



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Rijeka

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELSKO PODUZEĆE JADRAN, RIJEKA

Rijeka, ožujak 2003.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu	8
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.4.	Upis u sudski registar	11
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	11
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	11
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	11
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	12
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	15
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	15
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	18
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	18
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	19
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	20



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Rijeka

---

Klasa: 041-03/01-01/473  
Urbroj: 613-10-03-15

Rijeka, 17. ožujka 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
HOTELSKOG PODUZEĆA JADRAN, RIJEKA

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 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacija Hotelskog poduzeća Jadran, Rijeka.

Revizija je obavljena u razdoblju od 9. rujna 2002. do 17. ožujka 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 privatizacija 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, 73/00),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91, 58/93),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99 i 121/99),
- Zakon o privatizacijskom investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Pravilnik o udjelima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- 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

Hotelsko poduzeće Jadran, s potpunom odgovornošću (dalje u tekstu: Poduzeće) sa sjedištem u Rijeci, Proleterskih brigada 1, nastalo je podjelom poduzeća Riječko ugostiteljstvo i turizam s potpunom odgovornošću 28. ožujka 1990. Rješenjem Okružnog privrednog suda u Rijeci od 19. travnja 1990. izvršen je upis Hotelskog poduzeća u društvenom vlasništvu Jadran s p.o. Rijeka nastalog podjelom poduzeća Riječko ugostiteljstvo i turizam na sedam poduzeća (Hotelsko poduzeće Bonavia, Rijeka; Hotelsko poduzeće Jadran, Rijeka; Hotelsko poduzeće Jadranpromet, Rijeka; Hotelsko poduzeće Sladis, Rijeka; Hotelsko poduzeće Risnjak, Rijeka; Hotelsko poduzeće Platak Rijeka; i Hotelsko poduzeće Slavica Rijeka), u sudski registar pod brojem Fi-1650/90.

Osnovna djelatnost Poduzeća je pružanje turističko ugostiteljskih i trgovačkih usluga. Unutarnju organizaciju činile su 18 poslovnih jedinica i radna zajednica.

Tijekom 1991. ostvareno je 196 769 noćenja od čega 127 187 noćenja prognanika. U sastavu Poduzeća bilo je pet hotela "B" (1 267 kreveta) i dva "C" kategorije (167 kreveta), jedan pansion (95 kreveta), jedan autokamp za smještaj 1 580 gostiju. Drugi objekti izvanpansionske potrošnje imali su 432 sjedećih mjesta. Pet ugostiteljskih objekata (jedan restoran, dva snack bara i dva buffea) obavljali su djelatnost u zakupljenim prostorima.

Direktor Poduzeća u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi bio je Branko Matetić.

Na dan 31. prosinca 1991. ukupna aktiva odnosno pasiva Poduzeća iznosila je 710.703.000.- HRD. Za 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 121.386.000.- HRD, rashodi u iznosu 136.648.000.- HRD, te gubitak u iznosu 14.153.000.- HRD.

Na dan donošenja odluke o pretvorbi u Poduzeću je bilo zaposleno 356 djelatnika.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Odluka o promjeni naziva Hotelskog poduzeća Jadran s p.o. u Jadran hoteli d.d. Rijeka donesena je na osnivačkoj skupštini 22. prosinca 1994.

Nakon obavljenog postupka pretvorbe u siječnju 1995. Poduzeće je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Fi-10814/94 upisano u sudski registar kao dioničko društvo Jadran hoteli (dalje u tekstu: Društvo), sa sjedištem u Rijeci, Strossmayerova 1 (MBS 3486460). Temeljni kapital iznosi 26.184.000,- DEM. Usklađenje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 11. lipnja 1996. pod registarskim brojem Tt-95/2972-2.

U razdoblju od 1996. do 2002. izdana su tri rješenja Trgovačkog suda u Rijeci kojima su utvrđene promjene članova nadzornog odbora i izmijenjene su odredbe Statuta.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je 2000. od prijašnjih radnih jedinica osnovalo pet društava s ograničenom odgovornošću i to: Zlatna Školjka d.o.o., Slastičarnica Kontinental d.o.o., Biser d.o.o., Rona d.o.o. i Vila Marina d.o.o. Ova društva osnovana su zbog racionalizacije poslovanja.

Društvo Zlatna školjka d.o.o. (MBS 040156496) upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 21. kolovoza 2000. rješenjem broj Tt-00/1694-5 sa sjedištem u Rijeci, Kružna ulica 12A, s temeljnim kapitalom u iznosu 214.400,00 kn. Temeljni kapital unesen je u stvarima u iznosu 194.500,00 kn i uplaćen u novcu u iznosu 19.900,00 kn. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 26. veljače 2001. prodano je 50,0% udjela spomenutog društva Zoranu Maržiću iz Rijeke za 222.008,00 kn.

Društvo Slastičarnica Kontinental d.o.o. (MBS 040156531) upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 21. kolovoza 2000. rješenjem broj Tt-00/1693-5 sa sjedištem u Rijeci, Šetalište Andrije Kačića Miošića 1. Temeljni kapital iznosi 309.700,00 kn. Unesen je u stvarima u iznosu 273.000,00 kn, te uplaćen u novcu u iznosu 36.700,00 kn. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 28. prosinca 2000. spomenuto društvo je prodano društvu Magna d.o.o. iz Rijeke za 309.700,00 kn.

Društvo Biser d.o.o. (MBS 040156507) upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 21. kolovoza 2000. rješenjem broj Tt-00/1695-5 sa sjedištem u Kraljevici, Zrinski trg 7. Temeljni kapital iznosi 36.900,00 kn. Unesen je u stvarima u iznosu 31.300,00 kn, te uplaćen u novcu u iznosu 5.600,00 kn. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 17. studenoga 2000. spomenuto društvo je prodano Nedjeljku Anđeliću iz Kostrene za 73.150,00 kn.

Društvo Vila Marina d.o.o. (MBS 040156515) upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 21. kolovoza 2000. rješenjem broj Tt-00/1696-5 sa sjedištem u Kostreni Sveta Lucija, Obala Žurkovo 3. Temeljni kapital iznosi 205.800,00 kn. Unesen je u stvarima u iznosu 184.400,00 kn i uplaćen u novcu u iznosu 21.400,00 kn. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 27. veljače 2001. spomenuto društvo je prodano Mihaeli lamele iz Viškova za 150.000,00 kn.

