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su Upravnom sudu Republike Hrvatske tužbu kojom osporavaju Rješenje Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu jer im nije bilo omogućeno da kao stranka sudjeluju u postupku pri utvrđivanju vrijednosti njihove imovine.

Presudom Upravnog suda Republike Hrvatske iz rujna 1995. uvažena je tužba i poništeno je Rješenje Fonda od 28. lipnja 1993. Navedenom presudom naloženo je Fondu da tužiteljima omogući da kao stranke sudjeluju u postupku i iznesu sve činjenice i okolnosti od utjecaja na utvrđivanje vrijednosti njihove imovine odnosno obvezu poduzeća da rezervira dionice konkretnog poduzeća na ime njihove naknade. Fond je nakon presude zatražio od tužitelja da se očituju o procijenjenoj vrijednosti nekretnina uzimajući u obzir da se rezervacije dionica odnose na zemljište i objekte, a ne na pokretne stvari. Fond je pribavio povijesne zemljišnoknjižne izvratke iz kojih je bilo vidljivo da pokojni Anton Žic nije bio vlasnik spornih nekretnina (iako su tužbom njegovi nasljednici to tvrdili) uključenih u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Fond je 22. travnja 1996. donio Rješenje broj 563-04-401/96-6 kojim je procijenjena vrijednost Poduzeća i rezervacija dionica utvrđena u iznosima iz Rješenja o pretvorbi. Tužitelji su ponovo podnijeli tužbu Upravnom sudu Republike Hrvatske kojom osporavaju zakonitost Rješenja Fonda. Upravni sud Republike Hrvatske je presudom iz studenoga 1999. poništio navedeno Rješenje jer Fond nije provjerio imaju li tužitelji položaj osobe koja je trebala sudjelovati u postupku odnosno da li se radi o vjerojatnim nasljednicima prijašnjih vlasnika spornih nekretnina.

Na temelju dodatno pribavljene dokumentacije Fond je u prosincu 2000. donio Zaključak kojim je priznao tužiteljima status stranke u postupku te ih pozvao da izvrše uvid u Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća. Fond je uvidom u Elaborat o procjeni vrijednosti utvrdio da su sve procijenjene nekretnine u trenutku pretvorbe bile u društvenom vlasništvu i predstavljale aktivu poduzeća te ih je u skladu s člankom 2. Zakona o pretvorbi poduzeća Društvo bilo dužno procijeniti u svoj temeljni kapital. Isto tako, utvrdio je da u vrijeme donošenja rješenja nije bio donesen Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme komunističke vladavine te Fondu nisu mogli biti poznati budući ovlaštenici prava na naknadu niti za koju imovinu će se plaćati naknada. Fond je na temelju ukupno provedenog postupka donio zaključak da je procjena nekretnina u postupku pretvorbe izvršena u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Nadalje prema zaključku pravo na naknadu utvrđuje nadležni županijski ured, a u skladu s odredbama članka 45. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine oduzeta poduzeća se ne vraćaju prijašnjem vlasniku.

Fond je na temelju presuda Upravnog suda, 18. lipnja 2001. donio Rješenje broj 563-03-02/04-2001-12 kojim je procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena u iznosu 14.500.000,- DEM i rezervacije dionica na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima u iznosu 2.083.000,- DEM.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju Rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 28. lipnja 1993. Poduzeće je u srpnju 1993. u dnevnom glasilu objavilo poziv za upis i kupnju dionica s popustom do visine 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Oglašena je prodaja 72 500 dionica nominalne vrijednosti 13.151.500.000,- HRD ili 7.250.000,- DEM osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Prema Izvještaju Komisije za pretvorbu ukupno je upisano 13 810 dionica s

popustom nominalne vrijednosti 2.505.134.000.- HRD ili 1.381.000,- DEM. Ugovore o prodaji dionica s popustom zaključile su 72 osobe. Za dionice s popustom ugovoreno je obročno plaćanje na rok od pet godina.

