



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELSKO PODUZEĆE PODGORA, PODGORA

Split, studeni 2003.

SADRŽAJ

strana

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | ZAKONSKA REGULATIVA | 2 |
| 2. | OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU | 2 |
| 2.1. | Podaci o društvenom poduzeću | 2 |
| 2.2. | Statusne i druge promjene | 3 |
| 3. | REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE | 4 |
| 3.1. | Odluka o pretvorbi | 4 |
| 3.1.1. | Program pretvorbe | 5 |
| 3.1.2. | Razvojni program | 6 |
| 3.1.3. | Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske | 7 |
| 3.1.4. | Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća | 7 |
| 3.2. | Rješenje o suglasnosti na pretvorbu | 16 |
| 3.3. | Provedba programa pretvorbe | 17 |
| 3.4. | Upis u sudski registar | 19 |
| 4. | PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE | 19 |
| 4.1. | Dionice s popustom | 19 |
| 4.2. | Dionice iz portfelja Fonda | 20 |
| 4.3. | Dionice iz portfelja fondova mirovinskog i invalidskog osiguranja | 23 |
| 4.4. | Dionice Društva u vlasništvu društva Splitska banka d.d. Split | 23 |
| 5. | VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA | 24 |
| 5.1. | Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije | 24 |
| 5.2. | Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima | 26 |
| 5.3. | Raspolaganje nekretninama Društva | 26 |
| 6. | OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE | 28 |
| 6.1. | Ocjena postupka pretvorbe | 38 |
| 6.2. | Ocjena postupka privatizacije | 29 |
| 7. | OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE | 30 |



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

Klasa: 041-03/01-01/697
Urbroj: 613-19-03-11

Split, 11. studenoga 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
HOTELSKOG PODUZEĆA PODGORA, PODGORA

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 Hotelskog poduzeća Podgora, Podgora.

Revizija je obavljena u razdoblju od 2. lipnja do 11. studenoga 2003.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90 i 61/91, 25/93 i 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 112/99),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko poduzeće Podgora, Podgora (dalje u tekstu: Poduzeće) nastalo je od OOUR-a hoteli Podgora na temelju samoupravnog sporazuma o promjenama u organiziranju radne organizacije HTP Makarska riviera, Makarska od 22. prosinca 1989. Registrirano je prema rješenju Okružnog privrednog suda u Splitu od 26. ožujka 1990. u registracijskom ulošku I-2508 pod brojem Fi-84/90 kao društveno poduzeće. Sjedište Poduzeća bilo je u Podgori, Obala 95, a matični broj je 3324842.

Osnovna djelatnost Poduzeća bila je turistička i ugostiteljska, odnosno pružanje usluga smještaja i prehrane. Sporedne djelatnosti bile su prodaja predmeta kućne radinosti, mjenjački poslovi, frizersko - brijačke, kozmetičke i slične usluge, prijevozne usluge, igre na sreću i igračnice zatvorenog tipa, trgovina na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, te vanjsko trgovinske usluge.

Poduzeće je raspolagalo s 1 434 osnovnih i 250 pomoćnih kreveta u pet hotela: Minerva, Aurora, Mediteran, Podgorka i Primordia, te 320 mjesta u auto-kampu.

Poslovanje Poduzeća bilo je organizirano kroz posebne organizacijske jedinice koje su činili: pojedinačni smještajni objekti s vlastitom recepcijom (pet hotela i kamp), ugostiteljski objekti izvan smještaja (restoran i plažni objekt), vozni park, tehnička služba i održavanje, skladište rublja, sektor nabave te općih i računovodstvenih poslova.

Organ upravljanja Poduzećem bio je radnički savjet do 7. siječnja 1993., a nakon toga upravni odbor. Direktor koji je zastupao i predstavljao Poduzeće bio je Lukša Kokić.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću je bilo 231 zaposleni.

Ukupna aktiva i pasiva prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 1.394.691.000.- HRD ili 25.358.018,18 DEM. (1,- DEM = 55.- HRD). Ostvareni prihodi po godišnjem obračunu za 1991. iznosili su 29.343.000.- HRD, a rashodi 145.072.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 115.729.000.- HRD.

2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 28. prosinca 1994. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Upis društva Hoteli Podgora d.d. Podgora (dalje u tekstu: Društvo), obavljen je u registar Trgovačkog suda u Splitu u registracijskom ulošku I-2508, pod brojem Fi-15343/94. Sjedište Društva je u Podgori, Mrkušića dvori 2.

