



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

HOTELSKI CENTAR LAV, SPLIT

Split, lipanj 2003.

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	5
3.1.2.	Program pretvorbe	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o pretvorbi	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.4.	Upis u sudski registar	15
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	15
4.1.	Dionice s popustom	15
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	16
4.3.	Dionice iz portfelja društva Splitska banka	17
4.4.	Sanacija	17
4.5.	Stečaj	19
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	20
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	20
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	20
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	24
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	24
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	25
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	26



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

Područni ured Split

Klasa: 041-03/01-01/311

Urbroj: 613-19-03-8

Split, 2. lipnja 2003.

**IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELSKI CENTAR LAV, SPLIT**

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotelski centar Lav, Split.

Revizija je obavljena u razdoblju od 12. prosinca 2002. do 2. lipnja 2003.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliran je sljedećim propisima:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90 i 61/91, 25/93 i 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Poduzeće za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam - Hotelski centar Lav s p.o. Split (dalje u tekstu: Poduzeće) bilo je registrirano rješenjem Okružnog privrednog suda u Splitu od 9. ožujka 1990. u registracijskom ulošku I-2338 pod brojem Fi-1686/89 kao društveno poduzeće. Sjedište Poduzeća je u Splitu, Miljevac bb., a matični broj je 3136205.

Djelatnost Poduzeća je ugostiteljstvo i turizam, mjenjački poslovi, trgovina na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, brijačke, vlasuljarske, kozmetičke i slične usluge te vanjsko trgovinske usluge (turističko posredovanje, turistički poslovi s inozemstvom, zastupanje stranih osoba).

Kapaciteti Poduzeća smješteni su izvan urbanog dijela Splita te po svojim prirodnim uvjetima omogućuju organizaciju na visokoj razini hotelsko - turističkih sadržaja. Poduzeće raspolaže s hotelskim kapacitetom kojeg čini objekt Lav s 666 kreveta i realnog kapaciteta od 199 800 noćenja godišnje, te Lavica koja obuhvaća apartmansko naselje, pretežno namijenjeno za pružanje sezonskih turističkih usluga s 279 kreveta i realnim kapacitetom od 50 220 noćenja godišnje.

Poslovanje Poduzeća organizirano je u pet sektora i to: hotelijerstvo, prodaja, ekonomsko financijski poslovi, tehničke službe, te pravni, kadrovski i opći poslovi.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću je bilo 303 zaposlenika.

Organ upravljanja Poduzećem bio je radnički savjet do 19. lipnja 1992, kada je Agencija Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj imenovala upravni odbor. Osoba ovlaštena za zastupanje u vrijeme pretvorbe bio je Mario Krželj v.d. direktor Poduzeća, a od 2. veljače 1994. direktor Poduzeća je Miroslav Slavić.

Vrijednost aktive odnosno pasive 31. prosinca 1991. iznosila je 1.104.900.000.- HRD ili 20.089.091,- DEM, prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 1. siječnja 1992. (1,- DEM = 55.- HRD).

Ukupni prihodi u 1991. ostvareni su u iznosu 74.777.000.- HRD, a rashodi u iznosu 111.024.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 36.247.000,- HRD.

2.2. Statusne i druge promjene

Poduzeće je pretvorbom promijenilo naziv i organizirano kao dioničko društvo. Nova tvrtka je Hotelski centar Lav dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam (dalje u tekstu: Društvo), a skraćeni naziv Hotelski centar Lav d.d. sa sjedištem u Grljevcu, Grljevačka 2A.

Upis je obavljen rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-98/2644-5 od 26. siječnja 1999. Istim rješenjem obavljeno je i usklađenje općih akata i temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-01/1430-2 od 16. srpnja 2001. u registar Trgovačkog suda upisana je promjena tvrtke, otvaranje stečajnog postupka, prestanak funkcije člana uprave i nadzornog odbora te sudsko imenovanje stečajnog upravitelja. Stečajni postupak koji je u tijeku otvoren je na prijedlog Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje zbog nelikvidnosti i nesposobnosti za podmirenje nastalih obveza.

3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Na temelju članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, radnički savjet Poduzeća je 13. veljače 1992. donio odluku o pretvorbi i program pretvorbe. U radničkom savjetu su bili predsjednik Srećko Jurčević i članovi Anka Jurčević, Bruno Kundit, Neven Rumora, Ante Vuletić, Dragutin Miličić, Fabjan Vlašić, Ana Blajić i Ivan Pavić.

Prema odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo upisom i otkupom dionica nakon objavljenog poziva, na način predviđen programom pretvorbe. Prodaja odnosno upis dionica proveo bi se u dva kruga.

U prvom krugu dionice upisuju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću koji, uz popust mogu otkupiti najviše 50,0% dionica, dok preostalih 50,0% dionica mogu otkupiti bez popusta. U drugom krugu, dionice koje ne upišu zaposleni i ranije zaposleni ponudit će se na prodaju osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, s tim da i u drugom krugu upisa pravo prvokupa imaju zaposleni i ranije zaposleni pod uvjetom da to pravo nisu mogli ostvariti iz objektivnih razloga u prvom krugu upisa. Dio temeljnog kapitala u iznosu 80.000,- DEM pretvara se u ulog poduzeća Inženjerski biro Zagreb na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 11. srpnja 1991. Dionice se upisuju u roku deset dana od dana objave poziva. Neupisane dionice prenose se fondovima u omjerima utvrđenim odredbama članka 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

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

Odlukom o pretvorbi utvrđeno je da temeljni kapital iznosi 38.073.527,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 37.993.527,- DEM i potraživanja vjerovnika (Inženjerski biro Zagreb) koja se pretvaraju u dionice u vrijednosti 80.000,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 76 147 dionica nominalne vrijednosti 500,- DEM.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji je 30. lipnja 1992. dostavljena odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija i to: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., podaci o poslovanju s ocjenom boniteta poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

Fond je 6. rujna 1993. donio rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu, ali je rješenje presudom Upravnog suda od 6. srpnja 1994. poništeno iz razloga što procijenjena vrijednost Poduzeća nije umanjena za iznos naknade prijašnjih vlasnika zemljišta i za ratnu štetu počinjenu na imovini Poduzeća tijekom boravka izbjeglica i prognanika.

Upravni odbor je 24. listopada 1995. donio izmjene odluke o pretvorbi prema kojima temeljni kapital na dan 31. prosinca 1991. iznosi 29.226.508,- DEM i jednak je procijenjenoj vrijednosti društvenog kapitala. Obveze prema vjerovniku (Inženjerski biro Zagreb) koje su prema prethodnoj odluci trebale biti pretvorene u dionice u iznosu 80.000,- DEM su podmirene te je procijenjena vrijednost Poduzeća uvećana za 80.000,- DEM, a smanjena je za vrijednost utvrđenih ratnih šteta na opremi i nekretninama u iznosu 3.821.040,- DEM, te za vrijednost obveza prema prijašnjim vlasnicima zemljišta u iznosu 5.025.979,- DEM.

Temeljni kapital dijeli se na 58 453 dionica nominalne vrijednosti 500,- DEM.

Upravni odbor je 27. rujna 1996. donio izmjene odluke o pretvorbi prema kojima temeljni kapital na dan 31. prosinca 1996. iznosi 37.994.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 25.191.000,- DEM i potraživanja društva Splitska banka d.d. koja se pretvaraju u dionice u iznosu 12.803.000,- DEM na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja društva Splitska banka d.d. u ulog Poduzeća od 23. rujna 1996. Temeljni kapital dijeli se na 75 988 dionica nominalne vrijednosti 500,- DEM.

Upravni odbor je 9. rujna 1997. donio izmjene odluke o pretvorbi prema kojima temeljni kapital iznosi 104.341.000,00 kn ili 29.309.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 58.762.000,00 kn ili 16.506.000,- DEM i potraživanja društva Splitska banka koja se pretvaraju u dionice u iznosu 45.579.000,00 kn ili 12.803.000,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 104 340 dionica nominalne vrijednosti 1.000,00 kn.

Poduzeće je uskladilo odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda i donijelo izmjene odluke o pretvorbi 10. rujna 1998. prema kojoj temeljni kapital na dan 31. prosinca 1996. iznosi 96.237.000,00 kn što na dan izdavanja rješenja 4. lipnja 1998. iznosi 26.492.595,- DEM (1,- DEM = 3,6326 kn), a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 51.299.000,00 kn ili 14.121.841,- DEM i potraživanja Splitske banke koja se pretvaraju u dionice u vrijednosti 44.938.000,00 kn ili 12.370.754,- DEM. Dionice nominalne vrijednosti 31.344.000,00 kn rezerviraju se kod Hrvatskog fonda za privatizaciju zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Temeljni kapital dijeli se na 96 237 dionica nominalne vrijednosti 1.000,00 kn.

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program izradio je Inženjerski biro Zagreb u lipnju 1992., a odnosi se na razdoblje od 1992. do 1995. Programom je utvrđeno da Poduzeće na temelju postojećih kapaciteta, uz promjenu vlasničkih odnosa u uvjetima normalnog odvijanja poslovanja, može ostvariti izuzetno kvalitetan razvoj jer Poduzeće nastupa na turističkom tržištu koje se danas u svijetu najbrže razvija. Predviđeno je realno povećanje prihoda za 44,0% uz samo 6,0% porasta sredstava u aktivi.

Poduzeće je u razdoblju od 1985. do 1990. prosječno koristilo kapaciteta 67,9%. Najbolje iskorištenje kapaciteta ostvareno je u 1985. da bi narednih godina ostvarenje bilo na nižoj razini. U 1991. iskorištenje kapaciteta bilo je samo 6,4%. Kako je u vrijeme izrade razvojnog programa bio u tijeku Domovinski rat tako je 1992. za Poduzeće uzeta kao potpuno neaktivna godina, a program je napravljen za razdoblje od 1993. do 1995., uz pretpostavku da će se ratne operacije obustaviti u cjelini.