Društvo Rona d.o.o. (MBS 040156523) upisano je u registar Trgovačkog sudau Rijeci 21. kolovoza 2000. rješenjem broj Tt-00/1697-4 sa sjedištem u Rijeci. Temeljni kapital iznosi 109.300,00 kn. Unesen je u stvarima u iznosu 93.700,00 kn, te uplaćen u novcu u iznosu 15.600,00 kn. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 20. studenoga 2000. prodano je 50,0% udjela spomenutog društva Anti Radanu iz Rijeke za 113.001,00 kn.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Radnički savjet donio je 7. veljače 1992. odluku o pokretanju postupka pretvorbe i imenovao Komisiju za provođenje pretvorbe. Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 12. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Vladimir Šorn, a članovi radničkog savjeta bili su Eva Jonjić, Luka Vulić, Vladimir Mihić, Božana Marmilić, Gordana Dekanić, Katica Simunić, Mate Simunić, Marinko Ribarić, Marijan Turina, Marica Sobol, Anđelko Lovren, Raul Štefan, Ankica Arzon i Liča Silić Erega.

Poduzeće je Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 24. lipnja 1992. dostavilo odluku o pretvorbi, program pretvorbe Poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podatke o poslovanju, razvojni program Poduzeća, elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina, te izvod iz sudskog registra.

Upravni odbor Poduzeća je osnovan 14. kolovoza 1992. rješenjem Agencije za restrukturiranje i razvoj.

Prema odluci o pretvorbi od 12. lipnja 1992., Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom poduzeća upisom i otkupom dionica, te prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske, a u omjerima utvrđenim člankom 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 552.488.000.- HRD ili 10.045.236,- DEM.

Upravni odbor Poduzeća donio je Odluku o izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi 22. travnja 1994., koju je uskladio s Rješenjem o suglasnosti na pretvorbu. Navedenom odlukom procijenjena vrijednost Poduzeća povećana je s 10.045.236,- DEM na 26.184.000,- DEM prema statističkoj metodi procjene i podijeljena je na 261 840 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

##### 3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe Poduzeća donio je radnički savjet 12. lipnja 1992. Program sadrži podatke o vrijednosti Poduzeća, načinu pretvorbe, uvjetima stjecanja dionica i popustima, nominalnoj vrijednosti i broju dionica, rokovima za upis i uplatu dionica, potrebnim radnjama za sazivanje osnivačke skupštine, vlasničkim i upravljačkim pravima iz dionica, organima dioničkog društva, te druge podatke važne za postupak pretvorbe Poduzeća.

Određeno je da se stanovi ustupaju fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Utvrđeno je da se postupak za predbilježbu dionica pokreće objavom u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Poduzeća. Pravo prvenstva kupnje i jednakog stjecanja dionica imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku godinu radnog staža. Spomenute osobe mogu kupiti dionice uz popust najviše u nominalnoj vrijednosti do 20.000,- DEM. Uz popust se može kupiti 130 920 dionica ukupne nominalne vrijednosti 13.092.000,- DEM.

### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program su izradili Ante Mandarić (konzultant), Branko Matetić, Eufemija Bekljanov, Branimir Jelušić, Danka Matejčić, Nikolaos Athanasiadis, Milan Žakula i Marija Sandukčić, a sadrži analizu o tržišnom položaju i perspektivi Poduzeća, razvojnoj strategiji, koncepciji razvoja poslovnih jedinica, te prijedlog nove organizacije Poduzeća. Razvojni program ne sadrži rješenja za zaštitu čovjekove okoline, ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte programa što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U podacima o tržišnom položaju i perspektivi Poduzeća navedena je potreba rekonstrukcije i modernizacije većine objekata bez navođenja strukture i visine ulaganja. Prema programu postoje dvije razvojne mogućnosti, a to su sanacija i konsolidacija postojećeg stanja i umjereniji razvoj. Sanacija i konsolidacija postojećeg stanja se odnosi na saniranje oštećenja na objektima i njihovu minimalnu modernizaciju kako bi udovoljili kriterijima kategorija u koje su razvrstani. Nadalje je potrebno poboljšati kvalitetu usluga i iskorištenost kapaciteta te očuvati poduzeće kao cjelinu. Umjereni razvoj kao razvojna mogućnost bi slijedio nakon sanacije i konsolidacije, a odnosi se na dovođenje cjelokupne ponude na kvalitativno višu razinu izgradnjom i osposobljavanjem dodatnih sadržaja za slobodno vrijeme gostiju u objektima Uvala Scott i hotel Jadran, te dogradnjom i proširenjem motela Lucija i hotela Kontinental.

Poslovno razvojna strategija se zasniva na materijalnim i kadrovskim uvjetima (mogućnost primanja 3 109 gostiju i 4 801 sjedećih mjesta u ugostiteljskim objektima, te povoljna kvalifikacijska struktura), težnji za decentralizacijom rukovođenja prenošenjem prava i odgovornosti na rukovodstva poslovnih jedinica. Koncepcija razvoja poslovnih jedinica i prijedlog nove organizacije poduzeća se zasniva na tome da će svaka poslovna jedinica poslovati kao zasebni profitni centar u sastavu poduzeća.

U svim objektima društva su bili smješteni prognanici pa su objekti u velikoj mjeri devastirani. Zbog toga su tri objekta zatvorena, dva kategorizirana najnižom kategorijom, a dva dobila kategoriju za jednu zvjezdicu niže od one koju su imali.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske podružnica Rijeka sačinila je u travnju 1992. izvješće o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. Postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je godišnji obračun sastavljen zakonito i realno po kategorijama bilance stanja i bilance uspjeha. Knjigovodstvena vrijednost aktive odnosno pasive prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske iznosila je 710.703.000,- HRD ili 12.921.873,- DEM.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća u svibnju 1992. izradile su stručne osobe zaposlenici Poduzeća i Ante Mandarić konzultant, te članovi tima Branko Matetić, Eufemija Bekljanov, Branimir Jelušić, Danka Matejčić, Nikolaos Athanasiadis, Milan Žakula, Maria Sandukčić.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda.

Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., te je primijenjen tečaj 55,- HRD za 1,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 615.022.000,- HRD ili 11.182.218,- DEM. Prema elaboratu procijenjena tržišna vrijednost Poduzeća iznosi 43.445.781,- DEM. Zemljište je procijenjeno u iznosu 9.613.909,- DEM, građevinski objekti u iznosu 32.872.619,- DEM (uključeno je i zemljište u iznosu 2.176.090,- DEM), oprema u iznosu 1.446.039,- DEM, obrtna sredstva i druga imovina iznosi 187.269,- DEM, a obveze iznose 674.055,- DEM. U navedenoj procjeni zemljište je dva puta uključeno i to jednom u vrijednosti zemljišta i drugi put u procjeni vrijednosti građevinskih objekata.