Upisana djelatnost Društva je ugostiteljstvo, turističko posredovanje, mjenjački poslovi, osobne, obrtničke i prometne usluge, priređivanje igara na sreću i zabavnih igara, trgovina na malo te vanjsko trgovinski promet. Društvo zastupa direktor Lukša Kokić.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-95/2003-2 od 11. travnja 1996. upisano je usklađenje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Rješenjima Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-98/1343-12 od 7. lipnja 1999., Tt-00/2201-6 od 3. siječnja 2001., Tt-02/280-4 od 4. ožujka 2002. i rješenjem broj Tt-03/446-4 od 19. ožujka 2003. upisane su promjene odredbi statuta i promjene članova nadzornog odbora.

3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Na temelju članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, radnički savjet Poduzeća je 29. lipnja 1992. donio odluku o pretvorbi i program pretvorbe. U radničkom savjetu su bili predsjednik Mihaelo Birgmajer i članovi: Toma Mrsić, Ana Borić, Ivo Sumić, Jasmin Palata, Marija Marušić, Demir Sisarić, Jure Mrsić, Ante Radonić, Ante Divić, Mijo Jakić, Branka Šestan i Ante Galić.

Prema odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. i pretvaranjem potraživanja u ulog na način predviđen programom pretvorbe. Prodaja odnosno upis dionica predviđen je u dva kruga. U prvom krugu dionice upisuju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću koji mogu otkupiti najviše 117 120 dionica, a 57 990 dionica prenosi se društvu Splitska banka Split na ime pretvaranja potraživanja u dionice. U drugom krugu, dionice koje ne upišu zaposleni i ranije zaposleni ponudit će se na prodaju osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, s tim da i u drugom krugu upisa pravo prvokupa imaju zaposleni i ranije zaposleni pod uvjetom da to pravo nisu mogli ostvariti iz objektivnih razloga u prvom krugu upisa. Neupisane dionice prenose se fondovima u omjerima utvrđenim odredbama članka 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

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

Odlukom o pretvorbi utvrđeno je da temeljni kapital iznosi 17.511.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednost društvenog kapitala u iznosu 11.712.000,- DEM i pretvorenih potraživanja vjerovnika društva Splitska banka d.d. Split u dionice Društva nominalne vrijednosti 5.799.000,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 175 110 dionica, nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji je 30. lipnja 1992. dostavljena odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija i to: program pretvorbe, podaci o poslovanju s ocjenom boniteta poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća s elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. dostavljen je naknadno, odnosno 6. srpnja 1992. jer do 30. lipnja 1992. nije bio izrađen.

Prema izdanom rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju (u daljnjem tekstu Fond) od 10. lipnja 1994. upravni odbor je 21. lipnja 1994. izmijenio i nadopunio tekst Odluke o pretvorbi kojom se vrijednost temeljnog kapitala usklađuje s vrijednosti temeljnog kapitala iskazanoj u rješenju Fonda. Prema izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi određen je model pretvorbe prema kojem se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom poduzeća i pretvaranjem potraživanja u ulog. Prema izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi vrijednost temeljnog kapitala iznosi 36.625.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 19.212.000,- DEM te potraživanja društva Splitska banka d.d. Split koja se pretvaraju u dionice u iznosu 12.413.000,- DEM i potraživanja društva Privredna banka d.d. Zagreb koja se pretvaraju u dionice u iznosu 5.000.000,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 366 250 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe Poduzeća donio je radnički savjet 29. lipnja 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.

Prema rješenju Fonda od 10. lipnja 1994. usklađen je program pretvorbe kao i odluka o pretvorbi. Upravni odbor Poduzeća je 21. lipnja 1994. donio izmjene programa o pretvorbi prema kojem temeljni kapital iznosi 36.625.000,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 192 120 dionica osobama iz članka 5. stavak 1., 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća te prijenosom 124 130 dionica društvu Splitska banka d.d. Split i 50 000 dionica društvu Privredna banka d.d. Zagreb, čija se potraživanja pretvaraju u dionice.

3.1.2. Razvojni program

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

U razvojnom programu je naglašena ovisnost rezultata privređivanja u turizmu i ugostiteljstvu o političkim prilikama u zemlji koje s obzirom na ratnu situaciju ne omogućuju formiranje realnih polaznih pretpostavki za prognoziranje razvojnih trendova u turizmu i ugostiteljstvu. Stoga je preživljavanje i očuvanje postojeće pozicije preduvjet za kontrolirani rast u budućnosti. Poduzeće je dotada bilo orijentirano na okrupnjavanje i rast kroz povećanje broja instaliranih kreveta dok se kvaliteti smještajne ponude nije pridavalo dovoljno pažnje. Osim toga, u Poduzeću je prevladavao centralistički način rukovođenja kao rezultat poštivanja eksternih uvjeta i zahtjeva, a manje internih kriterija efikasnosti. Stoga se za zaštitu postojeće tržišne i ekonomske pozicije predviđa uspostavljanje decentralizirane organizacijske strukture, daljnja sanacija poslovanja te ulaganja u podizanje kategorija postojećih objekata. Za kontrolirani razvoj potrebno je stalno preispitivanje unutarnjeg organizacijskog ustrojstva, sanacija postojećih nerentabilnih objekata, te osim ulaganja u podizanje kategorije objekata ulazak u velike razvojne poslove radi izgradnje novih kvalitetnih, ekoloških, urbanističko-arhitektonskih i socio-kulturnih, pretežno izvansmještajnih sadržaja najviših međunarodnih standarda namijenjenih gostima bolje platežne sposobnosti.