Na temelju Odluke Fonda od 27. prosinca 1993. preneseno je fondovima 110 360 dionica u sljedećim omjerima: Fondu 73 573 dionica, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 25 750 dionica, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika 11 037 dionica. U portfelju Fonda rezervirano je 20 830 dionica na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima.

3.4. Upis u sudski registar

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci Poduzeće je upisano u sudski registar 26. travnja 1994. pod brojem Fi-1748/94 kao dioničko društvo.

Osnivačka skupština Društva održana je 25. veljače 1994. Na osnivačkoj skupštini donesen je Statut i Poslovnik o radu skupštine Društva. Imenovan je upravni i nadzorni odbor.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

U tablici broj 2 daje se pregled vlasničke strukture dionica Društva od 31. prosinca 1994. do 15. svibnja 2002. na temelju podataka iz knjige dionica:

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji s dioničarima je zaključeno 48 dodataka ugovorima o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu kojima je produžen rok otplate dionica na 20 godina. Revalorizacija duga obavlja se jednom godišnje primjenom indeksa cijena na malo.

Fond nije do 1999. raskidao ugovore s malim dioničarima zbog nepravodobnog plaćanja. Koncem 1999. raskinut je 71 ugovor te je 7 675 dionica preneseno u portfelj Fonda dok je u ožujku 2002. raskinut jedan ugovor prema kojem je 46 dionica preneseno u portfelj Fonda. U razdoblju od 1993. do 2002. udjel malih dioničara je smanjen s 9,5% na 4,1%.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Fond je u kolovozu 1993. oglosio prodaju 110 360 dionica nominalne vrijednosti 11.036.000,- DEM. Dostavljena je jedna ponuda društva Rothaichner Finanzholding Kroatien - inženjering d.d. Zagreb. Ponuđena je kupnja svih 110 360 dionica za ugovorenu cijenu 49.043.984.000,- HRD i dokapitalizaciju u iznosu 22.220.000.000,- HRD na rok dvije godine. Ponuda je sadržavala ponudbenu bankarsku garanciju, ovjerenu kopiju izvotka iz sudskog registra ali bez potvrde o bonitetu. Ova ponuda nije prihvaćena.

Tijekom 1995. i 1996. iz portfelja Fonda invalidima Domovinskog rata dodijeljeno je 958 dionica nominalne vrijednosti 95.800,- DEM u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata. Vlada Republike Hrvatske je u veljači 1996. na temelju odredbi Uredbe o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Fond stekao na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, donijela Odluku o zamjeni dionica iz portfelja Fonda za dionice koje posjeduje Slavenska banka d.d. Osijek (dalje u tekstu: Banka). Osnovni cilj zamjene dionica je brža prodaja imobilizirane aktive Banke predviđene postupkom sanacije i restrukturiranja. Zamjena je određena u protuvrijednosti 54.827.068,- DEM, a u zamjenu su uključena i potraživanja Fonda prema kupcima dionica za koje su banke izdale garancije kao instrument osiguranja plaćanja. Iz portfelja Fonda prenesene su Banci dionice 22 trgovačka društva među kojima je 72 615 dionica Društva nominalne vrijednosti 7.261.500,- DEM. Banka je prenijela Fondu dionice 15 trgovačkih društava ukupne vrijednosti 54.827.068,- DEM.

Prema dopisu Banke iz veljače 1996. Banka je bila u postupku sanacije, a jedna od sanacijskih mjera je bila prodaja imobilizirane aktive Banke, a posebno vlasničkih udjela koje je stekla u procesu pretvorbe društvenih poduzeća. Prema Sporazumu o sanaciji i restrukturiranju, dio vlasničkog portfelja Banka je trebala prodati do konca 1997.

Fond je u svibnju 1996. s Bankom zaključio ugovor o zamjeni 72 615 dionica Društva nominalne vrijednosti 7.261.500,- DEM što čini 50,1% temeljnog kapitala Društva (svaka dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM). Banka je navedene dionice prodala društvu Slavoning d.o.o. Osijek, (čiji je osnivač Banka), na temelju ugovora od 27. prosinca 2000. u iznosu 26.916.928,20 kn.