Poduzeće je 8. prosinca 1993. dostavilo Agenciji dodatne dokaze za nekretnine i 17. prosinca 1993. obrazloženje za pojedine bilančne stavke. Konačnu procjenu Poduzeća utvrdio je Fond Rješenjem o suglasnosti na pretvorbu u iznosu 26.184.000,- DEM. Sastoji se od nematerijalnih ulaganja u iznosu 17.000,- DEM, zemljišta u iznosu 1.804.308,- DEM, građevinskih objekata u iznosu 20.852.692,- DEM i opreme u iznosu 2.503.000,- DEM, obrtnih sredstava i druge imovine u iznosu 1.681.000,- DEM, te umanjenja za obveze u iznosu 674.000,- DEM.

U odnosu na procijenjenu vrijednost iz elaborata proizlazi da je vrijednost zemljišta smanjena za 7.809.601,- DEM, građevinskih objekata za 12.019.927,- DEM (bez zemljišta uz objekte 9.843.837,- DEM), dok je povećana vrijednost opreme za 1.056.961,- DEM, obrtnih sredstava, te druge imovine za 1.493.731,- DEM. Vrijednost obveza je zaokružena na iznos 674.000,- DEM.

Za procjenu vrijednosti nekretnina Agenciji su predloženi svi dokazi o pravu raspolaganja i pravu korištenja nekretnina.

#### - Procjena vrijednosti nematerijalnih ulaganja

Nematerijalna ulaganja odnose se na ulaganja u projekte u iznosu 17.055,- DEM. Procjena nematerijalnih ulaganja u elaboratu je izvršena prema knjigovodstvenoj vrijednosti koju je Fond zaokružio na 17.000,- DEM.

#### - Procjena vrijednosti zemljišta

Elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća utvrđeno je da ukupna površina zemljišta koje koristi Poduzeće iznosi 62 234 m<sup>2</sup>, a njegova procijenjena vrijednost s komunalnim uređenjem iznosi 9.613.910,- DEM. Elaboratom je procijenjeno cjelokupno zemljište, dok je prema Rješenju Fonda iz procijenjene vrijednosti isključeno zemljište na deset lokacija koje se nalaze unutar pomorskog dobra. U procjenu je uključeno zemljište na tri lokacije površine 3 525,23 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu 1.804.308,- DEM. Navedeni iznos odnosi se na procjenu vrijednosti zemljišta hotela Neboder u iznosu 1.043.837,- DEM, hotela Kontinental u iznosu 635.600,- DEM, te građevinskog objekta u Martinšćici u iznosu 124.871,- DEM. Drugo zemljište ukupne površine 58 709 m<sup>2</sup>, prema Odluci o utvrđivanju pojasa pomorskog dobra na području općine Rijeka iz svibnja 1978., nalazi se unutar granica pomorskog dobra.



Stoga prema Rješenju Fonda nije uključeno u procijenjenu vrijednost zemljište elaboratom procijenjeno u iznosu 7.809.602,- DEM. Vrijednost građevinskog zemljišta bez komunalnog uređenja procijenjena je u iznosu 29,- DEM/m<sup>2</sup>, dok je drugo zemljište procijenjeno u iznosu 11,- DEM/m<sup>2</sup>.

Prema cjeniku građevinskog zemljišta nadležnog općinskog organa iz prosinca 1991., utvrđenog po zonama vrijednost zemljišta iznosi od 14,60 DEM/m<sup>2</sup> do 29,10 DEM/m<sup>2</sup>.

Prema mišljenju Ministarstva turizma o statusu građevinskog zemljišta u pretvorbi društvenih poduzeća iz lipnja 1992., građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu na kojem su već izgrađeni turistički objekti ili će biti izgrađeni, ne bi se prodavalo već bi se davalo u koncesiju, te se stoga u postupku pretvorbe izuzima iz procjene vrijednosti društvenih poduzeća. Pitanja statusa odnosno određivanja granica pomorskog dobra treba rješavati u suradnji s Ministarstvom pomorstva. Na temelju navedenog mišljenja iz procjene je izuzeto zemljište u autokampu Oštro Kraljevica koje obuhvaća površinu od 124 705 m<sup>2</sup>. U rujnu 2002. utvrđena je granica pomorskog dobra za autokamp Oštro kojom je najveći dio autokampa izuzet iz pomorskog dobra. Do okončanja postupka revizije (veljača 2003.) nisu utvrđene katastarske čestice i površne izvan granica pomorskog dobra, te nisu prenesene Fondu, odnosno uključene u imovinu Društva u skladu s odredbom članka 47. Zakona o privatizaciji.

- Procjena vrijednosti građevinskih objekata

Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Procjenom su obuhvaćene bruto i neto građevinske površine i bruto volumen objekata, opis nekretnina, te vrijednost nekretnina (zasebno je iskazana vrijednost zemljišta, građevinskih objekata, priključaka i vanjskog uređenja). Elaboratom procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 21.082.620,- DEM (umanjeno za zemljište dva puta iskazano u iznosu 9.613.909,- DEM i zemljište koje pripada građevinskom objektu u iznosu 2.176.090,- DEM).

Konačnu vrijednost građevinskih objekata utvrdio je Fond u iznosu 20.852.692,- DEM.

- Procjena vrijednosti opreme

Prema elaboratu procijenjena vrijednost opreme iznosi 1.446.039,- DEM, a konačnu vrijednost utvrdio je Fond u iznosu 2.503.000,- DEM ili 73,1% više od vrijednosti utvrđene u elaboratu. Snimanjem cijena na tržištu u siječnju 1992. utvrđene su nabavne cijene istovjetne opreme kojom Poduzeće raspolaže u pojedinoj vrsti objekata.

Stavljanjem u odnos vrijednost opreme po novim nabavnim cijenama s nabavnom vrijednošću opreme iskazane u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991. dobiven je koeficijent povećanja vrijednosti opreme. Ovim koeficijentom ispravljena je knjigovodstvena vrijednost opreme iskazane u bilanci stanja 31. prosinca 1991.