Da bi Poduzeće u kratkom razdoblju nakon prestanka rata ubrzalo ostvarenje ciljeva razvoja potrebno je u poslovno-razvojnoj strategiji voditi kadrovsku politiku u skladu s sezonskim karakterom poslovanja, produžiti glavnu turističku sezonu uz izrazitiju orijentaciju na zapadnoeuropska tržišta, podizati razinu posebno hotelske usluge, raditi na promjeni dominantne strukture posjetitelja te osposobiti srednji menagerski kadar kao preduvjet za provođenje decentraliziranog upravljanja.

Razvojnim programom je predviđena preoblikovanje Poduzeća u dioničko društvo s profitnim centrima pri čemu treba obaviti kadrovsku racionalizaciju smanjenjem broja zaposlenih jer broj stalno zaposlenih, zbog sezonskog karaktera poslovanja, osjetno premašuje realne potrebe. U analizi kadrova nije naveden ukupan broj zaposlenih i broja viška zaposlenih. Predviđeno je formiranje osam profitnih centara odnosno hotel Podgorka, hotel Primordia, hotel Aurora, hotel Minerva, hotel Mediteran, restoran Sutikla, auto camp Sutikla i restoran Palma sa zajedničkim službama.

Za podizanje kategorija postojećih objekata programom su predviđena ulaganja u razdoblju od 1995. do 1999. za renoviranje objekata u iznosu 3.600.000,- DEM. Glavnina ulaganja u iznosu 2.500.000,- DEM planirana su obaviti do 1997.

Financijski pokazatelji razvojnog programa temeljili su se na dinamici ostvarenja godišnjeg plana prihoda u iznosu 1.300.000,- DEM u 1992. do 13.688.000,- DEM u 1999., uz ostvarenje dobiti od 1994.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva od 26. lipnja 1992. o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je, nakon obavljenih ispravka u tijeku postupka provjere, godišnji obračun iskazan u skladu s važećim propisima. Ispravak bilančnih pozicija, za koje su u postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna od strane Službe društvenog knjigovodstva utvrđene razlike u odnosu na podatke iskazane od strane Poduzeća, obavljene su u knjigovodstvu u 1992. i nisu imale bitan utjecaj na zakonitost i realnost godišnjeg obračuna.

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

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: Elaborat) izradilo je društvo Zagrebačka banka, Zagreb, u suradnji s predstavnicima Poduzeća, a prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je statičkom i dinamičkom metodom. Elaborat sadrži neto knjigovodstvenu vrijednost, procijenjenu vrijednost te ekonomsku vrijednost Poduzeća na temelju diskontnog tijeka gotovine. Pri preračunavanju vrijednosti u DEM, korišten je tečaj 1,- DEM = 55,- HRD. Neto knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 1.107.389.000,- HRD ili 20.134.000,- DEM. Kod izračuna tržišne vrijednosti Poduzeća, korištena je statička metoda. Procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 1.800.897.000,- HRD ili 32.744.000,- DEM. U skladu s odlukom radničkog savjeta vrijednost stanova nije bila uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća. Ekonomska vrijednost dobivena prihodnom metodom na temelju diskontiranog tijeka gotovine iznosila je 644.183.000,- HRD ili 11.712.000,- DEM. Vrijednost Poduzeća iskazana prema ovoj metodi smatra se najrealnijom, jer objedinjuje procjenu imovine i procjenu zarade u narednih deset godina uz diskontnu stopu od 15,00% godišnje.

Poduzeće je prihvatilo procjenu prema ekonomskoj vrijednosti, prema kojoj procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 644.183.000,- HRD ili 11.712.000,- DEM.