Razvojnim programom predviđena su ulaganja u pohabane objekte uzrokovane boravkom prognanika i to: u obnovu sitnog inventara u oba objekta (Lav i Lavica) u iznosu 150.000,- DEM, popravak interijera soba i hodnika te pratećih sadržaja u iznosu 1.480.000,- DEM, obnovu interijera glavnog restorana u iznosu 20.000,- DEM, preuređenje glavne kuhinje u iznosu 35.000,- DEM, te razne popravke i zamjenu instalacija u iznosu 1.315.000,- DEM. Predviđeno je smanjenje broja zaposlenih kako bi se postigao optimum gospodarske opravdanosti broja zaposlenih. Značajan čimbenik za razvoj Poduzeća predstavlja i informatička organiziranost bez koje je nezamisliv razvoj Poduzeća i osvajanje europskog i svjetskog tržišta.

3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe Poduzeća donio je radnički savjet 13. veljače 1992. Njime je utvrđen postupak upisa i uplate dionica, osobe koje su ovlaštene upisati dionice, način ostvarivanja prava prvenstva i jednakog prava stjecanja dionica te prava na popust, rok za održavanje osnivačke skupštine i druge odredbe kojima se određuje postupak pretvorbe i prava odnosno obveze sudionika u pretvorbi.

Program pretvorbe, kao i odluka o pretvorbi, mijenjan je više puta.

Upravni odbor Poduzeća je 10. rujna 1998., donio zadnje izmjene programa o pretvorbi prema kojem temeljni kapital iznosi 96.237.000,00 kn, a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 51.299.000,00 kn i potraživanja društva Splitska banka d.d. koja se pretvaraju u dionice u iznosu 44.938.000,00 kn. Temeljni kapital dijeli se na 96 237 redovnih dionica nominalne vrijednosti 1.000,00 kn.

Prema zadnjim izmjenama programa pretvorbe Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 19 955 dionica osobama iz članka 5. stavak 1., 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća uz popust i prijenosom 44 938 dionica društvu Splitska banka d.d. čija se potraživanja pretvaraju u ulog.

Privremeno se u portfelju Hrvatskog fonda za privatizaciju zadržava 31 344 dionica zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske od 28. travnja 1992., o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., utvrđeno je da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima. Prema bilanci na dan 31. prosinca 1991. vrijednost aktive i pasive iskazana je u iznosu 1.104.900.000.- HRD.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradio je Inženjerski biro, poduzeće za pružanje ekonomskih i organizacijskih usluga, informatički inženjering, poslovni konzalting i reviziju, s p.o. Zagreb u lipnju 1992. Pri izradi su korištene upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi. Kao podloga za izradu elaborata, korištena je dokumentacija sadržana u završnom računu za 1991., popisne liste osnovnih i obrtnih sredstava za 1991., izvješće SDK o zakonitosti i realnosti podataka o godišnjem obračunu Poduzeća za 1991., tehnička i druga dokumentacija Poduzeća, te potrebne tržišne cijene na dan 31. prosinca 1991.

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća sadrži knjigovodstvenu vrijednost i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu procijenjene vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 1.043.800.000.- HRD ili 18.978.182,- DEM (1,- DEM = 55,- HRD). Procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 2.089.644.000.- HRD ili 37.993.527,- DEM.

Procjenom je obuhvaćena imovina na tri lokacije i to: Hotel Lav s pratećim sadržajima koji uključuje i objekte rekreacije, apartmansko naselje Lavica s pratećim sadržajima, te centralna kotlovnica i praonica rublja. Fond je zatražio dodatne podatke i dokaze o pravima korištenja nekretnina jer zemljište na kojem su izgrađeni objekti hotela Lav nije bilo evidentirano u zemljišnim knjigama na Hotelsko poduzeće Lav već je kao nositelj prava korištenja bila upisana općina Split. Djelomično rješenje o dodjeli navedenog zemljišta na korištenje doneseno je 19. lipnja 1992. Za područje označeno kao apartmansko naselje Lavica nije bio okončan postupak za naknadu eksproprijiranog zemljišta na kojem su izgrađeni objekti. Za zemljište na kojem su izgrađeni objekti centralne kotlovnice i praonice nisu bili predloženi dokazi o pravu korištenja.

Na temelju podnesene zakonom propisane dokumentacije Fond je 6. rujna 1993. donio rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu, a prema kojem procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 37.994.000,- DEM. Međutim, prema tom rješenju nije provedena pretvorba, jer je to rješenje presudom Upravnog suda od 6. srpnja 1994. poništeno zbog tužbe u vezi zemljišta na kojem je sagrađeno apartmansko naselje Lavica. Naime, Zavod za izgradnju Split, kao punomoćnik Hotelsko ugostiteljsko turističke radne organizacije Union Dalmacija, čiji je pravni slijednik Poduzeće, obvezao se da će na ime naknade za zemljište označeno kao k.č. 6247 (z.k.ul. broj 2026), 6248 (z.k.ul. broj 1540), 6249/1 (z.k.ul. broj 1540) i dio 6249/2 (z.k.ul. broj 3209) k.o. Podstrana u ukupnoj površini 17 201 m² platiti vlasnicima zemljišta akontaciju na ime naknade za zemljište, a da će se konačna naknada utvrditi u postupku eksproprijacije. Prijašnjim vlasnicima je isplaćena akontacija, ali kako postupak eksproprijacije nije nikada ni pokrenut, tako se nije mogao provesti postupak utvrđivanja naknade.

Prijašnji vlasnici tražili su da sud dosudi naknadu po tržišnim cijenama na dan donošenja prvostupanjske odluke, umanjenu za već plaćeni iznos akontacije. Nakon višegodišnjeg sudskog spora, 10. svibnja 1996. zaključen je ugovor između Poduzeća i obitelji Vlašić o djelomičnom namirenju obveza Poduzeća prema obitelji Vlašić prema kojem poznate obveze Poduzeća prema prijašnjim vlasnicima iznose 4.314.900,- DEM, a odnose se na tržišnu vrijednost eksproprijiranog i deposediranog zemljišta površine 14 383 m². Cijena po m² utvrđena je na temelju rješenja Porezne uprave Split u iznosu 300,- DEM. Konačna obveza bit će poznata nakon okončanja sudskog spora između Poduzeća i prijašnjih vlasnika. U međuvremenu, od sudski poništenog rješenja o pretvorbi došlo je do značajnih promjena u uvjetima poslovanja, a zbog smještaja prognanika tijekom cijelog ratnog razdoblja objekti i oprema znatno su oštećeni.

Na zahtjev Poduzeća u listopadu 1995. izrađen je elaborat o procjeni štete i nekretnina, te izvješće o osnovi i visini naknade eksproprijiranog i deposediranog zemljišta.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 29.226.508,- DEM. U odnosu na prethodni elaborat procijenjena vrijednost Poduzeća umanjena je za vrijednost utvrđenih ratnih šteta na opremi i nekretninama u iznosu 3.821.040,- DEM, za vrijednost obveza nastalih iz sudskih sporova s vlasnicima zemljišta u iznosu 5.025.979,- DEM (tržišna vrijednost zemljišta 4.314.900,- DEM, kamate 269.761,- DEM i troškovi sudskog postupka 441.318,- DEM), a uvećana je za 80.000,- DEM, jer su prestala potraživanja poduzeća Inženjerski biro u tom iznosu, a koja su trebala biti pretvorena u dionice.

Rješenje Fonda nije uslijedilo zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, te neriješenog pitanja pomorskog dobra. Tijekom 1996. djelomično su riješeni neki imovinski sporovi a u prvoj polovici 1997. riješeno je izdvajanje pomorskog dobra. U svibnju 1997. za općinu Podstrana izvršena je promjena broja katastarskih čestica, te je Poduzeće uskladilo stanje nekretnina i upotpunjenu dokumentaciju predalo Fondu u rujnu i listopadu 1997. Sa zaposlenicima Fonda održano je nekoliko sastanaka koji su se posebno odnosili na ugovor o pretvaranju potraživanja Splitske banke u ulog, te ugovor o djelomičnoj naknadi za zemljište obitelj Vlašić na kome je izgrađeno apartmansko naselje Lavica.

Potraživanja Splitske banke prema usmenim informacijama načelno je usuglašeno između Splitske banke i Fonda. Dugovanje prema obitelji Vlašić po djelomičnoj nagodbi nije isplaćeno, jer Poduzeće nije bilo u mogućnosti isplatiti, a konačni iznos duga trebao je odrediti Općinski sud.

U skladu s nalogom Fonda Poduzeće je u lipnju 1997. zajedno s Inženjerskim biroom d.d. Zagreb izvršilo procjenu vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1996.

Kao polazne veličine za procjenu vrijednosti Poduzeća uzete su u obzir knjigovodstvene veličine sa stanjem na dan 31. prosinca 1996. U elaboratu je primijenjen tečaj 1,- DEM = 3,56 kn kao tečaj koji vrijedi na dan 31. prosinca 1996.

U tablici u nastavku, daje se pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1996.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća
na dan 31. prosinca 1996.

u DEM

Red ni broj	Opis pozicije	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema rješenju
1.	Zemljište	9.273.000,-	10.919.650,-	10.700.050,-
2.	Građevinski objekti	30.275.000,-	24.524.327,-	24.033.750,-
3.	Oprema	1.020.000,-	1.260.000,-	1.234.928,-
4.	Zalihe	417.000,-	417.000,-	393.657,-
5.	Potraživanja	710.000,-	710.000,-	488.631,-
6.	Druga imovina	109.000,-	109.000,-	134.064,-
I Ukupno imovina (1 - 6)		41.804.000,-	37.939.977,-	36.985.080,-
7.	Obveze	4.315.000,-	8.631.000,-	10.492.485,-
8.	Druge odbite stavke (obveze prema Splitskoj banci)	-	-	12.370.754,-
II Ukupno odbite stavke		4.315.000,-	8.631.000,-	22.863.239,-
Procijenjena vrijednost Poduzeća (I - II)		37.489.000,-	29.308.977,-	14.121.841,-

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1996. iskazana je u iznosu 133.458.000,00 kn ili 37.489.000,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 104.341.000,00 kn ili 29.309.000,- DEM i jednaka je temeljnom kapitalu.