- Procjena vrijednosti dugotrajnih ulaganja

Dugotrajna ulaganja elaboratom su procijenjena po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 102.782,- DEM, dok je konačnu vrijednost utvrdio Fond u iznosu 230.000,- DEM, a odnose se na ulog u dionice Riječke banke koje su procijenjene po nominalnoj vrijednosti. Nema dokumentacije iz koje bi bio vidljiv razlog povećanja uloga u dionice Riječke banke.

- Procjena vrijednosti zaliha, robe i sitnog inventara

Procijenjena vrijednost zaliha materijala, robe, te sitnog inventara iznosi 996.000,- DEM. Zalihe materijala i robe procijenjene su po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 101.530,- DEM. Procjena vrijednosti sitnog inventara iznosi 894.470,- DEM, obavljena je snimanjem cijena na tržištu koje su umanjene za 40,0 do 50,0% zbog trošnosti.

- Procjena vrijednosti potraživanja i novčanih sredstava

Elaboratom procijenjena vrijednost potraživanja, novčanih sredstava iznosi 449.000,- DEM. Potraživanja se odnose na dane predujmove, potraživanja od kupaca u zemlji i inozemstvu banaka i drugih potraživanja. Procijenjene su po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 383.000,- DEM. Novčana sredstva procijenjena su u vrijednosti koja je istovjetna knjigovodstvenoj i iznosi 66.000,- DEM.

- Izvanposlovna aktiva

Elaboratom procijenjena vrijednost izvanposlovne aktive iznosi 6.000,- DEM. Izvanposlovna aktiva smanjena je zbog izuzimanja iz procijenjene vrijednosti Poduzeća vrijednosti društvenih stanova, iznosa obveznih ulaganja u Fond Federacije i Republički fond za nerazvijene krajeve Hrvatske, te za razvoj infrastrukture.

- Procjena vrijednosti obveza

Knjigovodstvena vrijednost obveza iznosi 691.327,27 DEM, a procijenjene su u iznosu 674.000,- DEM. Od toga kratkoročne obveze iznose 600.890,- DEM, a dugoročne iznose 73.110,- DEM. Procijenjena vrijednost dugoročnih obveza istovjetna je knjigovodstvenoj dok su kratkoročne obveze umanjene za 17.327,27 DEM.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Odluka o pretvorbi i druga dokumentacija dostavljeni su Agenciji 24. lipnja 1992.

Fond je 19. travnja 1994. donio Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu broj 01-02/92-06/174 (dalje u tekstu: Rješenje). Rješenje nije doneseno u roku 60 dana od dana primitka odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije, jer je Fond dodatno tražio objašnjenja vezana uz primljeni elaborat. Prema Rješenju, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 96.252.384.000,- HRD ili 26.184.000,- DEM (261 840 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM). U Rješenju je primijenjen srednji tečaj Narodne banke Hrvatske 3.676,- HRD za 1,- DEM odnosno važeći tečaj na dan izdavanja Rješenja.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 48.126.192.000,- HRD ili 13.092.000,- 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.

Temeljni kapital podijeljen je na 261 840 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, u procijenjenoj vrijednosti Poduzeća utvrđena je rezervacija 79 960 dionica nominalne vrijednosti 7.996.000,- DEM. Utvrđena je visina rezervacija za pojedini objekt. Zbog zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja u skladu s odredbama Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90 i 61/91), izvršene su rezervacije dionica u ukupnom iznosu 7.996.292,- DEM. Rješenjem je iznos zaokružen na 7.996.000,- DEM, a odnose se na sljedeće nekretnine:

- Hotel Kontinental obuhvaća dio građevinskog objekta i zemljište označeno kao k.č. br. 2250 upisano u z.k.ul. 1496 k.o. Trsat-Sušak.

Prema Rješenju o iskazu nekretnina površina zemljišta je 1 496 m<sup>2</sup>, a neto površina cijelog objekta 2 880 m<sup>2</sup>. Dokaz o pravu korištenja je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Spomenuti poslovni objekt procijenjen je u iznosu 2.934.374,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 635.600,- DEM i građevinskog objekta u iznosu 2.298.774,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u iznosu 1.861.674,- DEM od čega se 1.226.074,- DEM odnosi na građevinski objekt i 635.600,- DEM na zemljište.

Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su u 1997. Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Hotel Neboder obuhvaća dio građevinskog objekta i zemljište označeno kao k.č.br. 2179/1 i 2178 upisano u z.k.ul. 1 496 k.o. Trsat-Sušak. Prema Rješenju o iskazu nekretnina površina zemljišta je 1 090 m<sup>2</sup>, a neto površina cijelog objekta 4 329 m<sup>2</sup>. Dokaz o pravu korištenja nekretnina na k.č. br. 2179/1 i 2178 bio je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem su nekretnine upisane kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 3.405.068,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 1.043.837,- DEM i objekta u iznosu 2.361.231,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u iznosu 3.130.008,- DEM, od čega se 2.086.171,- DEM odnosi na objekt i 1.043.837,- DEM na zemljište. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici nisu podnijeli Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Hotel Jadran obuhvaća dio građevinskog objekta. Prema Rješenju o iskazu nekretnina neto površina cijelog objekta je 3 873 m<sup>2</sup>. Izgrađen je na zemljištu označenom kao k.č. br. 1334/1 i 1334/3 upisanima u z.k.ul. 11, te na zemljište označeno kao k.č. br. 1332, 1334/2, 1333/1 i 1333/2 upisanima u z.k.ul. 390 k.o. Podvežica. Dokaz o pravu korištenja je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 3.579.862,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 702.249,- DEM i objekta u iznosu 2.877.613,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirano je za objekt nominalna vrijednost dionica u iznosu 1.015.509,- DEM. Hotel Jadran je nacionaliziran Ukazom Prezidijuma Narodne Republike Hrvatske broj U 17 od 28. travnja 1948. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici nisu podnijeli Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Hotel Park obuhvaća građevinski objekt. Prema Rješenju o iskazu nekretnina neto površina objekta je 2 128 m<sup>2</sup>. Izgrađen na zemljištu označenom kao k.č.br. 1340/2, 1340/3 i 1339/4 upisanima u z.k.ul. 303 i na zemljištu k.č.br. 1339/8 i 1340/11 upisanima u z.k.ul. 736 k.o. Podvežica. Dokaz o pravu korištenja je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 1.627.020,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 791.391,- DEM i objekta u iznosu 835.629,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice nominalna vrijednost 835.629,- DEM. Hotel Park je nacionaliziran Ukazom Prezidijuma Narodne Republike Hrvatske broj U 17 od 28. travnja 1948. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su u 1997. Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Ugostiteljski objekt Martinšćica obuhvaća zgradu i zemljište označenom kao k.č.br. 771/3, 105/1b2, 1420/3 upisanom u z.k.ul. 983 k.o. Podvežica. Prema Rješenju o iskazu nekretnina površina zemljišta je 1 321 m<sup>2</sup>, a neto površina cijelog objekta 486 m<sup>2</sup>.