Društvo Slavoning d.o.o. Osijek na temelju ugovora o kupoprodaji od 20. prosinca 2001. kupilo je iz portfelja Fonda 7 675 dionica nominalne vrijednosti 2.302.500,00 kn (svaka dionica nominalne vrijednosti 300,00 kn). Ugovorena cijena iznosi 621.675,00 kn odnosno 27% nominalne vrijednosti dionica. Navedeno društvo kupilo je od dioničara 108 dionica nominalne vrijednosti 32.400,00 kn po cijeni 3.718,44 kn.

Vlada Republike Hrvatske je u travnju 2002. donijela Odluku o davanju suglasnosti za prodaju 36 787 dionica Društva nominalne vrijednosti 11.036.100,00 kn, u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Na temelju punomoći Fond je u ožujku 2002. s društvom Falkensteiner Hotel Management zaključio ugovor o kupoprodaji navedenih dionica. Ugovorena cijena iznosi 2.759.025,00 kn ili 25% nominalne vrijednosti. Kupoprodaja dionica realizirana je na javnoj dražbi.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U svibnju 2002. prema knjizi dionica društvo Slavonij d.o.o. Osijek bilo je vlasnik 80 398 dionica nominalne vrijednosti 24.119.400,00 kn ili 55,4% vrijednosti temeljnog kapitala. Društvo Falkensteiner Hotel Management vlasnik je 36 787 dionica nominalne vrijednosti 11.036.100,00 kn ili 25,4%, mali dioničari 5 981 dionica nominalne vrijednosti 1.794.300,00 kn ili 4,1%, invalidi Domovinskog rata 958 dionica nominalne vrijednosti 287.400,00 kn ili 0,7% te Fond 20 876 dionica nominalne vrijednosti 6.262.800,00 kn temeljnog kapitala Društva. U portfelju Fonda je 20 830 dionica nominalne vrijednosti 6.249.000,00 kn ili 14,4% temeljnog kapitala rezervirano na ime osiguranja naknade za oduzetu imovinu.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 3 daje se pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Društva iz financijskih izvještaja u razdoblju od 1994. do 2001.

Tablica broj 3

Podaci o poslovanju za razdoblje od 1994. do 2000.

u kn

	OPIS/GODINA	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
1.	Dugotrajna imovina	65.088.258	63.038.997	60.879.188	60.811.721	61.146.228	60.205.416	60.227.277	60.777.571
2.	Kratkotrajna imovina	3.552.288	2.447.427	2.432.259	5.049.507	4.044.812	4.514.181	4.843.515	4.242.248
3.	Troškovi budućeg razdoblja	304.559	181.113	1.000.000	915.849	756.933	957.705	264.456	53.706
A	UKUPNA AKTIVA	68.945.105	65.667.537	64.311.447	66.777.077	65.947.973	65.677.302	65.335.248	65.073.525
1.	Kapital i pričuve	55.163.890	48.852.248	47.127.681	46.197.960	44.848.992	43.835.771	45.110.006	49.731.602
	a) upisani kapital	55.114.500	53.735.550	53.735.550	53.735.550	53.735.550	53.735.550	53.735.550	43.500.000
	b) revalorizacijska pričuva	-	1.378.950	-	-	-	-	-	399.484
	c) preneseni gubitak	-	-	4.883.302	6.607.869	7.537.590	8.886.558	9.899.778	-
	d) prenesena dobit		49.390	-	-	-	-	-	1.210.522
	e) gubitak tekuće godine	-	6.311.642	1.724.567	929.721	1.348.968	1.013.221	-	-
	f) dobitak tekuće godine	49.390	-	-	-	-	-	1.274.234	4.621.596
2.	Dugoročne obveze	11.922.058	11.055.421	14.099.559	17.248.185	18.221.402	18.229.287	16.371.637	12.485.475
3.	Kratkoročne obveze	1.838.431	5.749.148	3.039.703	3.275.698	2.809.837	3.217.408	3.248.629	2.449.852
4.	Odgođeno plaćanje troškova	20.726	10.720	44.504	55.234	67.742	394.836	604.976	406.596
B	UKUPNA PASIVA	68.945.105	65.667.537	64.311.447	66.777.077	65.947.973	65.677.302	65.335.248	65.073.525
1.	Ukupni prihodi	14.623.771	9.150.460	15.444.727	19.097.770	18.788.040	21.067.188	26.132.586	30.522.010
2.	Ukupni rashodi	14.574.381	15.462.102	17.169.294	20.027.491	20.137.008	22.080.409	24.858.352	25.900.414
C	DOBITAK I GUBITAK	49.390	-6.311.642	-1.724.567	-929.721	-1.348.968	-1.013.221	1.274.234	4.621.596