U elaboratu nisu iskazane obveze prema društvu Splitska banka u iznosu 12.803.000,- DEM, iako je odlukom o pretvorbi utvrđeno da se potraživanja društva Splitska banka pretvaraju u dionice u iznosu 12.803.000,- DEM.

Prema odluci o pretvorbi od 9. rujna 1997., temeljni kapital iznosi 29.309.000,- DEM, a

sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 16.506.000,- DEM i pretvaranja potraživanja u dionice u iznosu 12.803.000,- DEM.

Na temelju ugovora između Poduzeća zastupanog po direktoru Miroslavu Slaviću i društva Splitska banka d.d. zastupanog po sanacijskom upravitelju Tomi Bolotinu od 23. rujna 1996. potraživanja društva Splitska banka d.d. pretvaraju se u dionice u iznosu 44.938.000,00 kn ili 12.803.000,- DEM čime je procijenjena vrijednost Poduzeća umanjena za spomenuti iznos te iznosi 16.506.000,- DEM.

Kontrolu opravdanosti pretvaranja potraživanja Splitske banke u ulog obavila je revizorska tvrtka Dal - Revizor d.o.o. Split. Prema nalazu revizorske tvrtke visina odobrenih i iskorištenih investicijskih kredita utvrđena je u ukupnom iznosu 25.587.098,- DEM, a vraćeni iznos 12.784.098,- DEM. Preostali iznos, dobiven oduzimanjem vraćenog iznosa od iskorištenog kredita predstavlja potraživanje Splitske banke s osnove revalorizacije odobrenih kredita po zatvorenim kreditnim partijama u iznosu 12.803.000,- DEM. Odlukom o pretvorbi iz 1997., Splitskoj banci d.d. Split priznata su potraživanja u iznosu od 44.938.000,00 kn ili 12.803.000,- DEM s osnove revalorizacije bivših odobrenih i vraćenih investicijskih kredita koje je Poduzeće dobilo od banke u vremenu izgradnje od 1969. do 1983. i vratilo u razdoblju od 1970. do 1992.

Uvidom u poslovne knjige na dan 31. prosinca 1991. Splitska banka imala je nenaplaćena potraživanja od Poduzeća po datim kreditima u ranijim godinama po drugim kreditnim partijama u ukupnom iznosu od 14.959.216,30 HRD odnosno 271.986,- DEM (obračunano po tečaju 1,- DEM = 55,- HRD) te je samo ta potraživanja mogla pretvoriti u dionički ulog.

Revalorizacijski iznos kredita od 12.803.000,- DEM nije evidentiran u poslovnim knjigama Poduzeća.

Revalorizaciju kredita Splitska banka je mogla provesti samo za onaj dio kredita koji nisu bili vraćeni odnosno koji su kao nepodmirene obveze bili iskazani u poslovnim knjigama Poduzeća.

Pretvaranje potraživanja društva Splitska banka d.d. Split u dionice u iznosu 12.803.000,-DEM nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima društveni kapital predstavlja razliku između cjelokupne aktive i vrijednosti obveza poduzeća.

Uvidom u elaborat utvrđeno je da se procijenjena vrijednost Poduzeća sastoji od vrijednosti nekretnina u iznosu 35.443.000,- DEM, vrijednosti opreme u iznosu 1.260.000,- DEM, vrijednosti investicija u tijeku i predujmova za investicije u iznosu 102.000,- DEM, vrijednosti zaliha u iznosu 417.000,- DEM, vrijednosti kratkoročnih potraživanja u iznosu 710.000,- DEM, vrijednosti financijske imovine u iznosu 8.000,- DEM, te vrijednosti obveza kao odbitne stavke u iznosu 8.631.000,- DEM.

U elaboratu su navedeni osnovni podaci o raspoloživim nekretninama. Priložena je situacija lokacije s ucrtanim i označenim objektima koji su predmet procjene. Dan je tabelarni prikaz koji sadrži: popis objekata s geometrijskim podacima, novu i sadašnju vrijednost nekretnina, ukupnu vrijednost i važeće jedinične cijene.

Nekretnine Poduzeća odnosile su se na zemljište, te tri odvojena funkcionalno povezana sadržaja s hotelom Lav kao centralnim turističkim objektom, apartmanskim naseljem Lavica te kotlovnicom i praonicom rublja. Izgrađeni objekti nalaze se unutar uređenog i komunalno opremljenog zemljišta.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 35.442.977,- DEM odnosila se na

procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 10.918.650,- DEM, građevinskih objekata u iznosu 19.286.085,- DEM, priključaka u iznosu 3.026.295,- DEM, i procijenjenu vrijednost vanjskog uređenja u iznosu 2.211.947,- DEM.

Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene su cijene utvrđene odlukom nadležne općine. Prometna vrijednost zemljišta iznosila je 150,- DEM/m².

U procjenu vrijednosti Poduzeća uključeno je zemljište površine 72 791 m². Zemljište oko hotela Lav površine 1 559 m² na kojem su izgrađeni objekti Lukobran i lučica, te zemljište oko apartmanskog naselja Lavica površine 2 279 m² nije uključeno u procjenu vrijednosti Poduzeća jer predstavlja pomorsko dobro.

Procijenjena vrijednost zemljišta koja je uključena u vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 10.918.650,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 9.273.000,- DEM.

Zemljište površine 55 804 m² na kojem je sagrađen hotel Lav i zemljište površine 2 920 m² na kojem se nalazi kotlovnica i praonica procijenjeno je u iznosu 8.808.600,- DEM, a Fond je u visini procijenjene vrijednosti rezervirao dionice zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata u koju je uključena i procijenjena vrijednost priključaka i vanjskog uređenja bez procijenjene vrijednosti zemljišta iskazana je u iznosu 24.524.327,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 30.275.000,- DEM. Vrijednost objekata procijenjena je na temelju podataka o neto i bruto izgrađenim površinama stvarnog stanja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja, te nenamjensko i neadekvatno korištenje - habanje hotelskih objekata tijekom boravka prognanika i izbjeglica.

Procjena vrijednosti priključaka obavljena je po cijeni 99,68 DEM/m², odnosno na temelju cijene utvrđene odlukom o financiranju građenja i rekonstrukciji komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu na području općine Podstrana (92,69 DEM/m²) koja je umanjena za kanalizacijsku mrežu (21,48 DEM/m²) te je tako utvrđena cijena uvećana za 40%.

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja obavljena je prema cijeni novog uređenja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Vanjsko uređenje obuhvaća parkirališta, pješačke staze, vanjska stepeništa, tunel, lukobran, vanjsku rasvjetu, vanjsku vodovodnu mrežu, vanjsku kanalizaciju, uređenje zelenih površina, te ogradu parcele.

Procijenjena vrijednost opreme iskazana je u iznosu 1.260.000,- DEM, dok je knjigovodstvena iskazana u iznosu 1.020.000,- DEM. Oprema je procijenjena zamjenskom metodom na način da je zamjenska cijena nove opreme umanjena uslijed starosti i trošnosti. U postupku utvrđivanja vrijednosti opreme korišten je popis opreme na dan 31. prosinca 1996. te je obavljen uvid u stanje kotlovnice, praonice, ugostiteljske i druge opreme.

Druga stalna sredstva procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 102.000,- DEM, a odnose se na investicije u tijeku, predujmove za investicije i dodijeljene stambene kredite.

Zalihe sirovina i materijala procijenjene su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu

417.000,- DEM, a odnose se na zalihe sirovina i materijala u iznosu 310.000,- DEM, sitnog inventara u iznosu 97.000,- DEM i ambalaže u iznosu 10.000,- DEM. Zalihe su se u knjigovodstvu vodile po nabavnim cijenama, a na dan 31. prosinca 1996. uredno su popisane po prosječnim nabavnim cijenama po kojima su i procijenjene.

Kratkoročna potraživanja procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 710.000,- DEM, a odnose se na potraživanja od kupaca u iznosu 619.000,- DEM, potraživanja za više plaćeni porez u iznosu 2.000,- DEM, potraživanja od zaposlenih u iznosu 2.000,- DEM, te ostala potraživanja u iznosu 87.000,- DEM.

Financijska imovina procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 8.000,- DEM, a odnosi se na ostala kratkotrajna ulaganja i novac na računu i u blagajni.

Procijenjena vrijednost obveza iskazana je u iznosu 8.631.000,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iskazana u iznosu 4.316.000,- DEM. U elaboratu nisu iskazane obveze prema društvu Splitska banka u iznosu 12.803.000,- DEM.

Dugoročne obveze procijenjene su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 59.000,- DEM, a odnose se na obveze za kredite u inozemstvu.

Kratkoročne obveze procijenjene su u iznosu 8.572.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1996. iznosila je 4.257.000,- DEM. Prema knjigovodstvenoj vrijednosti procijenjene su obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 1.501.000,- DEM, obveze prema dobavljačima u iznosu 1.749.000,- DEM, prema zaposlenima u iznosu 165.000,- DEM, za poreze i doprinose u iznosu 296.000,- DEM, za udjele u rezultatu u iznosu 197.000,- DEM te ostale obveze u iznosu 349.000,- DEM.

Procjenom su kratkoročne obveze uvećane za 4.315.000,- DEM, odnosno za obvezu vlasnicima zemljišta - obitelj Vlašić utvrđenu sudskom nagodbom od 10. svibnja 1996., a koja se odnosi na tržišnu vrijednost eksproprijiranog i deposediranog zemljišta prijašnjim vlasnicima (obitelj Vlašić) površine 14 383 m² (zemljište na kojem je izgrađeno apartmansko naselje Lavica).

Fond je 4. lipnja 1998. donio rješenje prema kojem procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosi 51.299.000,00 kn ili 14.121.841,- DEM, a pretvaranje potraživanja društva Splitska banka d.d., Split u dionice iznosi 44.938.000,00 kn ili 12.370.754,- DEM što čini temeljni kapital u iznosu 96.237.000,00 kn ili 26.492.594,- DEM prema tečaju na dan donošenja rješenja 1,- DEM = 3,6326 kn. U rješenju Fonda vrijednost temeljnog kapitala iskazana je samo u kunama.