S obzirom da Fond nije prihvatio procjenu ekonomske vrijednosti Poduzeća dobivenu dinamičkom metodom, između Fonda i Poduzeća dogovoreno je da se procijenjena vrijednost Poduzeća primjenom statičke metode ispravi odnosno da se isprave procijenjene vrijednosti nekretnina i opreme. Prema mišljenju Fonda od 6. srpnja 1993. o ekonomskom dijelu elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. prihvaćena je procjena vrijednosti Poduzeća statičkom metodom osim procjene opreme i nekretnina. Aktivnosti oko izmjena i dopuna elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća trajale su od lipnja 1992. do konca svibnja 1994. Prema izmijenjenom i dopunjenom elaboratu izmijenjena je vrijednost nekretnina i opreme prema uputstvima Fonda. Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 33.447.000,- DEM prema dopunama elaborata u prosincu 1993. smanjena je s 33.447.000,- DEM na 33.334.000,- DEM. U procjenu je uključeno zemljište koje je u posjedu Poduzeća neovisno o dokazu prava korištenja, a zemljište auto campa i zemljište koje se nalazi na pomorskom dobru isključeno je iz procjene vrijednosti zemljišta Poduzeća. Procijenjena vrijednost opreme izmijenjena je usporedbom cijena s cijenama u poduzećima iste djelatnosti nakon čega je procijenjena vrijednost opreme povećana s 1.023.000,- DEM na 1.584.000,- DEM. U razdoblju od lipnju 1992. (kada je Agenciji dostavljena zakonom propisane dokumentacije) do početka 1994. došlo je do značajnih promjena u uvjetima poslovanja koji su zbog održavanja takozvanog hladnog pogona Poduzeća (materijalni troškovi za minimalno održavanje objekata, plaće radnika, kamata na kredite) i troškova smještaja prognanika i izbjeglica utjecali na iskazivanje gubitka u 1992. i 1993. te se Poduzeće dodatno zadužilo kod poslovnih banaka. Iz navedenih razloga, prema izmjenama elaborata u veljači 1994. Poduzeće je umjesto obveza prema bankama sa stanjem 31. prosinca 1991. u iznosu 2.195.000,- DEM iskazalo obveze za zaduženja kod poslovnih banaka kojima su pokriveni gubici u 1992. i 1993. u iznosu 8.412.801,- DEM, revalorizirane vraćene investicijske kredite u ranijim godinama u iznosu 4.000.000,- DEM i izvansudsku nagodbu kojom je okončan sudski postupak za potraživanja banke po investicijskom kreditu u iznosu 5.000.000,- DEM. U izmjenama elaborata navedena su potraživanja poslovnih banaka po revaloriziranim kreditima, danim kreditima u 1992. i 1993. i izvansudskoj nagodbi u iznosu 17.412.801,- DEM koja se pretvaraju u ulog (dionice) Poduzeća.

Prema navedenim izmjenama i dopunama elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 17.974.199,- DEM i smanjena je za 14.769.801,- DEM. Smanjena je procijenjena vrijednost nekretnina s 33.447.000,- DEM na 33.334.000,- DEM, povećana procijenjena vrijednost opreme s 1.023.000,- DEM na 1.584.000,- DEM, a povećane su dugoročne obveze prema bankama s 2.195.000,- DEM na 17.412.801,- DEM.

Izmjene i povećanje dugoročnih obveza prema bankama obavljena je na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja u dionice, zaključenog između Poduzeća i društva Splitska banka d.d., Split i ugovora zaključenog između Poduzeća, HP Tučepi, Tučepi, HP Živogošće, Živogošće i društva Privredna banka d.d., Zagreb 31. prosinca 1993.

Ugovorom o pretvaranju potraživanja u dioničarski ulog zaključenom između društva Splitska banka d.d., Split i Poduzeća utvrđeno je da je društvo Splitska banka sudjelovalo u razvojnom programu i izgradnji poslovnih objekata dodjelom investicijskih kredita. Navedenim ugovorom društvo Splitska banka je na temelju međusobnog obračuna izvedenog revalorizacijom danih i otplaćenih kredita u iznosu 4.000.000,- DEM, te neotplaćenih kredita u iznosu 8.412.801,- DEM, stekla pravo na potraživanja od Poduzeća u iznosu 12.412.801,- DEM. Kontrolu iskazanih obveza Poduzeća prema društvu Splitska banka d.d., Split na dan 31. prosinca 1993. te obveza po osnovu revaloriziranih kredita otplaćenih u ranijim godinama i pretvaranja potraživanja društva Splitska banka d.d., Split u dionice obavila je revizorska tvrtka Revicon d.d., Split. Prema nalazu revizorske tvrtke potraživanje Splitske banke s osnove revalorizacije odobrenih i otplaćenih kredita u ranijim godinama iznosilo je 7.789.892,- DEM od čega su potraživanja u iznosu 4.000.000,- DEM prema ugovoru od 31. prosinca 1993. pretvoren u dionice. Ugovorom je Poduzeće priznalo banci sudjelovanje u izgradnji objekata i dalo suglasnost da banka izvrši ponovni obračun kredita prema tečaju DEM na dan plaćanja. Prema ponovnom obračunu negativni učinak nastao zbog inflacije i nerealnih otplata iznosio je 7.789.892,- DEM. U poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1993. iskazane su dospjele obveze Poduzeća prema društvu Splitska banka d.d., Split po kreditima u iznosu 31.983.885,- HRD ili 8.412.801,- DEM obračunano po tečaju 1,- DEM=3,8018,- HRD na dan 31. prosinca 1993. Obveze s osnova revalorizacije kredita u iznosu 4.000.000,- DEM, uključene su u procjenu vrijednosti Poduzeća iako nisu bile iskazane u poslovnim knjigama na dan procjene što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i odredbama glave VIII. stavka 1.1. Uputa za provedbu članka 11. istog Zakona.