Dokaz o pravu korištenja je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 345.320,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 124.871,- DEM i objekta u iznosu 220.449,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u iznosu 345.320,- DEM, od čega se 220.449,- DEM odnosi na objekt i 124.871,- DEM na zemljište. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici nisu podnijeli Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Hotel Almis obuhvaća dio građevinskog objekta. Prema Rješenju o iskazu nekretnina neto površina cijelog objekta je 1 016 m<sup>2</sup>. Izgrađen je na zemljištu označenom kao k.č.br. 221/1 i 221/3 upisanom u z.k.ul. 1183 k.o. Kraljevica. Dokaz o pravu korištenja je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 984.942,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 264.624,- DEM i objekta u iznosu 720.318,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima za dio objekta rezervirane su dionica u nominalnoj vrijednosti 232.559,- DEM. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su u 1997. Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine.

- Pansioni Praha, Zagreb i Rivijera obuhvaćaju dijelove građevinskih objekata. Prema Rješenju o iskazu nekretnina neto površina navedenih objekata je 1 885 m<sup>2</sup>. Izgrađeni su na zemljištu označenom kao k.č.br. 3558/5 upisanom u z.k.ul. 991, k.č.br. 3558/19 upisanom u z.k.ul. 1060 i k.č.br. 3558/3 upisanom u z.k.ul. 890 k.o. Kraljevica. Dokaz o pravu korištenja su zemljišnoknjižni izvaci prema kojima su navedene čestice društveno vlasništvo s pravom korištenja Hotelskog poduzeća Jadran Rijeka. Navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 1.250.248,- DEM, a obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 514.227,- DEM i objekta u iznosu 736.021,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima za dio objekata rezervirano je dionica u nominalnoj vrijednosti 575.593,- DEM.

Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su u 1997. Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije zahtjev za povrat imovine (pansion Zagreb) izgrađene na zemljištu označenom kao k.č.br. 3558/19 upisanom u z.k.ul. 1060 i (pansion Rivijera) k.č.br. 3558/3 upisanom u z.k.ul. 890 k.o. Kraljevica.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju Odluke o pretvorbi Poduzeća i Rješenja Fonda od 19. travnja 1994. objavljena je u dnevnom tisku 23. travnja 1994. prodaja dionica s popustom do visine 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Oglašena je prodaja 130 920 dionica nominalne vrijednosti 48.126.192.- HRD ili 13.092.000,- 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 prodano 130 920 dionica s popustom nominalne vrijednosti 48.126.192.- HRD ili 13.092.000,- DEM. Ugovore o prodaji dionica s popustom zaključile su 684 osobe. Za dionice s popustom ugovoreno je obročno plaćanje na rok od pet godina. Preostale 130 920 dionica ukupne nominalne vrijednosti 13.092.000,- DEM su na temelju Odluke Fonda od 9. studenoga 1994. prenesene fondovima. Fondu je preneseno 113 933 dionica, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 11 891 dionica, te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 5 096 dionica. Od navedenih dionica u portfelju Fonda rezervirano je 79 960 dionica na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima.

### 3.4. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština Društva održana je 22. prosinca 1994. Na osnivačkoj skupštini donesen je statut Društva i poslovnik o radu skupštine Društva. Izabrani su predsjednik i dopredsjednik skupštine, te imenovan upravni odbor i osoba koja će izvršiti registraciju Društva i obnašati funkciju v.d. direktora do imenovanja direktora od strane upravnog odbora.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci Poduzeće je upisano u sudski registar 2. siječnja 1995. pod brojem Fi-10814/94 kao dioničko društvo. Temeljni kapital utvrđen je u iznosu 26.184.000,- DEM. Dijeli se na 261 840 dionica, pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom

U svibnju 1994. zaključeno je 684 ugovora o prodaji 130 920 dionica s popustom u nominalnom iznosu 13.092.000,- DEM ili 50,0% temeljnog kapitala. Ugovori su zaključivani za kupnju od 21 do 200 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM. Za dionice s popustom ugovoreno je obročno plaćanje na rok od pet godina. U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji s dioničarima su 24. ožujka 1997. zaključeni dodaci ugovorima o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu, kojima su produženi rokovi otplate dionica. Zaključena su 556 dodataka ugovorima od kojih 523 s rokom otplate 20 godina, tri s rokom otplate 15 godina, 19 s rokom otplate deset godina, jedan s rokom otplate sedam godina i deset s rokom otplate pet godina. Revalorizacija duga obavlja se jednom godišnje primjenom indeksa cijena na malo. Od 1998. do 2002. Fond je raskinuo ukupno 649 ugovora s malim dioničarima odnosno 63 445 dionica ukupne nominalne vrijednosti 6.344.500,- DEM. Navedene dionice prenesene su u portfelj Fonda.

#### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

Nakon pretvorbe, u portfelju fondova bilo je 130 920 dionica nominalne vrijednosti 13.092.000,- DEM (od toga su mirovinski fondovi raspolagali sa 16 987 dionica, a Fond sa 113 933 dionice, od čega je 79 960 dionica rezervirano na ime osiguranja naknada prijašnjim vlasnicima).

U listopadu 1997. Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika izvršili su zamjenu dionica s Fondom, te je u portfelju Fonda bilo 50,0% dionica Društva.

Tijekom 1999. na temelju rješenja o ustupanju dionica ili udjela bez naplate dodijeljeno je stradalnicima Domovinskog rata 1 066 dionica nominalne vrijednosti 106.600,- DEM u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji, Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, te Pravilnikom o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela.

Privatizacijski investicijski fondovi (Velebit d.d., Zagreb, Pleter d.d., Varaždin, Sunce d.d., Zagreb, Središnji nacionalni fond d.d., Zagreb, Dom fond d.d., Zagreb i Slavonski Privatizacijski investicijski Fond d.d., Zagreb) stekli su 49 892 dionica na temelju rezultata dražbovanja u sklopu kuponske privatizacije. Spomenuta društva bili su dioničari Društva u razdoblju travanj-lipanj 1999. Privatizacijski investicijski fondovi 4. lipnja 1999. prodali su navedene dionice nominalne vrijednosti 4.989.200,- DEM Juraju Parazajderu za 4.041.252,00 kn. Juraj Parazajder je ovom kupnjom stekao 19,1% udjela u temeljnom kapitala Društva o čemu nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire.

Odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, fizička ili pravna osoba dužna je u roku sedam dana obavijestiti Komisiju o pribavljanju ili otpuštanju vrijednosnih papira na temelju kojih su pribavljena ili izgubljena glasačka prava na sjednicama skupštine društva, s čime je razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmašio, odnosno pao ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%. Neobavješćivanjem Komisije o stjecanju vlasništva iznad 10,0% dionica, dioničar Juraj Parazajder nije postupio u skladu s navedenim odredbama Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

Tijekom 2000. Juraj Parazajder prodao je 42 000 dionica društvu Tržnice Rijeka d.d., a preostalih 7 892 dionica malim dioničarima. Društvo Tržnice Rijeka d.d., Rijeka su 9. veljače 2000. kupile od jednog malog dioničara 8 000 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti 800.000,- DEM.

Vlada Republike Hrvatske je 15. srpnja 1999. donijela Odluku o izuzimanju od prodaje i prijenosa dionica Jadran hoteli d.d. Rijeka iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju. Na temelju navedene odluke Fond i Gradska banka d.d. u stečaju iz Osijeka su 27. travnja 1999. zaključili ugovore o prijenosu iz portfelja Fonda u portfelj Gradske banke d.d., Osijek 12 021 dionice i 20. srpnja 1999., 34 557 dionica odnosno ukupno 46 578 dionica nominalne vrijednosti 4.657.800,- DEM.

Prijenosi dionica Društva su obavljani radi podmirenja potraživanja u ukupnom iznosu 18.754.200,30 kn koja Gradska banka d.d. ima prema društvima Duhan d.d. Slatina i Dinarka d.d., Knin.

Fond je s Obrtničkom zadrugom Međimurka-gradnja Čakovec zaključio 17. prosinca 1999. dva ugovora o prijenosu 12 589 dionica iz portfelja Fonda u portfelj zadruge. Prijenos je izvršen na temelju Zaključaka Vlade Republike Hrvatske od 13. studenoga 1996., 22. svibnja 1997., i 2. travnja 1998., te članka 26. Zakona o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 1998. i Izjave Ministarstva razvitka i obnove od 16. prosinca 1999. Ovim dionicama podmirene su obveze za izvršene radove na obnovi koje je spomenuta zadruga obavila za račun Ministarstva razvitka i obnove.

Obrtnička zadruga Međimurka-gradnja Čakovec stečene dionice u cjelini je prodala 21. prosinca 1999. Marinu Mifki koji ih je početkom 2000. prodao malim dioničarima.

U tablici u nastavku, daje se pregled vlasničke strukture dionica Društva u razdoblju od 1994. do 2002., na temelju podataka iz zapisnika sa skupština dioničara.





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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U listopadu 2002. prema knjizi dionica, društvo Tržnice Rijeka d.d., Rijeka imale su 50 000 dionica nominalne vrijednosti 5.000.000,- DEM ili udjel od 19,1% u temeljnom kapitalu Društva, Gradska banka d.d. Osijek 46 578 dionica nominalne vrijednosti 4.657.800,- DEM ili udjel od 17,7% u temeljnom kapitalu, mali dioničari 80 806 dionica nominalne vrijednosti 8.080.600,- DEM ili udjel od 30,9% u temeljnom kapitalu Društva, stradalnici Domovinskog rata stekli su 216 dionica nominalne vrijednosti 21.600,- DEM ili udjel od 0,1% u temeljnom kapitalu, te Fond s rezervacijama 84 240 dionica nominalne vrijednosti 8.424.000,- DEM ili ima udjel od 32,2% u temeljnom kapitalu.

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

U tablici broj 2 daje se pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Društva iz financijskih izvještaja za razdoblje od 1994. do 2001.

Tablica broj 2

Usporedni podaci poslovanja za razdoblje od 1994. do 2001.

u kn

Opis/Godina	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	25.107.239	20.850.703	22.336.118	26.213.345	22.689.824	22.743.614	22.189.078	21.943.857
Rashodi	25.949.064	24.794.352	26.801.022	27.825.997	24.502.989	23.500.839	24.165.020	21.952.408
Gubitak	-1.841.825	-3.943.649	-4.464.904	-1.612.652	-1.813.165	-757.225	-1.975.942	-8.551
Ukupna aktiva	81.353.994	89.644.905	87.685.861	87.226.791	84.970.303	85.039.215	82.933.726	81.641.345
Dugotrajna imovina	78.061.066	84.781.948	80.087.930	76.807.658	73.354.040	69.495.732	66.629.316	65.545.494
Kratkotrajna imovina	3.276.257	2.526.885	3.014.485	3.562.075	2.713.744	4.688.260	3.397.410	2.994.904
Ukupna pasiva	81.353.994	89.644.905	87.685.861	87.226.791	84.970.303	85.039.215	82.933.726	81.641.345
Upisani kapital	84.860.334	96.252.384	96.252.384	96.252.384	96.252.384	96.252.384	96.252.384	96.252.384
Dugoročne obveze	-	-	1.123.967	3.598.024	3.125.250	2.803.088	4.086.591	3.124.070
Kratkoročne obveze	1.721.020	2.589.249	3.884.043	2.493.164	2.464.536	3.648.202	2.177.139	1.815.844
Broj zaposlenika	308	248	232	207	176	181	144	109

Od 1995. do 2001. revidirani su financijski izvještaji Društva u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Prema financijskim izvještajima za 2001. ostvaren je ukupni prihod u iznosu 21.943.857,00 kn što je za 245.221,00 kn ili 1,1% manje u odnosu na prethodnu godinu. Rashodi su iznosili 21.952.408,00 kn što je za 2.212.612,00 kn ili 9,16% manje u odnosu na 2000. Ostvareni gubitak tekuće godine iznosi 8.551,00 kn.

Na dan 31. prosinca 2001. aktiva i pasiva iznosi 81.641.345,00 kn. Dugotrajna imovina iznosi 65.545.494,00 kn, kratkotrajna 2.994.904,00 kn, te plaćeni troškovi budućeg razdoblja 13.100.947,00 kn. Dugotrajna imovina sastoji se od nematerijalne imovine u iznosu 83.260,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 60.241.448,00 kn, zemljišta u iznosu 3.280.557,00 kn, opreme u iznosu 1.033.379,00 kn, te financijske imovine u iznosu 906.850,00 kn. U odnosu na 1994. smanjena je za 12.515.572,00 kn odnosno 16,0%.