Poduzeće je uskladilo odluku o pretvorbi s navedenim rješenjem, ali u dokumentaciji Fonda nema podataka iz kojeg bi bilo vidljivo iz kojih razloga je Fond smanjio vrijednost društvenog kapitala za 2.816.383,- DEM.

3.2. Rješenje o pretvorbi

Odluka o pretvorbi s propisanom dokumentacijom dostavljena je Agenciji 30. lipnja 1992. Agencija nije donijela rješenje o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća u roku od 60 dana od dana dostave odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije, čime nije postupljeno u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 6. rujna 1993. donio rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu.

Temeljni kapital Društva iznosio je 112.956.162.000,- HRD ili 37.994.000,- DEM po

srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja rješenja 6. rujna 1993. (1,- DEM = 2,973.- HRD). U procijenjenu vrijednost uključena je vrijednost nekretnina za koju vlasnici traže naknadu te je izvršena rezervacija dionica u iznosu 3.465.000,- DEM. Rezervirane dionice odnose se na zemljište na kojem je izgrađeno apartmansko naselje Lavica površine 13 483 m², zemljište na kojem je izgrađen hotel Lav površine 13 533 m² i zemljište na kojem je izgrađena kotlovnica i praonica površine 3 052 m².

Upravni sud Republike Hrvatske je na temelju tužbe Poduzeća 6. srpnja 1994. poništio rješenje o pretvorbi od 6. rujna 1993. Rješenje je poništeno iz razloga što procijenjena vrijednosti Poduzeća nije umanjena za obveze naknade za obitelj Vlašić i za ratnu štetu počinjenu na imovini Poduzeća tijekom boravka izbjeglica i prognanika.

Fond je 4. lipnja 1998. donio rješenje u kojem je vrijednost temeljnog kapitala iskazana samo u kunama i iznosi 96.237.000,00 kn. Temeljni kapital se sastoji od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala na dan 31. prosinca 1996. u iznosu 51.299.000,00 kn ili 14.121.841,- DEM i pretvaranja potraživanja u dionice u iznosu 44.938.000,00 kn ili 12.370.754,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja rješenja 4. lipnja 1998. (1,- DEM = 3,6326 kn). Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 1.000,00 kn.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 19 955 dionica nominalne vrijednosti 19.955.000,00 kn osobama iz članka 5. stavka 1. i 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća uz pravo na popust, prodajom neupisanog dijela dionica u skladu s odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela Poduzeća javnim prikupljanjem ponuda, te pretvaranjem potraživanja društva Splitska banka d.d., Split u dionice u iznosu 44.938.000,00 kn. Rješenjem se privremeno u portfelju Hrvatskog fonda za razvoj zadržava 31 444 dionice nominalne vrijednosti 31.344.000,00 kn zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Rezervirane dionice odnose se na zemljište na kojem je izgrađen hotel Lav površine 50 804 m² (29 880 dionica) i na zemljište na kojem je izgrađena kotlovnica i praonica površine 2 920 m² (1 564 dionica).

3.3. Provedba programa pretvorbe

S obzirom da je Fond izdao dva rješenja o suglasnosti na provedbu pretvorbe, 6. rujna 1993. i 4. lipnja 1998., Poduzeće je provelo postupak pretvorbe po rješenju iz 1993. i po rješenju iz 1998.

Postupak pretvorbe po rješenju Fonda iz rujna 1993. obavljen je prodajom 8 850 dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima, prijenosom 60 208 neupisanih dionica fondovima te rezervacijom 6 930 dionica zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa.

Poziv za upis i kupnju dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću objavljen

je u dnevnom tisku od 14. rujna 1993. Na prodaju je ponuđeno 37 994 dionice s popustom nominalne vrijednosti 18.997.000,- DEM ili 50,0% od procijenjene vrijednosti Poduzeća. Nakon provedenog postupka upisa dionica, Fond je 29. rujna 1993., potpisao ugovore s 249 malih dioničara s upisanih 8 850 dionica s popustom nominalne vrijednosti 500,- DEM po dionici što iznosi 13.151.065.500,- HRD ili 4.425.000,- DEM. Ugovore s jednokratnim plaćanjem zaključilo je pet malih dioničara, a na obročno plaćanje na pet godina njih 244. Ukupni iznos popusta na radni staž iznosio je 5.326.352.475,- HRD, a obveza za uplatu dionica prema Fondu iznosila je 7.824.713.025,- HRD. Prema izvještaju Hrvatske kreditne banke za obnovu Zagreb mali dioničari uplatili su u korist Fonda na ime prvog obroka 132.391.172,- HRD. Kod prodaje preostalih 60 208 dionica nominalne vrijednosti 30.104.000,- DEM koju je objavio Fond, nije bilo zainteresiranih kupaca pa su navedene dionice po odluci Fonda od 25. veljače 1994. prenesene fondovima u omjeru utvrđenom zakonom. U skladu s odlukom, Fond je postao vlasnik 40 139 dionica ili 52,8%, Fond radnika 14 048 dionica ili 18,5%, a Fond poljoprivrednika 6 021 dionicu ili 7,9%. Pored ovih dionica, Fondu je s osnove rezervacija na ime neriješenih imovinsko pravnih odnosa preneseno i 6 930 dionica ili 9,1% od vrijednosti temeljnog kapitala. Mali dioničari nastavili su s otplatom dionica do listopada 1994. do kada su podmirili tri obroka ili 5,0% od ukupno ugovorene vrijednosti.

Od tada je prekinuta daljnja otplata dionica. Fond kao većinski vlasnik zakazao je osnivačku skupštinu Društva za 15. srpnja 1994. koja je odgođena, a do novog saziva nije došlo. Pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo po rješenju Fonda iz rujna 1993. nije registrirana kod Trgovačkog suda u Splitu jer je protiv rješenja Fonda pokrenut upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske. Tužbu na rješenje Fonda uložilo je Poduzeće i prijašnji vlasnici dijela zemljišta na kojem su izgrađeni apartmani. Presudom Upravnog suda od 6. srpnja 1994. poništeno je rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 6. rujna 1993. Rješenje je poništeno iz razloga što vrijednost Poduzeća u postupku procjene nije umanjena za obveze Poduzeća s osnove naknade vlasnicima zemljišta te ratnu štetu počinjenu na objektima hotela zbog boravka prognanika i izbjeglica. U skladu s navedenim poništeni su i ugovori o kupnji dionica zaključeni između malih dioničara i Fonda 29. rujna 1993.

U ponovljenom postupku Poduzeće je izvršilo novu procjenu društvenog kapitala na dan 31. prosinca 1996. te je 15. rujna 1997., dostavilo Fondu svu potrebnu dokumentaciju propisanu odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je ocijenio da se pretvorba predlaže u skladu s uvjetima i na način propisan Zakonom te je 4. lipnja 1998. izdao rješenje o suglasnosti na pretvorbu. Postupak pretvorbe obavljen je prodajom 19 932 dionice uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima, pretvaranjem potraživanja Splitske banke u dionice (44 938 dionica), rezervacijom 31 344 dionica pri Fondu zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa te prijenosom 23 neupisane dionice Fondu.

- Prodaja dionica s popustom

Na temelju članka 13. odluke o pretvorbi i rješenja Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 4. lipnja 1998. Poduzeće je raspisalo poziv za upis i kupnju dionica koji je objavljen u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija 14. lipnja 1998. U postupku prodaje pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust omogućeno je osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Na prodaju je ponuđeno 19 955 dionica nominalne vrijednosti 1.000,00 kn po dionici ili ukupne nominalne vrijednosti 19.955.000,00 kn, što predstavlja razliku između procijenjene vrijednosti Poduzeća od 51.299.000,00 kn umanjene za 31.344.000,00 kn na ime rezervacija zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa.

Pojedinačno pravo na kupnju dionica iznosi najviše 20.000,- DEM (u protuvrijednosti u

kn) uz osnovni popust od 20,0%, dodatni popust od 1,0% na svaku navršenu godinu efektivnog radnog staža te pravo na otplatu u mjesečnim obrocima u roku od 20 godina. Prema navedenom pozivu u roku od osam dana, računajući od dana objave (zaključno s 22. lipnja 1998.), pristupnicu o upisu dionica podnijelo je 286 zaposlenih i ranije zaposlenih, 42 zaposlenika u državnim službama i pravnim osobama koji ne podliježu pretvorbi te 52 građanina Republike Hrvatske.

Ponuđeni iznos za prodaju od 19.955.000,00 kn bio je dostatan da se prihvate ponude zaposlenih i ranije zaposlenih, dok ponude zaposlenih u državnim službama i drugih građana zbog nedostatka dionica nisu prihvaćene. Prema izvještaju komisije za provedbu pretvorbe od 16. srpnja 1998., od ukupno prijavljenih 286 zaposlenih i 283 ranije zaposlenih zaključila su 7. srpnja 1998. ugovore s Fondom, a trojica su odustala od ponuđenih ugovora.

Prema rekapitulaciji o upisu dionica, 283 zaposlenika i ranije zaposlena upisala su 19 582 dionice nominalne vrijednosti 19.582.000,00 kn, a 373 dionice nominalne vrijednosti 373.000,00 kn su ostale neupisane. Neupisane 373 dionice nominalne vrijednosti 373.000,00 kn prema prijedlogu Fonda i dopuni izvješća o provedbi pretvorbe od 26. kolovoza 1998. ponuđene su na prodaju bivšim zaposlenicima Poduzeća koji su bili dioničari prije poništenja rješenja iz rujna 1993., a nisu pravovremeno podnijeli zahtjev za kupnju dionica. Navedeni iznos bio je dostatan za upis dionica od strane pet malih dioničara koji su upisali po 70 dionica ili ukupno 350 dionica nominalne vrijednosti 350.000,00 kn. Neupisane 23 dionice prenesene su u portfelj Fonda. Time je 288 malih dioničara ukupno upisalo 19 932 dionice nominalne vrijednosti 19.932.000,00 kn. Od ukupnog broja upisanih dionica 282 dioničara upisala su po 70 dionica, tri dioničara po 24 dionice, jedan dioničar upisao je 35, jedan 28, a jedan 47 dionica. Ugovore na obročnu otplatu dionica zaključilo je 285 dioničara, a ugovore s jednokratnom uplatom tri dioničara.