Ugovorom o pretvaranju potraživanja u dionice zaključenom 31. prosinca 1993. između društva Privredna banka d.d., Zagreb i HP Tučepi, Tučepi, HP Živogošće, Živogošće i Poduzeća utvrđeno je da se pred Okružnim privrednim sudom u Splitu vodi parnični postupak između Privredne banke d.d. Zagreb kao vjerovnika i HTP Makarska rivijera, Makarska - OOUR Hoteli Tučepi, Tučepi čiji je pravni sljednik HP Tučepi, Tučepi kao dužnika i i solidarnih dužnika među kojima su i OOUR Hoteli Podgora, Podgora čiji je pravni sljednik HP Podgora, Podgora i OOUR Hoteli Nimfa, Živogošće čiji je pravni sljednik HP Živogošće, Živogošće. Ugovorom je utvrđeno da nespornu obvezu dužnika u iznosu 9.286.400,- DEM dogovorno preuzimaju solidarni dužnici Poduzeće u iznosu 5.000.000,- DEM i HP Živogošće, Živogošće u iznosu 4.286.400,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske pod uvjetom da banka navedene iznose kao svoja potraživanja pretvori u ulog odnosno dionice. Navedenim ugovorom društvo Privredna banka d.d., Zagreb je na temelju izvansudske nagodbe stekla pravo na potraživanja od Poduzeća u iznosu 5.000.000,- DEM.

Kontrolu iskazanih obveza Poduzeća kao solidarnog dužnika prema društvu Privredna banka d.d., Zagreb po korištenim deviznim kreditima za izgradnju hotela, temeljem izvansudske nagodbe, obavila je revizorska tvrtka Revidens d.o.o. Varaždin. Kontrolom je dano mišljenje da su obveze dužnika iskazane kao stvarne poslovne obveze i da su iskazane u vrijednostima koje odgovaraju predloženoj dokumentaciji i međusobnim dogovorima dužnika i vjerovnika u izvansudskoj nagodbi i utemeljene ugovorom između dužnika i solidarnih dužnika zaključenim 31. prosinca 1993. Obveza Poduzeća je zasnovana na ugovornim odnosima izvansudske nagodbe na temelju odluka nadležnih organa solidarnog dužnika OOUR Hoteli Podgora, Podgora čiji je pravni slijednik kojima kao osiguranje za vraćanje kredita preuzimaju vraćanje kredita avaliranjem mjenica deponiranih u banci. Obveze

Poduzeća u iznosu 5.000.000,- DEM po izvansudskoj nagodbi nisu bile iskazane u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1993.

Nakon što su utvrđene obveze prema društvu Splitska banka u iznosu 12.412.801,- DEM i društvu Privredna banka d.d., Zagreb u iznosu 5.000.000,- DEM uključene su u procijenjenu vrijednost obveza Poduzeća te je procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila 17.974.199,- DEM. Potraživanja Splitske banke i Privredne banke pretvaraju se u dionice te društveni kapital Poduzeća iznosi 35.387.000,- DEM.

U nastavku se daje procjena vrijednosti Poduzeća prema izmjenama i dopunama elaborata o pretvorbi Poduzeća sastavljenog na temelju bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. i iznos potraživanja poslovnih banaka koja se pretvaraju u dionice.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