Kratkotrajnu imovinu u iznosu 2.994.904,00 kn čine zalihe u iznosu 218.228,00 kn, potraživanja u iznosu 1.955.182,00 kn, financijska imovina u iznosu 13.341,00 kn, te novac na računu i u blagajni u iznosu 808.153,00 kn.

Društvo je u promatranom razdoblju poslovalo s gubitkom koji je 2001. iznosio 8.551,00 kn. U 1994. Društvo je imalo preneseni gubitak u iznosu 3.411.254,00 kn, a na dan 31. prosinca 2001. preneseni gubitak iznosi 19.820.616,00 kn. U razdoblju od 1995. do 2001., troškovi amortizacije evidentirani su u aktivnim vremenskim razgraničenjima u ukupnom iznosu 14.778.437,00 kn ili 50,0% od iskazanog rashoda amortizacije, te su potencijalni gubici znatno veći od iskazanih.

U strukturi pasive kapital i pričuve iznose 76.423.217,00 kn, dugoročne obveze 3.124.070,00 kn, kratkoročne obveze 1.815.844,00 kn, te odgođeno plaćanje troškova 278.214,00 kn. Upisani kapital iznosio je 96.252.384,00 kn i nije se mijenjao. Dugoročne obveze odnose se na obveze prema kreditnim institucijama.

Koeficijent tekuće likvidnosti kao odnos između kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza, u 2001. smanjen je za 13,4% u odnosu na 1994. Koeficijent financijske stabilnosti kao odnos između dugotrajne imovine i kapitala uvećanog za dugoročne obveze, manji je za 16,3% u odnosu na 1994.

Koeficijent zaduženosti kao odnos između obveza i ukupne imovine iznosi 0,06 i u odnosu na 1994. je veći za 200,0%.

Koeficijent obrtaja ukupne imovine kao odnos ukupnih prihoda i ukupne imovine iznosi 0,3 i manji je u odnosu na 1994. za 12,9%.

Nakon odlaska prognanika Društvo je od 1996. u skladu s razvojnim programom počelo sa saniranjem i moderniziranjem objekata. Izvršene su adaptacije hotela Lucija u iznosu 514.363,75 kn, objekata hotelsko apartmanskog naselja Uvale Scott u iznosu 1.158.246,08 kn, garaže hotela Park u iznosu 39.725,30 kn, jednog kata hotela Neboder, te slastičarnice, restorana, snack bara i stana u hotelu Kontinental u iznosu 649.352,78 kn. Izvršene su rekonstrukcije ispusta u more u Uvali Scott u iznosu 611.741,61 kn i dovoda vode u Oštrou u iznosu 18.226,00 kn. Izrađen je projekt uređenja prostora u prijašnjem Domu u hotelu Neboder u iznosu 82.180,46 kn, idejni projekt uređenja hotela Jadran u iznosu 11.479,68 kn, te nabavljena raznovrsna informatička i ugostiteljska oprema u iznosu 1.672.592,86 kn. Od 1991. do 2001. u objektima su smješteni prognanici koji su 1992. ostvarili 348 172 noćenja, taj broj se vremenom smanjivao i u 2000. iznosio je 10 323, dok u vrijeme obavljanja revizije nije bilo prognanika.

Društvo nije ostvarilo u potpunosti zacrtane smjernice utvrđene razvojnim programom, te nisu rekonstruirani i modernizirani objekti što bi poboljšalo kvalitetu usluga i iskorištenost kapaciteta.

### 5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je 2000. osnovalo pet društava s ograničenom odgovornošću zbog racionalizacije poslovanja. Osnovana su društva Zlatna Školjka d.o.o., Slastičarnica Kontinental d.o.o., Biser d.o.o., Rona d.o.o. i Vila Marina d.o.o. Ugovorima o prijenosu poslovnih udjela koncem 2000. i početkom 2001. prodano je 100,0% udjela triju društava (Slastičarnica Kontinental d.o.o., Biser d.o.o. i Vila Marina d.o.o.) trgovačkom društvu i dvjema fizičkim osobama, a 50,0% udjela dvaju društava (Zlatna školjka d.o.o. i Rona d.o.o.) prodano je dvjema fizičkim osobama. Razvojnim programom nije bila predviđena prodaja poslovnih jedinica. Zbog neostvarivanja očekivanih rezultata poslovanja navedena društva su prodana.

Ugovorom o prijenosu 50,0%-tnog udjela Društvo je kupcima ustupilo upravljačka prava. Poslovanje s društvima u kojima Društvo ima udjele nije uređeno posebnim ugovorom.

Društva Zlatna školjka d.o.o. i Rona d.o.o. sastavila su temeljne financijske izvještaje za 2001. Prema financijskim izvještajima društvo Zlatna školjka d.o.o. je u 2001. iskazalo gubitak u iznosu 246.618,59 kn, a društvo Rona d.o.o. u iznosu 65.172,91 kn. Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 2001. Društvo nije imalo obveza ni potraživanja prema društvima Zlatna školjka d.o.o. i Rona d.o.o.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelskog poduzeća Jadran, Rijeka.

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 revizijskih institucija - INTOSAI.

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hotelsko poduzeće Jadran, Rijeka, obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

U razvojnom programu navedena je potreba rekonstrukcije i modernizacije većine objekata bez utvrđene strukture i visine ulaganja. Planirano je saniranje oštećenja na objektima, modernizacija objekata kako bi se udovoljilo kriterijima kategorija u koje su razvrstani, poboljšanja kvalitete usluga i iskorištenosti kapaciteta, očuvanja poduzeća kao cjeline, dovođenja cjelokupne ponude na kvalitativno višu razinu izgradnjom i osposobljavanjem dodatnih sadržaja za slobodno vrijeme gostiju u objektima Uvala Scott i hotel Jadran, te potreba dogradnje i proširenja motela Lucija i hotela Kontinental.

Društvo je djelomično ostvarilo ciljeve utvrđene razvojnim programom. Nisu rekonstruirani i modernizirani objekti, na što je dijelom utjecao boravak prognanika koji su i u 2001. ostvarili 10 323 noćenja. Boravak prognanika u objektima onemogućio je postizanje bolje komercijalne iskorištenosti kapaciteta. Zbog boravka prognanika tri su objekta zatvorena, dva kategorizirana najnižom kategorijom, a dva dobila kategoriju za jednu zvjezdicu niže od one koju su imali. U 2001., ostvareno je 130 671 noćenje i u odnosu na 1990. je manje za 34,4%, kada je bilo ostvareno 199 149 noćenja. U razdoblju od 1994. do 2002., Društvo je redovito podmirivalo zakonske obveze i isplaćivalo plaće.