Dioničari koji su kupili dionice po rješenju iz 1993. zaključili su novi ugovor s Fondom, a uplaćeni iznosi za dionice po ugovorima od 29. rujna 1993. uključeni su u novi ugovor. Od ukupno zaključenih ugovora po 202 ugovora sredstva za uplatu prvog obroka namirena su od obročnih uplata dionica po ugovorima iz 1993. koja su za navedene svrhe deponirana kod Fonda. Kopija uplatnica o uplaćenom prvom obroku dostavljena je Fondu za 86 ugovora po kojima nisu evidentirane uplate u Fondu, a za koje je uplaćeno 107.015,52 kn. Iz ranijih uplata podmireno je 12 obroka zaključno s lipnjem 1999.

Nakon ponovnog upisa dionica po rješenju Fonda iz 1998., Fond je izvršio povrat uplaćenih sredstava dioničarima po 31 poništenom ugovoru iz 1993.

- Pretvaranje potraživanja Splitske banke u dionice

Potraživanje Splitske banke s osnove revalorizacije odobrenih kredita u iznosu 12.370.754,- DEM prema odluci Poduzeća i suglasnosti Fonda pretvorena su ulog Društva. Time je društvo Splitska banka d.d. Split u postupku pretvorbe steklo 44 938 dionica nominalne vrijednosti 44.938.000,00 kn, što predstavlja 46,7% temeljnog kapitala Društva.

- Prijenos dionica Fondu

Nakon provedenog postupka upisa dionica ostale su neupisane 23 dionice koje su u skladu s odlukom Fonda o prijenosu dionica od 1. rujna 1998. prenesene Fondu. Pored ovih dionica, Fondu je prenesena i 31 344 dionica ili 32,6% od ukupnog broja dionica nominalne vrijednosti 31.344.000,00 kn rezerviranih na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina za zemljište zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je održalo osnivačku skupštinu dioničara 12. listopada 1998. te je podnijelo prijavu za upis promjene oblika organiziranja društvenog poduzeća u dioničko društvo. Upis pretvorbe obavljen je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Tt-98/2644-5 od 26. siječnja 1999. Novi naziv subjekta je Hotelski centar Lav dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam (skraćeni naziv: Hotelski centar Lav d.d.), sa sjedištem u Grljevcu, Grljevačka 2A. Temeljni kapital Društva upisan je u iznosu 96.237.000,00 kn, a podijeljen je na 96 237 dionica, nominalne vrijednosti 1.000,00 kn po dionici.

Prema odredbama članka 203. Zakona o trgovačkim društvima, osnivačka skupština Društva trebala je biti održana najkasnije dva mjeseca po proteku roka za upis dionica od 22. lipnja 1998., odnosno do 22. kolovoza 1998., što nije učinjeno.

Vlasnička struktura Društva na dan upisa u sudski registar je sljedeća: Splitska banka Split, 44 938 dionica ili 46,7%, Fond, 31 367 dionica ili 32,6% i zaposleni i ranije zaposleni, 19 932 dionice ili 20,7%.

Nakon upisa temeljnog kapitala u registar Trgovačkog suda u iznosu 96.237.000,00 kn, Društvo nije izvršilo usklađenje upisanog temeljnog kapitala u poslovnim knjigama za 1999. Prema bilanci stanja na dan 5. srpnja 2001. temeljni kapital iskazan je u iznosu 159.962.597,00 kn.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

Prema specifikaciji zaključenih ugovora i Rješenju suda o upisu promjene statusa društvenog poduzeća u dioničko društvo od 26. siječnja 1999. evidentirano je 288 malih dioničara koji su kupili 19 932 dionice s popustom ili 20,7% od ukupnog broja dionica.

Društvo je sačinilo popis dioničara Društva 12. listopada 1998. iz kojeg je razvidna vlasnička struktura Društva nakon upisa i kupnje dionica Društva, nakon čega nastale promjene nad dionicama nisu evidentirane u knjizi dionica Društva što nije u skladu s odredbama članka 226. Zakona o trgovačkim društvima.

Nakon potpisivanja ugovora s Fondom od 7. srpnja 1998., tri dioničara s upisanih 210 dionica jednokratno su otplatila ugovorenu obvezu, pet dioničara s upisanih 350 dionica nastavilo je s otplatom dionica, a 280 dioničara s upisanih 19 372 dionice od lipnja 1999. prestalo je s daljnjom otplatom dionica. Zbog neplaćanja dionica ugovorenim dinamikom Fond je s 280 malih dioničara raskinuo ugovore o kupnji dionica. U prosincu 1999., Fond je raskinuo ugovore s 56 malih dioničara na temelju čega je u portfelj Fonda preneseno 3 747 neotplaćenih dionica.

U siječnju i veljači 2000. u portfelj Fonda je po raskidu 181 ugovora preneseno 6 850

neotplaćenih dionica, a u veljači 2002. po raskidu 43 ugovora 1 416 neotplaćenih dionica. Nakon raskida ugovora 280 malih dioničara zadržalo je 7 359 otplaćenih dionica, a 12 013 neotplaćenih dionica s popustom preneseno je u portfelj Fonda.

Nakon ovih promjena 288 malih dioničara imatelji su 7 919 dionica ili 8,2% od ukupnog broja dionica Društva.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Na temelju odluke o prijenosu dionica od 1. rujna 1998. u portfelj Fonda prenesene su 23 neupisane dionice Društva i 31 344 dionica s osnove rezervacije na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima zemljišta zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa, te je u portfelju Fonda bilo 31 367 dionica Društva ili 32,6%.

Po raskidima 280 ugovora s malim dioničarima iz prosinca 1999., siječnja i veljače 2000. i veljače 2002. koji nisu podmirivali obvezu za kupnju dionica preneseno je u portfelj Fonda 12 013 neotplaćenih dionica s popustom. Nakon prijenosa ovih dionica u portfelju Fond je bilo 43 380 dionica Društva ili 45,1% od ukupnog broja dionica.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenog između Fonda i GP Zagorje d.d. Varaždin 3. veljače 2000., u vezi s mjerama za financijsku konsolidaciju GP Zagorje d.d. Varaždin koje je odobrila Vlada Republike Hrvatske, Fond je obavio prijenos 5 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.000.000,00 kn, društvu GP Zagorje d.d. Varaždin radi izmirenja obveza društva GP Zagorje d.d. Varaždin prema društvu Finvest Corp. d.d. Čabar. Nakon ovog prijenosa u portfelju Fonda je 38 380 dionica ili 39,9% ukupnog broja dionica Društva od čega se 31 344 dionica odnosi na rezervirane dionice.

Fond je prema ovlaštenju Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, Zagreb od ožujka do svibnja 2000. tri puta objavio zajednički poziv za prikupljanje ponuda za prodaju 50 479 dionica Društva, ili 52,5% od ukupnog broja dionica od kojih je Fond vlasnik 5 541 dionicu ili 5,8%, a Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka 44 938 dionica ili 46,7%. Početna cijena dionica prema prvom natječaju iz ožujka 2000. iznosila je 50.479.000,00 kn, a nominalna vrijednost jedne dionice 1.000,00 kn. Na navedeni natječaj nije dostavljena niti jedna ponuda.

Odlukom upravnog odbora Fonda od 14. travnja 2000., a u skladu s odredbama članka 9. Zakona o privatizaciji odobrena je prodaja dionica Društva po cijeni 30,0% nižoj od nominalne, a u slučaju da se dionice ne prodaju i odluka o prodaji pod posebnim uvjetima. Na natječaj iz travnja 2000. nije dostavljena niti jedna ponuda, a po natječaju iz svibnja dostavljena je jedna ponuda koja prema ocjeni Fonda nije bila u skladu s uvjetima propisanim ponudbenom dokumentacijom.

4.3. Dionice iz portfelja društva Splitska banka

Društvo Splitska banka d.d. Split imalo je 44 938 dionica ili 46,7% od ukupnog broja dionica Društva koje je steklo na temelju pretvorenih potraživanja u dionički ulog Društva.

Na temelju ugovora o prijenosu vlasništva nad dionicama Društva zaključenim 8. prosinca 1999. između Splitske banke d.d. Split (prodavatelj) i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, Zagreb (kupac), prodavatelj je prenio u vlasništvo kupca 44 938 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti od 44.938.000,00 kn. Potpisom ovog ugovora, prodavatelj neopozivo i bezuvjetno ovlašćuje kupca da zatraži i pribavi upis prenesenih dionica na svoje ime u knjigu dionica Društva.

Istog dana zaključen je i ugovor o prodaji i upravljanju portfeljem između Splitske banke d.d. Split (prodavatelj) i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, Zagreb (kupac) prema kojemu je obavljen prijenos vlasništva nad dionicama Društva sa Splitske banke na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, Zagreb. Prodaja dionica ugovorena je za 22.469.000,00 kn koliko je iznosila knjigovodstvena vrijednost dionica iskazanih u poslovnim knjigama prodavatelja na dan 30. rujna 1999.

4.4. Sanacija

Uprava Društva izradila je 30. studenoga 1998. prijedlog sanacijskog programa Društva, a dopunu programa 20. rujna 1999. Prijedlog sanacijskog programa dostavljen je Vladi, Ministarstvu turizma, Fondu, Županiji Splitsko - dalmatinskoj i Splitskoj banci u prosincu 1998., a dopune prijedloga u rujnu 1999. Prijedlog sanacijskog programa sadrži preliminarnu studiju o ulaganju te program mjera kojim bi se omogućilo Društvu saniranje postojećeg stanja u koje je došlo uslijed dugogodišnjeg zbrinjavanja prognanika u hotelskim objektima. S obzirom da su devastirani objekti, bez značajnijeg ulaganja nije moguće komercijalno poslovati. Zbog dugog boravka prognanika u hotelskim objektima i niske naknade za njihov smještaj, Društvo kontinuirano iskazuje gubitak u poslovanju koji je za razdoblje od 1994. do 1998. iznosio 56.117.194,13 kn, a 8.038.632,00 kn u prvih šest mjeseci 1999.