Društvo je u 2001. poslovalo kroz organizacijske jedinice hotel Park s dependansama Park i Kvarner, auto-kampovi Pila i Konobe, turistička agencija Panattours, restoran Marina i Stručne službe. Ukupno ostvarena noćenja povećana su u 2001. u odnosu na prethodnu godinu za 7,3% i iznose 362 633.

Na dan 31. prosinca 2001. stanje aktive i pasive iznosi 65.073.525,00 kn. Dugotrajna imovina iznosi 60.777.571,00 kn, kratkotrajna 4.242.248,00 kn te plaćeni troškovi budućeg razdoblja 53.706,00 kn. Dugotrajna imovina je u odnosu na 1994. smanjena za 4.310.687,00 kn odnosno 6,6%, a u odnosu na 2000. je povećana za 550.294,00 kn ili 0,9%. Najznačajnija je materijalna imovina u iznosu 60.573.901,00 kn, a sastoji se od vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 48.692.575,00 kn, zemljišta u iznosu 9.410.764,00 kn te opreme u iznosu 2.470.562,00 kn.

Kratkotrajnu imovinu u iznosu 4.242.248,00 kn čine zalihe u iznosu 1.493.639,00 kn, potraživanja u iznosu 1.369.508,00 kn, financijska imovina u iznosu 889,00 kn te novac na računu i u blagajni u iznosu 1.378.212,00 kn.

Prema financijskim izvještajima za 2001. ostvaren je ukupni prihod u iznosu 30.522.010,00 kn koji je u odnosu na 2000. povećan za 4.389.424,00 kn ili za 16,8%, a u odnosu na 1994. za 15.898.239,00 kn ili 109%. Rashodi su iznosili 25.900.414,00 kn što je za 1.042.062,00 kn ili 4,2% više u odnosu na 2001. U odnosu na 1994. veći su za 11.326.033,00 kn ili 72,7%.

Društvo je u 1994., 2000., i 2001. poslovalo s dobitkom, a u drugim godinama s gubitkom. U 2001. ostvaren je dobitak u iznosu 4.261.596,00 kn.

U strukturi pasive kapital i pričuve iznose 49.731.602,00 kn, dugoročne obveze 12.485.475,00 kn, kratkoročne obveze 2.449.852,00 kn te odgođeno plaćanje troškova 406.596,00 kn. Upisani kapital iznosio je 53.735.550,00 kn i smanjen je na 43.500.000,00 kn odlukom skupštine Društva iz srpnja 2000. radi pokrića gubitka ostvarenih ranijih godina u iznosu 9.899.778,00 kn i usklađenja sa Zakonom o trgovačkim društvima. Nominalni iznos svake dionice smanjen je sa 100,- DEM na 300,00 kn.

Dugoročne obveze u odnosu na 2000. smanjene su za 23,7%, a najznačajnije su obveze prema društvu Brodokomerc d.d. u stečaju Rijeka u iznosu 6.552.032,00 kn za koje se vodi sudski postupak. Unutar drugih dugoročnih obveza najznačajnije su obveze prema dvjema poslovnim bankama za primljene kredite za pripremu turističke sezone i za otplatu duga u iznosu 4.782.028,00 kn. Kao osiguranje povrata kredita upisano je fiducijarno pravo vlasništva tih Banaka na nekretninama Društva.