| Red. broj | Elementi procjene | Knjigovodstvena vrijednost | Procijenjena vrijednost prema osnovnom elaboratu | Procijenjena vrijednost prema izmjenama elaborata |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|---|
| 1. | Nematerijalna ulaganja | 120.000,- | 120.000,- | 120.000,- |
| 2. | Zemljište | 644.000,- | 3.928.000,- | 3.892.000,- |
| 3. | Objekti | 20.658.000,- | 29.519.000,- | 29.442.000,- |
| 4. | Oprema | 522.000,- | 1.023.000,- | 1.584.000,- |
| 5. | Druga imovina | 315.000,- | 311.000,- | 311.000,- |
| 6. | Dugoročna financijska ulaganja | 204.000,- | 204.000,- | 204.000,- |
| 7. | Zalihe | 68.000,- | 68.000,- | 68.000,- |
| 8. | Kratkoročna ulaganja i potraživanja | 346.000,- | 345.000,- | 345.000,- |
| 9. | Financijska imovina | 21.000,- | 21.000,- | 21.000,- |
| 10. | Aktivna vremenska razgraničenja | 25.000,- | 25.000,- | 25.000,- |
| 11. | Izvanposlovna aktiva-stanovi | 330.000,- | - | - |
| Ukupno imovina | | 23.253.000,- | 35.564.000,- | 36.012.000,- |
| 12. | Obveze prema bankama | 2.195.000,- | 2.195.000,- | 17.412.801,- |
| 13. | Druge obveze | 625.000,- | 625.000,- | 625.000,- |
| 14. | Druge odbitne stavke-stanovi | 299.000,- | - | - |
| Ukupno odbitne stavke | | 3.119.000,- | 2.820.000,- | 18.037.801,- |
| Procijenjena vrijednost Poduzeća | | 20.134.000,- | 32.744.000,- | 17.974.199,- |
| 15. | Potraživanja Splitske banke | - | - | 12.412.801,- |
| 16. | Potraživanja Privredne banke | - | - | 5.000.000,- |
| Temeljni kapital | | 20.134.000,- | 32.744.000,- | 35.387.000,- |

Uvidom u elaborat, na temelju podataka iskazanih u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. utvrđeno je da procijenjena vrijednost Poduzeća prema statičkoj metodi iznosi 32.744.000,- DEM.

Sastavni dio elaborata je elaborat o procjeni nekretnina koji je izradilo Zane, Poduzeće za usluge, promet i posredovanje nekretnina d.o.o., Zagreb i elaborat o procjeni vrijednosti opreme koji je izradilo poduzeće Maris iz Makarske.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina sastoji se od dokaza o pravu korištenja nekretnina, podacima o zemljištu, procjene objekata s geometrijskim podacima i tehničkim opisom objekata i troškovima priključaka i uređenja terena. Općinske odluke za utvrđivanje iznosa rente za dodijeljeno građevinsko zemljište odnosno za određivanje tržišne cijene zemljišta nisu priložene. Dokazi o pravu korištenja nekretnina procijenjenih u vrijednost Poduzeća sadrže izvatke iz zemljišnih knjiga o pravu vlasništva odnosno pravu korištenja, rješenja o upisu u zemljišne knjige, kupoprodajne ugovore, ugovore Skupštine općine Makarska o prijenosu nekretnina danih na korištenje, upravljanje i raspolaganje, sudske presude i rješenja o pravu korištenja nekretnina. Također su priloženi i preslici katastarskog plana.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 33.447.000,- DEM prema dopunama elaborata u prosincu 1993. smanjena je s 33.447.000,- DEM na 33.334.000,- DEM. Prema dopunama elaborata, u skladu s uputama Fonda, u procjenu je uključeno zemljište koje je bilo u posjedu Poduzeća neovisno o dokazu prava korištenja, a zemljište auto campa i zemljište koje se nalazi na pomorskom dobru nije uključeno u procijenjenu vrijednost zemljišta Poduzeća.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 33.334.000,- DEM odnosi se na procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 3.892.000,- DEM, komunalnog opremanja u iznosu 827.000,- DEM, građevinskih objekata u iznosu 27.331.000,- DEM i vanjskog uređenja u iznosu 1.284.000,- DEM. Nekretnine Poduzeća sastoje se od zemljišta ukupne površine 39 050 m², hotela, paviljona, bungalova, parkirališta, plažnih objekata i objekata auto campa, upravne zgrade i skladišta ukupne neto površine 35 640,33 m², bruto površine 63 644,05 m², te bruto volumena 204 660,26 m³.

Vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 3.892.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost zemljišta iznosila je 644.000,- DEM. Procjenom vrijednosti zemljišta obuhvaćeno je zemljište ukupne površine 39 050 m². Zemljište auto campa površine 16 009 m² i površina zemljišta 434,76 m² na kojem su smješteni recepcija i sanitarni čvor auto campa Sutikla i zemljište površine 440 m² unutar zone pomorskog dobra prema uputama Fonda, nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Vrijednost objekata sagrađenih na tom zemljištu (recepcija i sanitarni čvor auto campa te plažni objekt) procijenjena je i uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Prometna vrijednost zemljišta utvrđena je prema cijeni građevinskog zemljišta komisije za procjenu nekretnina općine od 30. siječnja 1992. i to za građevinsko zemljište u I zoni u iznosu 100,- DEM/m² te II zoni u iznosu 70,- DEM/m². Cijene nadležnih tijela nisu bile priložene uz elaborat. Procijenjena vrijednost zemljišta površine 39 050 m² iznosi 3.892.000,- DEM odnosno 99,67 DEM/m².