Obveze Društva u navedenom razdoblju po dugoročnim kreditima za trajna obrtna sredstva odobrene od Splitske banke iznosile su 17.078.492,92 kn, a po kratkoročnoj pozajmici iz koje su isplaćene zaostale plaće i putni troškovi do konca svibnja 1999. iznosila su 5.000.000,00 kn. Obveze prema dobavljačima za vodu, električnu energiju i ostale obveze iznosile su 9.350.389,24 kn, prema prijašnjim vlasnicima za neisplaćenu naknadu za zemljište 15.361.044,00 kn te prema zaposlenicima 1.123.000,00 kn za neisplaćene plaće za lipanj i srpanj 1999. Broj zaposlenih u vremenu do izrade sanacijskog programa je smanjen s 338 koliko ih je bilo u 1990. na 143.

Sanacijskim programom predlaže se Vladi da odobri i provede sljedeće mjere:

- otpis dugovanja Društva prema Splitskoj banci u iznosu 17.078.492,82 kn, odnosno njihov prijenos na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka koji bi se regulirao posebnim ugovorom između Ministarstva financija, Državne agencije i Splitske banke,

- otpis duga prema Splitskoj banci na ime pozajmice za isplatu plaća u ukupnom iznosu 6.123.389,20 kn na teret fondova Vlade Republike Hrvatske za pomoć poduzećima u postupku sanacije,

- prijenos dionica iz Fonda na ime dugovanja prema Elektrodalmaciji, Vodovodu i kanalizaciji te općini Podstrana u iznosu 5.135.058,00 kn,

- odobrenje bespovratnih sredstava za ostatak duga prema Vodovodu i kanalizaciji i

drugim dobavljačima u iznosu 4.215.331,24 kn,

- podmirenje dugovanja od strane Vlade Republike Hrvatske prema prijašnjim vlasnicima za neisplaćenu naknadu za zemljište na kojemu je sagrađeno apartmansko naselje Lavica,

- nalog Vladi Republike Hrvatske, Uredu za prognanike i izbjeglice da što hitnije iseli prognanike i izbjeglice iz apartmanskog naselja Lavica, a najkasnije do 31. prosinca 1999., te

- jamstvo Vlade Republike Hrvatske na kredit za obnovu hotelskih objekata na nivou tri ili četiri zvjezdice u iznosu 22.800.000,- DEM na rok od 12 godina i kamatom od 7,0% godišnje. Obnova hotelskih objekata trebala bi započeti početkom studenoga 1999., a komercijalni rad početkom turističke sezone 2000.

U dokumentaciji dostavljenoj od strane Fonda, nalazi se napatuk Vlade od 14. lipnja 1999. i dva zaključka od 18. studenoga i 23. prosinca 1999. kojima Vlada ovlašćuje Fond da u skladu s prijedlogom sanacijskog programa osigura sredstva za isplatu zaostalih plaća zaposlenika u iznosu 9.870.000,00 kn. Naputkom od 14. lipnja 1999. Vlada je obvezala Splitsku banku i Fond da kao većinski vlasnici Društva pristupe pronalaženju strateškog partnera s ponudom o kupnji dionica pod posebnim uvjetima uz obvezu podmirenja svih dospjelih neizmirenih obveza Društva uključujući i iznos izvršene pozajmice za isplatu neisplaćenih plaća kao i da se izvrše potrebna ulaganja u uređenje objekata korištenih za skrb prognanika i izbjeglica u skladu s razvojnim programom Društva.

Zbog žurnosti isplate zaostalih plaća i nemogućnosti Fonda da ih podmiri, Splitska banka je uz suglasnost Vlade prihvatila izvršiti isplate zaostalih plaća zaposlenicima Društva iz svojih sredstava do osiguranja sredstava od strane Fonda. Na temelju zaključaka Vlade i zaključenih ugovora između Fonda i Splitske banke od 18. studenoga 1999. na iznos 5.000.000,00 kn i 23. prosinca 1999. na iznos 4.870.000,00 kn Splitska banka izvršila je isplatu zaostalih plaća zaposlenika Društva na teret Fonda. U skladu sa zaključcima Vlade navedena sredstva Fond će prebaciti na račun Splitske banke na temelju ugovora o cesiji.

Odobrena sredstva za isplatu plaća zaposlenicima Fond je s Društvom regulirao ugovorom o kratkoročnom pozajmicom u iznosu 9.870.000,00 kn zaključenim 9. listopada 2000. Na sredstva odobrene pozajmice ugovorena je kamata u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke s obračunom od dana isplate pozajmica i rokom povrata pozajmice s obračunanim kamatama do 17. studenoga 2000. Dodatkom ugovora od 15. prosinca 2000. rok povrata pozajmice je produžen do 1. veljače 2001.

Na temelju Zakona o uvjetima odobravanja kredita i zajmova određenih pravnih osoba i odluka upravnog odbora Fonda od 6. srpnja 2000. i 16. svibnja 2001., Društvu su tijekom 2000. i 2001. iz sredstava Fonda isplaćene pozajmice za isplatu dvanaest plaća u iznosu 2.760.884,70 kn. Ugovori između Fonda kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca zaključeni su 8. kolovoza 2000. na iznos pozajmice od 1.363.484,70 kn, 11. siječnja 2001. na iznos od 931.600,00 kn, a 16. svibnja 2001. na iznos od 465.800,00 kn. Na sredstva pozajmice po zaključenom ugovoru iz kolovoza 2000. ugovorena je kamatna stopa po promjenljivoj stopi od 9,3% godišnje, a po ugovorima iz siječnja i svibnja 2001. po stopi od 8,8%. Rok povrata pozajmica je šest mjeseci od dana isplate. Iz odobrenih pozajmica, podmirene su zaostale plaće zaposlenicima zaključno sa siječnjem 2001. Plaće su isplaćivane u minimalnom iznosu od 1.700,00 kn bruto mjesečno po zaposleniku za 137, odnosno 134 zaposlenika. Zbog neprekidne blokade žiro računa Društva obračunani iznosi dostatni za poreze, prireze i doprinose uplaćivani su na žiro račun Društva, a neto iznos plaća na žiro račun Nezavisnog sindikata Društva.

Na temelju ugovora o kratkoročnim pozajmicama odobrenih od Fonda od studenoga

1999. do svibnja 2001. u svrhe isplate zaostalih plaća zaposlenika, ukupno zaduženje Društva iznosilo je 12.630.884,70 kn. Uvidom u poslovne knjige na dan otvaranja stečaja (5. srpnja 2001.) navedene obveze po kratkoročnim kreditima prema Fondu nisu izmirene.

Iz navedenog proizlazi da Vlada nije prihvatila i odobrila prijedlog sanacijskog programa Društva jer su odobrena sredstva za isplatu zaostalih plaća zaposlenicima Društva, koja je umjesto Fonda Društvu isplatila Splitska banka, pretvorena u obvezu Društva prema Fondu s osnove kratkoročnog zaduživanja na temelju ugovora o kratkoročnom zajmu zaključenih između Fonda kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca. Time nije ispunjena niti jedna predložena mjera utvrđena prijedlogom sanacijskog programa Društva.

4.5. Stečaj

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Vst-10172001 od 5. srpnja 2001. na prijedlog vjerovnika Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje Zagreb otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Hotelski centar Lav d.d. Grljevac, zbog nesposobnosti za plaćanje. Prema podacima Zavoda za platni promet, Podružnica Split, prijavljene nepodmirene obveze Društva na dan 4. srpnja 2001. iznosile su 31.775.988,68 kn od čega se na obveze prema Fondu odnosi 12.630.884,70 kn. Žiro račun dužnika bio je blokiran neprekidno 1 028 dana.

Prema bilanci sastavljenoj na dan 5. srpnja 2001. ukupna aktiva iskazana je u iznosu 136.245.614,00 kn, a sastoji se od dugotrajne imovine u iznosu 133.438.468,00 kn i kratkotrajne imovine u iznosu 2.807.146,00 kn. Ukupnu pasivu čine kapital i pričuve u iznosu 48.781.653,00 kn, dugoročne obveze u iznosu 27.659.924,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 59.804.037,00 kn.

Društvo od 1994. neprekidno iskazuje gubitak, te iskazani gubitak sa stanjem na dan 5. srpnja 2001. iznosi 18.574.744,00 kn. Posljednjih godina Društvo nije imalo gotovo nikakvih poslovnih aktivnosti te u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije sposobno nastaviti s radom.

Nakon otvaranja stečajnog postupka otkazani su ugovori o radu za svih 137 bivših zaposlenika Društva.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE

I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici u nastavku iskazana je vlasnička struktura dionica prema izvješću Fonda - Sektora za promicanje ulaganja na dan 10. prosinca 2002.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura dionica Društva na dan 10. prosinca 2002.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Vrijednost dionica u kn	Udjel u %
1.	Fond za privatizaciju	38 380	38.380.000,00	39,9
2.	mali dioničari	7 919	7. 919.000,00	8,2
3.	GP Zagorje d.d.	5 000	5.000.000,00	5,2
4	DAB	44 938	44.938.000,00	46,7
Ukupno		96 237	96.237.000,00	100,0

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 3 daju se podaci iz temeljnih financijskih izvještaja o ostvarenim prihodima, rashodima i rezultatima poslovanja, aktivi i pasivi te visini kapitala prema poslovnim knjigama u razdoblju od prve pretvorbe do pokretanja stečajnog postupka.