Koeficijent tekuće likvidnosti kao odnos između kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza u 2001. smanjen je za 10,4% u odnosu na 1994., a u odnosu na 2000. je povećan za 16,1%. Koeficijent financijske stabilnosti kao odnos između dugotrajne imovine i kapitala uvećanog za dugoročne obveze je povećan za 1% u odnosu na 1994. Koeficijent zaduženosti kao odnos između obveza i ukupne imovine iznosi 0,2 i nije se promijenio u odnosu na 1994.

Koeficijent obrtaja ukupne imovine kao odnos ukupnih prihoda i ukupne imovine iznosi 0,5 i dva i pol puta je veći u odnosu na 1994.

U lipnju 1992. bilo je zaposleno 93 djelatnika, a koncem 2001. bilo je zaposleno 53 djelatnika.

5.3. Program sanacije

Program sanacije izradio je u svibnju 1994. djelatnik Društva Dragutin Pešut, dipl. oec. Iz analize poslovanja u prethodnom razdoblju prikazanoj kroz program Društvo posluje s gubitkom, ostvaruje loše poslovne rezultate, obveze se povećavaju i Društvo je nelikvidno.

Programom su predviđene mjere za poboljšanje poslovanja: osposobljavanje i popunjavanje kadrovske službe sposobnim djelatnicima, obogaćivanje i osmišljavanje turističke ponude, osposobljavanje službe za organizaciju boravka i animaciju gostiju, stalna promidžbena aktivnost, poboljšavanje nabavne službe te poboljšanje tehnologije rada kroz uvođenje informatičkog sistema praćenja kretanja gostiju, ulaska i izlaska sirovina, materijala i gotovih proizvoda kao i mjere kontrole svih rashoda. Navedene mjere počele su se ostvarivati tijekom 2000. i 2001.

Sanacijskim programom je predviđeno da se obveze prema društvu Brodokomerc d.d. Rijeka i poduzeću Konstruktor Maribor koje čine 68,5% ukupnih obveza podmire pretvaranjem potraživanja u dionice za što Agencija nije dala suglasnost. Programom je predloženo da Fondovi dio gubitka pokriju dionicama iz svog portfelja koje su dobili bez naknade kako se ne bi umanjivala nominalna vrijednost dionica.

Društvo nije ostvarilo zacrtane smjernice utvrđene Sanacijskim programom.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

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

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Procijenjena vrijednost Poduzeća prema osnovnom Elaboratu iznosila je 14.106.872,- DEM. U travnju 1993. izrađene su dopune Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina (zemljišta i objekata) kojima je procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 14.390.579,- DEM. Prema dopuni Elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 14.499.971,- DEM (zaokruženo na 14.500.000,- DEM). Dopune Elaborata ne sadrže obrazloženja za promjenu procijenjene vrijednosti nekretnina.

Elaboratom je procijenjena vrijednost zemljišta površine 32 643 m⁵ u iznosu 968.974,- DEM, dok je dopunom Elaborata procijenjena u iznosu 709.240,- DEM, što je za 259.734,- DEM manje. U dopuni nije iskazana procijenjena površina zemljišta te se ne može utvrditi je li procijenjena ukupna površina zemljišta koje je Poduzeće koristilo i je li vrijednost zemljišta procijenjena u skladu sa Zaključkom Izvršnog vijeća Skupštine Općine Krk iz 1991. o utvrđivanju okvirnih kriterija za procjenu zemljišta.

Prema Zaključku Ministarstva turizma iz lipnja 1992. i Mišljenju Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz kolovoza 1992., iz procjene je izuzeto zemljište u autokampovima Pila i Konobe. Autokamp Konobe obuhvaća 223 495 m⁵, a autokamp Pila 84 160 m⁵. Društvo nije Fondu podnijelo prijedlog za obnovu postupka radi procjene i rješavanja statusa navedenog zemljišta u skladu s odredbom članka 47. Zakona o privatizaciji. Prema navedenim odredbama, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Prema dopuni Elaborata, procijenjena vrijednost građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem iznosi 13.681.339,- DEM. U dopuni Elaborata za priključke i vanjsko uređenje dana je samo ukupna rekapitulacija, a nije prikazan način obračuna navedenih vrijednosti. Prema Elaboratu, oprema je procijenjena u iznosu 2.022.425,- DEM, a dopunom Elaborata u iznosu 2.100.000,- DEM. U Elaboratu je prikazan detaljan popis opreme s nabavnim i sadašnjim vrijednostima te tekućim cijenama i procijenjenom vrijednošću. Dopuna Elaborata ne sadrži popis opreme, iako je njena procijenjena vrijednost povećana. Uz Elaborat i dopunu, nisu priloženi dokazi o usporednim, zamjenskim ili tržišnim cijenama opreme. Nadalje, procijenjeno je zemljište označeno kao k.č. 7 708 površine 668 m² koje je prema zemljišnoknjižnom izvratku upisano kao društveno vlasništvo s pravom korištenja poduzeća Hrvatske pošte. Poduzeće navedenu zemljišnu česticu nema evidentiranu u poslovnim knjigama.

Odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, propisano je da elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća treba sadržavati dokaze za pojedine postupke u proceduri procjene ili poziv na korišteni izvor podataka, te da prije procjene treba provjeriti pravovaljanost dokumentacije o vlasništvu ili pravu korištenja nekretnina. Odgovorna osoba za poslovanje Poduzeća bio je Dinko Tomašić, a predsjednik Fonda Ivan Penić.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojni program je izrađen tijekom 1992. i sastavljen je u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. U razvojnom programu je navedeno da je bilo teško planirati buduća događanja u ratnim i za turizam teškim gospodarskim uvjetima. Programom je predviđena modernizacija postojećih kapaciteta, izgradnja novih kapaciteta, uređenje prostora kampova i uređenje dodatnih sadržaja za sport i rekreaciju te dokapitalizacija u iznosu 16.356.000,- DEM.

Prema programu, u Poduzeću nije bilo tehnološkog viška zaposlenika, a u slučaju smanjenja obujma posla, djelatnike se namjeravalo rasporediti na druga radna mjesta.

Društvo nije ostvarilo ciljeve utvrđene razvojnim programom, jer nije provelo dokapitalizaciju niti je izvršilo modernizaciju postojećih kapaciteta i izgradnju novih.

Programom sanacije iz svibnja 1994., predviđene su mjere za poboljšanje poslovanja: osposobljavanje i popunjavanje kadrovske službe, obogaćivanje i osmišljavanje turističke ponude, osposobljavanje službe za organizaciju boravka i animaciju gostiju, osposobljavanje nabavne službe, stalna promidžbena aktivnost, poboljšanje tehnologije rada kroz uvođenje informatičkog sustava praćenja kretanja gostiju, ulaska i izlaska sirovina, materijala i gotovih proizvoda kao i mjere kontrole svih rashoda. Navedene mjere počele su se ostvarivati tijekom 2000. i 2001.

Broj zaposlenika smanjen je s 93 u 1992. na 53 zaposlenika u 2001., iako prema razvojnom programu u Poduzeću nije bilo tehnološkog viška zaposlenika.

U razdoblju od 1995. do 1999. Društvo je poslovalo s gubitkom. Temeljni kapital Društva smanjen je odlukom skupštine Društva s 53.735.550,00 kn na 43.500.000,00 kn radi pokrića gubitaka ostvarenih ranijih godina u iznosu 9.899.778,00 kn. Nominalni iznos svake dionice smanjen je sa 100,- DEM na 300,00 kn.

Društvo je poslovalo s dobiti 1994., 2000. i 2001. Dobit je 2001. u odnosu na 1994. povećana za 4.572.206,00 kn ili 98,9%, a u odnosu na 2000. za 3.347.362,00 kn ili 72,4%. Broj ukupno ostvarenih noćenja povećan je u 2001. u odnosu na 1991. za 92,7%, a u odnosu na 2000. za 7,3% i iznosi 362 633.

Mjere zacrtane programom sanacije počele su se ostvarivati tijekom 2000. i 2001. Društvo je redovito podmirivalo zakonske obveze i isplaćivalo plaće.