Tijekom 1996., Društvo je počelo sanirati i modernizirati objekte. Izvršene su adaptacije hotela Lucija za što je utrošeno 514.363,75 kn, hotelsko apartmanskog naselja Uvale Scott u iznosu 1.158.246,08 kn, garaže hotela Park u iznosu 39.725,30 kn, jednog kata hotela Neboder, te slastičarnice, restorana, snack bara i stana u hotelu Kontinental u iznosu 649.352,78 kn. Izvršene su rekonstrukcije ispusta u more u Uvali Scott u iznosu 611.741,61 kn i dovoda vode u Oštroj u iznosu 18.226,00 kn. Napravljeni su projekti za uređenje prostora u prijašnjem salonu namještaja u hotelu Neboder i idejni projekt uređenja hotela Jadran, te je nabavljena raznovrsna informatička i ugostiteljska oprema, za što je utrošeno 1.766.253,00 kn.

Ugovorima o prijenosu poslovnih udjela, koncem 2000. i početkom 2001. prodano je 100,0% udjela u tri društva (Slastičarnica Kontinental d.o.o., Biser d.o.o. i Vila Marina d.o.o.) trgovačkom društvu i dvjema fizičkim osobama, a 50,0% udjela dvaju društava (Zlatna školjka d.o.o. i Rona d.o.o.) prodano je dvjema fizičkim osobama. Razvojnim programom nije predviđena prodaja poslovnih jedinica, a navedena društva su prodana zbog neostvarivanja očekivanih rezultata poslovanja.

Broj zaposlenika smanjen je s 356 u 1992. na 133 u kolovozu 2002.

Društvo je stalno poslovalo s gubitkom, a na dan 31. prosinca 2001. preneseni gubitak iznosi 19.820.616,00 kn. U razdoblju od 1995. do 2001., troškovi amortizacije evidentirani su u aktivnim vremenskim razgraničenjima u ukupnom iznosu 14.778.437,00 kn ili 50,0% od propisane amortizacije, te su potencijalni gubici znatno veći od iskazanih.

S obzirom da je razvojni program djelomično realiziran, da je smanjen broj zaposlenika, te da Društvo stalno posluje s gubitkom, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbom članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju od 13. ožujka 2003. zakonski predstavnik navodi da je suglasan s izvješćem o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije Društva. Nadalje navodi da je neispunjenje ciljeva iz članka 1. Zakona o privatizaciji u najvećoj mjeri rezultat vanjskih uvjeta privređivanja. Isto tako navodi da u ratnim i poratnim uvjetima turizam nije imao temeljnih preduvjeta za uspješno privređivanje jer uz višegodišnji boravak prognanika i izbjeglica u svim objektima Društva nije bilo moguće održati postignuti stupanj konkurentnosti, a ni ostvariti planirani razvoj.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

mr. sc. Kuzman Vujević, dipl. oec.

Dragica Šverko, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_  
(žig i potpis)

**HOTELSKO PODUZEĆE JADRAN, RIJEKA**

## 1. Radnički savjet:

Vladimir Šorn, predsjednik, članovi: Luka Vulić, Vladimir Mihić, Božana Marmilić, Gordana Dekanić, Katica Simunić, Mate Simunić, Marinko Ribarić, Marijan Turina, Marica Sobol, Anđelko Lovren, Raul Stefan, Ankica Arzon, Eva Jonjić i Liča Silić Erega

## 2. Upravni odbor:

Anton Butorac, predsjednik od 14. kolovoza 1992. do 30. studenoga 1995.

Nikola Karamarko, od 14. kolovoza 1992.

Lidija Flas, od 14. kolovoza 1992.

Eduard Piacun, od 14. kolovoza 1992. do 30. studenoga 1995.

Vladimir Šorn, od 14. kolovoza 1992.

Zdenko Cerović, od 22. prosinca 1994. do 30. studenoga 1995..

Franjo Švob, od 22. prosinca 1994. do 30. studenoga 1995.

Marijan Bulat, od 22. prosinca 1994. do 30. studenoga 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Zdenko Cerović, predsjednik od 30. studenoga 1995.

Anton Butorac, od 30. studenoga 1995. do 21. kolovoza 2001.

Eduard Piacun, od 30. studenoga 1995. do 30. studenoga 1999.

Franjo Švob, od 30. studenoga 1995.

Juraj Parazajder, od 30. studenoga 1999.

Marijan Bulat, od 30. studenoga 1995. do 19. listopada 1999.

Zvonko Buškulić, od 19. listopada 1999.

Vlatka Prelog Mitevski, od 21. kolovoza 2001.

Zoran Luštica, od 21. kolovoza 2001.

Goran Djurić, od 27. rujna 2001.

4. Direktor:

Branko Matetić, od 5. listopada 1990.



**HOTELSKO PODUZEĆE JADRAN, RIJEKA**  
**- povezana društva i osobe**

1. ZLATNA ŠKOLJKA d.o.o., Rijeka

Osnivač: Jadran hoteli d.d., Rijeka

Uprava:

Gašpar Cvelić od 21. kolovoza do 26. veljače 2001.

Zoran Maržić, od 26. veljače 2001.

2. SLASTIČARNICA KONTINENTAL d.o.o., Rijeka

Osnivač: Jadran hoteli d.d., Rijeka

Uprava:

Marija Čučuković od 21. kolovoza 2000. do 28. prosinca 2000.

3. BISER d.o.o., Rijeka

Osnivač: Jadran hoteli d.d., Rijeka

Uprava:

Ivan Matahlija od 21. kolovoza 2000. do 17. studenoga 2000.

Nedjeljko Anđelić, od 17. studenoga 2000.

4. VILA MARINA d.o.o., Rijeka

Osnivač: Jadran hoteli d.d., Rijeka

Uprava:

Ante Radan od 21. kolovoza 2000. do 27. veljače 2001.

Mihaela lamele, od 27. veljače 2001.

Martin Kovačević, od 27. veljače 2001.

5. RONA d.o.o., Rijeka

Uprava:

Vanda Miscoria od 21. kolovoza 2000. do 24. studenoga 2000.

Nadija Radan od 24. studenoga 2000. do 12. siječnja 2001.

Ante Radan, od 24. studenoga 2000.