Tablica broj 3

Podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1994. do 2001.

u kn

Opis	1994.	1995.	1996	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	21.264.503,00	17.511.353,00	13.410.294,00	10.045.321,00	6.349.015,00	1.678.391,00	3.085.712,00	1.653.680,00
Rashodi	28.040.461,00	26.910.755,00	24.550.097,00	23.572.394,00	21.623.973,00	20.471.526,00	21.593.117,00	20.228.424,00
Dobit	-	-	-	-	-	-	-	-
Gubitak	6.775.958,00	9.399.402,00	11.139.803,00	13.527.073,00	15.274.958,00	18.793.135,00	18.507.405,00	18.574.744,00
Ukupna aktiva	157.880.672,00	153.238.330,00	148.825.378,00	158.047.469,00	149.834.256,00	143.892.969,00	137.802.403,00	136.245.614,00
Dugotrajna imovina	153.314.848,00	148.081.690,00	144.783.971,00	154.356.458,00	148.230.259,00	142.188.171,00	136.233.237,00	133.438.468,00
Kratkotrajna imovina	4.565.824,00	5.156.640,00	4.041.407,00	3.691.011,00	1.603.997,00	1.704.798,00	1.569.166,00	2.807.146,00
Ukupna pasiva	157.880.672,00	153.238.330,00	148.825.378,00	158.047.469,00	149.834.256,00	143.892.969,00	137.802.403,00	136.245.614,00
Upisani kapital	159.962.597,00	159.962.597,00	159.962.597,00	159.962.597,00	159.962.597,00	159.962.597,00	159.962.597,00	159.962.597,00
Pričuve	811.534,00	811.534,00	811.534,00	811.534,00	811.534,00	811.534,00	811.534,00	811.534,00
Preneseni gubitak i gub.tek. godine	6.775.958,00	16.175.360,00	27.315.163,00	40.842.236,00	56.117.194,00	74.910.329,00	93.417.734,00	111.992.478,00
Dugoročne obveze	939.242,00	603.413,00	210.513,00	11.644.435,00	15.655.546,00	16.461.996,00	12.831.025,00	27.659.924,00
Kratkor. obveze	2.943.257,00	8.036.146,00	15.155.897,00	26.471.139,00	29.521.773,00	41.567.171,00	57.614.981,00	59.804.037,00
Broj zaposlenika	268	258	200	157	148	138	138	137

Reviziju temeljnih financijskih izvještaja Poduzeća za poslovne godine 1994., 1995., 1996., 1997. i 1998. obavila je ovlaštena revizorska tvrtka Inženjerski biro - Revizija Split, a reviziju za 1999. i 2000. prema informaciji dobivenoj u Društvu ugovorio je Fond. Žiro račun Društva je od početka 1999. bio u neprekidnoj blokadi te nije moglo ugovarati poslove i podmirivati ugovorene obveze. U dostavljenoj dokumentaciji od strane Fonda izvješća o obavljenoj reviziji za ove poslovne godine nisu priložena.

Revizorska tvrtka utvrdila je da temeljni financijski izvještaji u razdoblju od 1994. do 1998. realno i objektivno iskazuju financijsko stanje i rezultate poslovanja. Prema svim izvještajima iskazano je negativno mišljenje o temeljnom načelu nastavka poslovanja Poduzeća utvrđenog Međunarodnim računovodstvenim standardom broj 1., točka 7. čime Poduzeće nema uvjete normalnog poslovanja već trend prema nelikvidnosti i stečaju. Daljnji nastavak poslovanja prema reviziji onemogućen je iz razloga što:

- Poduzeće od početka agresije na Republiku Hrvatsku ne ugošćuje komercijalne goste već služi za smještaj izbjeglica i prognanika,
- odobrena sredstva iz državnog proračuna za financiranje boravka izbjeglica nisu dostatna za pokriće troškova poslovanja čime se gubici iz godine u godinu povećavaju,
- Poduzeće do siječnja 1999. nije bilo pretvoreno niti registrirano te nije imalo vlasnika i nije uskladilo opće akte i temeljni kapital s Zakonom o trgovačkim društvima jer je Rješenje o suglasnosti na pretvorbu iz rujna 1993. poništeno rješenjem Upravnog suda,
- ponuđena nagodba između prijašnjih vlasnika nije se mogla legalizirati bez odobrenja Državnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske koje, da bi odobrilo nagodbu, treba mišljenje Fonda,
- obnova hotela Lav nije mogla započeti jer su u njemu smješteni izbjeglice i prognanici, a da bi se priveo komercijalnoj svrsi trebalo je uložiti znatna sredstva kojih nema.

Prema iskazanim podacima o poslovanju Društva razvidno je da se ukupni prihodi iz godine u godinu smanjuju čime ostvareni prihodi za 2001. čine svega 7,8% od ostvarenih prihoda u 1994. Istodobno rashodi poslovanja imaju manju tendenciju pada u odnosu na prihode tako da ukupni rashodi u 2001. iznose 72,1% iskazanih rashoda za 1994. U razdoblju od 1994. do 2001. iskazan je gubitak u iznosu 111.992.478,00 kn. Iskazani gubitak u poslovanju za 2001. veći je u odnosu na gubitak za 1994. za 274,1%. Uzroci gubitka su rezultat stanja u poslovanju u prethodnim godinama nastali radi nedovršene pretvorbe, nemogućnosti komercijalnog poslovanja zbog smještaja prognanika kao i zbog visokih fiksnih i financijskih troškova nastalih uzimanjem pozajmica i kredita za tekuću likvidnost. Naknada za smještaj po danu prognanika s 10,50 DEM od 1993. smanjena je na 6,70 DEM u koji iznos je od siječnja 1998. uključen i porez na dodanu vrijednost.

Do početka 1999. Društvo je obavljalo određene komercijalne poslove kao što su organiziranje zabava i pirova te zakup poslovnih prostora od kada je prestala svaka poslovna aktivnost. Žiro račun Društva je neprekidno u blokadi od 19. rujna 1998. zbog nepodmirenih obveza za potrošenu električnu energiju u iznosu 1.790.000,00 kn te dio naknade prijašnjim vlasnicima zemljišta u iznosu 8.000.000,00 kn s pripadajućim kamatama

Izraženo je i znatno zaduživanje Društva kod poslovnih banaka pretežito za tekuću likvidnost. Tijekom 1997. i 1998. Društvo se dugoročno zadužilo kod Splitske banke d.d. Split na temelju četiri ugovora o kreditu za trajna obrtna sredstva u iznosu 16.575.114,00 kn. U svrhe osiguranja novčane tražbine po navedenim kreditima uknjiženo je u zemljišnim knjigama založno pravo - hipoteka banke (vjerovnika) na nekretnini Poduzeća (dužnika) označeno kao čestica zemljišta 6273 i hotel Lav površine 50 595 m² u dvostrukom iznosu odobrenog kredita. Tijekom 2000. i 2001. obavljeno je kratkoročno zaduživanje kod Fonda u iznosu 12.630.884,70 kn u svrhe isplate zaostalih plaća zaposlenika. Stanje obveza po dugoročnim financijskim kreditima na dan 31. prosinca 1994. iznosilo 939.242,00 kn, a na dan otvaranja stečaja 27.659.924,00 kn, a stanje kratkoročnih obveza na dan 31. prosinca 1994. iznosilo je 2.943.257,00 kn, a na dan otvaranja stečaja 59.804.037,00 kn. U okviru kratkoročnih obveza iskazane su obveze evidentirane na temelju ugovora o djelomičnoj naknadi za neisplaćeno zemljište obitelji Vlašić s obračunanim kamatama u iznosu od 27.246.004,00 kn.

U poslovnim knjigama za 1997. provedena je obveza na temelju ugovora o djelomičnoj naknadi za zemljište obitelji Vlašić - Dumičić od 10. svibnja 1996. u iznosu 4.314.900,- DEM ili 15.361.044,00 kn uz istodobno povećanje vrijednosti zemljišta u poslovnim knjigama za naznačeni iznos. Od ukupnog povećanja vrijednosti zemljišta, vrijednost zemljišta hotela Lav povećana je za 11.776.286,00 kn, apartmanskog naselja Lavica za 2.968.551,00 kn, a kotlovnice s praonicom za 616.207,00 kn. Obveza isplate naknade za zemljište ugovorena je u roku od jedne godine uz kamatnu stopu od 10,0% od 1. kolovoza 1996. do 1. kolovoza 1997., a od 1. kolovoza 1997. do isplate uz zatezne zakonske kamate tako da ova obveza nije konačna. S obzirom da prijašnji vlasnici zemljišta nisu mogli naplatiti svoja potraživanja u roku utvrđenom ugovorom, naplatu duga su zatražili u ovršnom postupku prodajom hotela Lav sudskim putem.

Na temelju rješenja o ovrsi broj Ovr-542/99 od 26. lipnja 2001. po ovršnom zahtjevu ovrhovitelja obitelji Vlašić - Dumičić na trećem dražbenom ročištu održanom kod Općinskog suda u Splitu obavljena je prodaja hotela Lav s pratećim objektima i okolišem ponuditelju Eurodom d.o.o. Split za 10.000.000,- DEM radi naplate ovršne novčane tražbine ovrhovitelja.

U postupku stečaja po objavljenom oglasu o prodaji od 15. studenoga 2002. i održanom ročištu za javnu dražbu od 10. prosinca 2002., prodano je apartmansko naselje Lavica s pratećim objektima i okolišem ponuditelju Eurodom d.o.o. Split za 15.500.000,00 kn.

Time je Društvo od ukupnih procijenjenih nekretnina ostala kotlovnica s praonicom i pripadajućim zemljištem za koju je u tijeku sudski spor s prijašnjim vlasnicima.

Iz kupoprodajne cijene postignute na dražbenom ročištu prodajom hotela Lav u iznosu 10.000.000,- DEM namirene su prijavljene tražbine založnih vjerovnika utvrđene djelomičnim rješenjem Ovr-542/99 od 9. siječnja 2002. i rješenjem Ovr-542/99 od 11. veljače 2002. u iznosu 38.078.660,98 kn. Tražbine vjerovnika namirene su po redu prvenstva, a odnose se na troškove suda u ovršnom postupku u iznosu 1.393.278,33 kn, obveze prema Splitskoj banci po dugoročnom kreditu s obračunanim kamatama u iznosu 3.478.883,49 kn, tražbine zaposlenika za neisplaćene, a utužene plaće u iznosu 4.148.458,34 kn, tražbine Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za doprinos na plaće u iznosu 495.820,78 kn, naknade obitelji Vlašić - Dumičić za neisplaćeno zemljište po ranijim ugovorima u iznosu 15.361.044,00 kn, obračunanim kamatama u iznosu 11.884.960,00 kn te kamate odvjetniku u iznosu 1.316.216,10 kn.