Revizijom postupka pretvorbe utvrđeno je da je zemljište auto campa površine 16 009 m² označeno kao k.č. 6727, upisana u z.k.ul. broj 127, k.o. Podgora rješenjem općine Makarska od 26. lipnja 1964. dodijeljeno HP Podgora na korištenje u svrhu izgradnje auto campa. Općinski sud u Makarskoj je 2. kolovoza 1981. donio rješenje o diobi zemljišta označenog kao k.č. 6727 površine 16 009 m² površine upisane u z.k.ul. broj 127 u podčesticu zemljišta označenu kao k.č. 6727/1 s 15 688 m² površine i podčesticu zemljišta označenu kao k.č. 6727/2 s 321 m² površine na temelju rješenja općine Makarska od 25. srpnja 1978. kojim se Župskom uredu iz Podgore daje 321 m² od zemljišta označenog kao k.č. 6727 k.o. Podgora uknjiženog prava korištenja HP Podgora u svrhu izgradnje auto campa. Prema izvratku iz zemljišne knjige zemljište označeno kao k.č. 6727/1 površine 15 688 m² upisano je u z.k.ul. broj 127 kao društveno vlasništvo na koje je uknjiženo pravo korištenja u korist HP Podgora, Podgora u svrhu izgradnje auto campa. Zemljište auto campa, prema uputama Fonda, nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Za objekt kuća Pavlinović kao dokaz o pravu korištenja Poduzeće je dostavilo Fondu izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. broj 3245 k.o. Podgora u kojem je čestica zgrade 327 bez površine, čestica zgrade 933 površine 203 m² i čestica zgrade 326 površine 29 m² uknjižene kao društveno vlasništvo s pravom korištenja HTP Makarska rivijera OOUR Hoteli Podgora u Podgori. Rješenjem komisije za nacionalizaciju pri Narodnom odboru općine Makarska 28. travnja 1968. nacionalizirane su nekretnine: poslovna zgrada u Podgori, koja se sastoji od tri poslovne prostorije ukupne površine 189,43 m² zgrade označene kao k.č. 933, upisane u z.k.ul. broj 127, k.o. Podgora, poslovna prostorija površine 38 m² u prizemlju stambene zgrade u Podgori, sagrađene na čest. zgr. 326 upisane u z.k.ul. broj 127 k.o. Podgora i stambena zgrada u Podgori na kraju, koja se sastoji od jednog malog stana od jedne sobe i konobe, sagrađene na čestici zgrade 305. upisane u z.k.ul. broj 127, k.o. Podgora. Općina Makarska je na temelju odluke o prijenosu bez naknade prava korištenja, upravljanja i raspolaganja nekretninama od 16. studenoga 1988. zaključila ugovor s HTP Makarska rivijera OOUR Hoteli Podgora u Podgori 8. prosinca 1988. i dodatak 24. studenoga 1989. kojim općina prenosi bez naknade, a Hoteli Podgora primaju na korištenje, upravljanje i raspolaganje zgrade u Podgori označene kao čestica zgrade 327, k.o. Podgora ukupne površine 426 m² s pripadajućim gospodarskim objektom označenim s česticom zgrade 326 površine 35 m², sa zemljištem označenim kao k.č. 5944/3 površine 55 m² i zemljištem označenim kao k.č. 5945 površine 56 m² te zgrade označene kao čest. zgr. 933 površine 284 m². Izvadkom iz zemljišne knjige nije utvrđena površina čestice zgrade 327 te je u procjenu uzeto 426 m² površine zemljišta prema spomenutoj odluci općine od 16. studenoga 1988.

Vrijednost građevinskih objekata (hotela, paviljona, bungalova, parkirališta, plažnih objekata i objekata auto campa, upravne zgrade i skladišta) procijenjena je u iznosu 27.331.000,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 20.658.000,- DEM. U nastavku se daje procijenjena vrijednost objekata i neto građevinska površina objekata.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost objekata Poduzeća
i površine objekata

| Red broj | Objekti Poduzeća | Neto građevinska površina objekata u m ² | Procijenjena vrijednost objekta u DEM |
|----------|--|---|---------------------------------------|
| 1. | Hotel Minerva s depadansom | 10 621,91 | 8.381.000,- |
| 2. | Hotel Aurora | 5 367,79 | 3.845.000,- |
| 3. | Hotel Mediteran s restoranom i paviljonima | 5 650,81 | 3.745.000,- |
| 4. | Hotel Primordia i Borak | 2 167,14 | 2.344.000,- |
| 5. | Hotel Podgorka | 7 905,58 | 6.671.000,- |
| 6. | Paviljoni i bungalovi | 2 066,73 | 1.367.000,- |
| 7. | Upravna zgrada | 464,51 | 368.000,- |
| 8. | Restoran Palma | 272,08 | 186.000,- |
| 9. | Kuća Pavlinović | 326,51 | 57.000,- |
| 10. | Auto-kamp Sutikla | 334,77 | 128.000,- |
| 11. | Plažni objekt Sutikla | 126,82 | 104.000,- |
| 12. | Skladište i praona rublja | 269,24 | 124.000,- |
| 13. | Plinska stanica i cvjetni staklenik | 66,44 | 15.000,- |
| UKUPNO: | | 35 640,33 | 27.331.000,- |