S obzirom na navedeno, ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, djelomično su ostvareni.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U svom očitovanju od 16. listopada 2002. zakonski predstavnik navodi da je u vrijeme pretvorbe i privatizacije Društvo imalo drugu Upravu i osobe koje su vodile i radile u stručnim službama. Nadalje navodi se da je dokumentacija u Društvu djelomična stoga se nije moguće očitovati na provedene postupke.

Kod procjene vrijednosti zemljišta, navodi se da Društvo nije Fondu podnijelo prijedlog za obnovu postupka i rješenja statusa neprocijenjenog zemljišta, te se cjelokupno zemljište nalazi unutar cjeline kampa Pila i Konobe i njegov bi prijenos remetio tehnološke cjeline kampova. S obzirom na činjenicu da je Hrvatski fond za privatizaciju u više navrata izdavao nova Rješenja o pretvorbi identična prvobitnom na temelju više odluka Upravnog suda Republike Hrvatske o poništenju pretvorbe, navodi se da Fond nije smatrao potrebnim provesti obnovu postupka ili je to propustio učiniti. Nadalje neprocijenjeno zemljište kampa Pila i Konobe Društvo je steklo kupoprodajom od privatnih vlasnika i Samoupravnim sporazumom uz nadoknadu.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Snježana Matijašić Mikulica, dipl. oec.

Dragica Šverko, dipl. oec.

Miroslava Raffaelli, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

HOTELI PUNAT, PUNAT

1. Radnički savjet:

Nikola Orlić, predsjednik
- nema podataka o članovima

2. Upravni odbor:

Anton Bolonić, predsjednik od 5. siječnja 1993. do 4. ožujka 1994.

Stipe Stančić, od 5. siječnja 1993. do 4. ožujka 1994.

Dragutin Žic, od 5. siječnja 1993. do 4. ožujka 1994.

Mladen Juranić, od 5. siječnja 1993. do 16. rujna 1995.

Drago Pešut, od 5. siječnja 1993. do 4. ožujka 1994.

Marin Glavočić, predsjednik od 4. ožujka 1994. do 16. rujna 1995.

Ivan Brzović, od 4. ožujka 1994. do 17. siječnja 1999.

Ivan Brusić, od 4. ožujka 1994. do 16. rujna 1995.

Branka Šavrljuga, od 4. ožujka 1994. do 18. lipnja 1994.

3. Nadzorni odbor:

Milan Radić, predsjednik od 16. rujna 1995. do 12. srpnja 1996.

Ivan Brzović, od 4. ožujka 1994. do 17. siječnja 1999.

Ivan Brusić, od 16. rujna 1995. do 12. srpnja 1996.

Mladen Štic, od 16. rujna 1995. do 12. srpnja 1996.

Marijan Orlić, od 16. rujna 1995. do 20. prosinca 2001.

Ana Penavin, predsjednik od 12. srpnja 1996. do 22. srpnja 2000.

Damir Cincar, od 12. srpnja 1996.

Josip Sić, od 12. srpnja 1996. do 18. prosinca 1999.

Velimir Pavlović, od 10. srpnja 1999. do 20. prosinca 2001.

Mirta Perić, od 18. prosinca 1999. do 13. ožujka 2000.

Gerhard Suss, od 13. ožujka 2000.

Franc Hoffmann, od 22. srpnja 2000. do 20. prosinca 2001.

Marin Glavočić, od 20. prosinca 2001.

Michaeler Otmar, od 20. prosinca 2001.

Miljenko Češarek, od 20. prosinca 2001.

4. Direktor ili Uprava:

Dinko Tomašić, od 1. prosinca 1970. do 14. srpnja 1994.

Josipa Cvelić - Bonifačić, od 14. srpnja 1994.

HOTELI PUNAT, PUNAT
- povezana društva i osobe

1. SLAVONING d.o.o., Osijek

Osnivač: Slavenska banka d.d. Osijek

Direktor:

Zdenko Župa, od 9. listopada 1996. do 22. srpnja 1998.

Dražko Grebenar, od 22. srpnja 1998. do 21. studenoga 2000.

Franc Hoffmann, od 21. studenoga 2000. do 19. prosinca 2001.

Damir Cincar, od 19. prosinca 2001.