Iz kupoprodajne cijene postignute prodajom apartmanskog naselja Lavica namirit će se u cijelosti troškovi stečajnog postupka, zaposlenici za preostale prijavljene tražbine za neisplaćene i utužene plaće i putne troškove, Država za nepodmirene doprinose i poreze na plaće te vlasnici za neisplaćeno zemljište. Drugi vjerovnici po prijavljenim tražbinama naplatit će se u postotku utvrđenom po okončanju stečajnog postupka.

Prije otvaranja stečaja početkom srpnja 2001., Društvo je imalo 137 zaposlenika, nakon čega su otkazani ugovori o radu sa svim zaposlenicima.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotelski centar Lav, Split.

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 propisa.

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hotelski centar Lav, Split, nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- U elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 37.993.527,- DEM. Fond je 6. rujna 1993. donio rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu, a prema kojem procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 37.994.000,- DEM. Navedeno rješenje je presudom Upravnog suda od 6. srpnja 1994. poništeno iz razloga što procijenjena vrijednosti Poduzeća nije umanjena za obveze s osnova naknade za zemljište obitelji Vlašić na kojem je sagrađeno apartmansko naselje Lavica i ratne štete počinjene na imovini Poduzeća.

Nakon više izmjena elaborata, Poduzeće je u lipnju 1997. izvršilo procjenu vrijednosti sa stanjem na dan 31. prosinca 1996. i utvrdilo vrijednost u iznosu 104.341.000,00 kn ili 29.309.000,- DEM. U elaboratu nisu iskazane obveze prema društvu Splitska banka u iznosu 12.803.000,- DEM, iako je odlukom o pretvorbi utvrđeno da se potraživanja banke pretvaraju u dionice u iznosu 12.803.000,- DEM. Prema odluci o pretvorbi od 9. rujna 1997., temeljni kapital iznosi 29.309.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 16.506.000,- DEM i pretvaranja potraživanja u dionice u iznosu 12.803.000,- DEM. Fond je 4. lipnja 1998. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća, prema kojem procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosi 51.299.000,00 kn ili 14.121.841,- DEM, a pretvaranje potraživanja društva Splitska banka d.d., Split u dionice iznosi 44.938.000,00 kn ili 12.370.754,- DEM, što čini ukupni temeljni kapital u iznosu 96.237.000,00 kn ili 26.492.595,- DEM prema tečaju na dan izdavanja rješenja (1,- DEM = 3,6326). U dokumentaciji Fonda nema podataka iz kojeg bi bilo vidljivo iz kojih razloga je Fond smanjio procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Rješenjem Fonda od 4. lipnja 1998., dana je suglasnost Društvu da se potraživanja Splitske banke d.d. Split nastala s osnove revalorizacije odobrenih i otplaćenih investicijskih kredita u iznosu 44.938.000,00 kn zamijene za 44 938 dionica Društva. Osnova za pretvaranje potraživanja u dionice je ugovor zaključen 23. rujna 1996. između društva Splitska banka d.d. Split i Poduzeća. Odlukom o pretvorbi iz 1997., banci su priznata potraživanja u iznosu 44.938.000,00 kn s osnove revalorizacije otplaćenih investicijskih kredita, koje je Poduzeće dobilo od banke u razdoblju od 1969. do 1983. i vratilo u razdoblju od 1970. do 1992. Obveze u iznosu 44.938.000,00 kn nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1996. Pretvaranje potraživanja banke u dionice nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) i vrijednosti obveza poduzeća. Odgovorne osobe u vrijeme pretvorbe bili su u Poduzeću, Miroslav Slavić, u društvu Splitska banka d.d. Split, Tomo Bolotin, a u Fondu, Tomislav Družak.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji.

Razvojni program Poduzeća odnosio se na razdoblje od 1992. do 1995. Programom je predviđeno da Poduzeće na temelju postojećih kapaciteta, uz promjenu vlasničkih odnosa u uvjetima normalnog odvijanja poslovanja, može ostvariti izuzetno kvalitetan razvoj jer nastupa na turističkom tržištu koje se danas u svijetu najbrže razvija. Predviđeno je realno povećanje prihoda za 44,0% uz porasta imovine za samo 6,0%. Razvojnim programom predviđena su ulaganja u oštećene objekte i to: ulaganje u obnovu sitnog inventara u objektima (Lav i Lavica) u iznosu 150.000,- DEM, popravak interijera soba i hodnika te pratećih sadržaja u iznosu 1.480.000,- DEM, obnovu interijera glavnog restorana u iznosu 20.000,- DEM, preuređenje glavne kuhinje u iznosu 35.000,- DEM, te razne popravke i zamjenu instalacija u iznosu 1.315.000,- DEM. Predviđeno je smanjenje broja zaposlenih kako bi se postigao optimum gospodarske opravdanosti broja zaposlenih. Ciljevi predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni. Od 1994. do 2001. Poduzeće je iskazivalo gubitak tako da je ukupni gubitak na dan otvaranja stečaja iznosio 111.992.478,00 kn. Gubici u poslovanju nastali su zbog nemogućnosti komercijalnog poslovanja zbog smještaja prognanika kao i zbog visokih troškova nastalih uzimanjem pozajmica i kredita za tekuće poslovanje. Dugoročne obveze na dan otvaranja stečaja iznosile su 27.659.924,00 kn, a kratkoročnih 59.804.036,00 kn. Žiro račun Društva od rujna 1998. bio je neprekidno blokiran, a od siječnja 1999.

Društvo nije obavljalo gotovo nikakvu poslovnu aktivnost. Zbog navedenih razloga Društvo je bilo prinuđeno izraditi prijedlog sanacijskog programa s programom mjera koje bi omogućile saniranje postojećeg stanja. Vlada nije prihvatila prijedlog sanacijskog programa. Zbog nelikvidnosti, nad Društvom je u srpnju 2001. otvoren stečajni postupak. S obzirom da prijašnji vlasnici zemljišta nisu mogli naplatiti svoja potraživanja u roku utvrđenom ugovorom, naplatu duga zatražili su, sudskim putem u ovršnom postupku, prodajom hotela Lav. Na temelju rješenja o ovrsi broj Ovr-542/99 od 26. lipnja 2001. kod Općinskog suda u Splitu obavljena je prodaja hotela Lav s pratećim objektima i okolišem za 10.000.000,- DEM. U postupku stečaja, 10. prosinca 2002. prodano je apartmansko naselje Lavica s pratećim objektima i okolišem za 15.500.000,00 kn, nakon čega Društvu ima u vlasništvu kotlovnica s praonicom i pripadajućim zemljištem za koju je u tijeku sudski postupak s prijašnjim vlasnicima. Broj zaposlenih smanjen je s 303 koncem 1991. na 137 u srpnju 2001. odnosno do otvaranja stečajnog postupka, a nakon toga otkazani su ugovori o radu svim zaposlenicima.

S obzirom da Društvo nije ostvarilo ciljeve utvrđene razvojnim programom, da je nad Društvom otvoren stečajni postupak, da je prodana gotovo sva imovina te da nema zaposlenika, nisu ostvareni ciljeve privatizacije propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik pravne osobe u svom očitovanju od 12. svibnja 2003. navodi da se kao stečajni upravitelj Društva ne može očitovati na izvješće za vrijeme do otvaranja stečaja jer u to vrijeme nije bio odgovorna osoba te nije mogao imati saznanja o činjenicama. Stoga nije mogao utjecati na događaje u postupku pretvorbe i privatizacije, a odgovornost za te procese snose zakonski predstavnici u čije vrijeme je bila pretvorba i privatizacija. U svom obrazloženju stečajni upravitelj navodi da je od otvaranja stečajnog postupka 5. srpnja 2001. postupao u skladu s odlukama Stečajnog vijeća, Odbora vjerovnika, te odlukama vjerovnika donijetih na ročištima kod Trgovačkog suda u Splitu.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Smiljana Logara, dipl. oec.

Ana Dvornik, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

(žig i potpis)

HOTELSKI CENTAR LAV, SPLIT

1. Radnički savjet:

Srećko Jurčević, predsjednik do 18. lipnja 1992.

Anka Jurčević, član do 18. lipnja 1992.

Bruno Kundid, član do 18. lipnja 1992.

Neven Rumora, član do 18. lipnja 1992.

Ante Vuletić, član do 18. lipnja 1992.

Dragutin Miličić, član do 18. lipnja 1992.

Fabjan Vlašić, član do 18. lipnja 1992.

Ana Blajić, član do 18. lipnja 1992.

Ivan Pavić, član do 18. lipnja 1992.

2. Upravni odbor:

Petar Nikolić, predsjednik od 19. lipnja 1992. do 19. rujna 1995.

Silvana Benzon, član od 19. lipnja 1992. do 12. listopada 1998.

Natko Gabrilo, član od 19. lipnja 1992. do 31. ožujka 1996.

Šimun Jelavić, član od 19. lipnja 1992. do 12. listopada 1998.

Petar Kordić, član od 26. lipnja 1992. do 1. travnja 1996.

Boris Koketi, predsjednik od 20. rujna 1995. do 31. ožujka 1996.

Špiro Nedjeljko Erceg, predsjednik od 1. travnja 1996. do 11. listopada 1998.

Mate Ivanković, član od 1. travnja 1996. do 11. listopada 1998.

Mirko Klarić, član od 1. travnja 1996. do 11. listopada 1998.

3. Nadzorni odbor:

Mario Tomasović, predsjednik od 12. listopada 1998. do 15. srpnja 2001.

Petar Pavić, zamjenik predsjednika od 12. listopada 1998. do 15. srpnja 2001.

Davorka Bajić, član od 12. listopada 1998. do 15. srpnja 2001.

Dubravko Lisec, član od 12. listopada 1998. do 15. srpnja 2001.

Bože Tokić, član od 26. siječnja 1999. do 15. srpnja 2001.

4. Direktor ili uprava:

Mario Krželj, direktor od 9. ožujka 1990. do 1. veljače 1994.

Miroslav Slavić, direktor od 2. veljače 1994. do 15. srpnja 2001.

Arsen Lozić, stečajni upravitelj od 16. srpnja 2001.