Vrijednost objekata procijenjena je na temelju podataka o neto izgrađenim površinama, stvarnog stanja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Procijenjena vrijednost objekata predstavlja umnožak neto građevinske površine i sadašnje vrijednosti izražene u DEM po m². Objekti se nalaze unutar uređenog i komunalno opremljenog zemljišta. Procjenom je obuhvaćeno 35 640,33 m² neto građevinske površine objekata procijenjene vrijednosti 27.331.000,- DEM, te prosječna cijena iznosi 766,86 DEM/m².

Procjena vrijednosti priključaka obavljena je po cijeni 18,93 DEM/m² odnosno na temelju cijene utvrđene prema troškovima uređenja građevinskog zemljišta po pojedinim zonama izgradnje na području općine Makarska prema odluci općine od 8. svibnja 1990. Procijenjena vrijednost priključaka iznosila je 827.000,- DEM.

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja obavljena je prema cijeni novog uređenja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Vanjsko uređenje lokacija obuhvaća nadzemnu infrastrukturu odnosno ograde, interne prometnice, pješačke staze, parkove, parkiralište, kupalište, uređenje zelenih površina, elektrorasvjetu te vanjsku vodovodnu mrežu. Procjena vrijednosti vanjskog uređenja lokacija iznosi 1.284.000,- DEM.

Pravna služba Fonda utvrdila je nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i za koje nisu dostavljeni dokazi da nekretnine nisu pod zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja. Za imovinu za koju nisu bili riješeni imovinsko pravni odnosi procijenjena vrijednost iznosila je 1.813.000,- DEM, te je Fond rezervirao dionice nominalne vrijednosti jednake procijenjenoj vrijednosti spomenute imovine.

Vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 1.584.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosila je 522.000,- DEM. Polazna osnova za procjenu bile su popisne liste opreme na dan 31. prosinca 1991. Procjena vrijednosti opreme prema elaboratu i izmjenama obavljena je na način da je revalorizirana nabavna vrijednost opreme, uspoređujući cijene s cijenama u poduzećima iste djelatnosti, umanjena za stupanj otpisanosti opreme. U procjenu je uključena i knjigovodstveno otpisana oprema koja je imala uporabnu vrijednost, a procijenjena vrijednost je izračunana u visini dvogodišnje amortizacije.

U okviru druge imovine višegodišnji nasadi knjigovodstvene vrijednosti u iznosu 4.000,- DEM nisu uključeni u procjenu dok je druga imovina koja se odnosi na druga sredstva, materijalna ulaganja u pripremi i predujmove za investicije procijenjena prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 311.000,- DEM. Dugoročna financijska ulaganja procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 204.000,- DEM, a odnose se na ulaganja u hotelsko poduzeće te uloge u poslovnim bankama.

Vrijednost zaliha sirovina i materijala procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 68.000,- DEM, a odnosi se na procijenjenu vrijednost zalihe hrane u iznosu 54.000,- DEM, pričuvnih dijelova u iznosu 2.000,- DEM, sitnog inventara u iznosu 8.000,- DEM i roba u iznosu 3.000,- DEM.

Kratkoročna potraživanja i financijska ulaganja procijenjena su u iznosu 345.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosila je 346.000,- DEM. Potraživanja od kupaca u inozemstvu knjigovodstvene vrijednosti 1.000,- DEM nisu procijenjena zbog neizvjesne naplate. Druga kratkoročna potraživanja i financijska ulaganja procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 345.000,- DEM, a odnose se na potraživanja za dane predujmove u iznosu 2.000,- DEM, potraživanja od kupaca u zemlji u iznosu 63.000,- DEM, potraživanja od države u iznosu 9.000,- DEM, potraživanja od zaposlenih za zimnicu u iznosu 36.000,- DEM, druga potraživanja u iznosu 39.000,- DEM te kratkoročna financijska ulaganja koja se odnose na kratkoročne pozajmice elektroprivredi, mjesnoj zajednici, općini i drugima u iznosu 197.000,- DEM.

Financijska imovina procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 21.000,- DEM, a odnosi se na novac na računu i u blagajni.

Aktivna vremenska razgraničenja procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 25.000,- DEM, a odnose se na najamninu za skladišta.

Procijenjena vrijednost obveza iskazana je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 2.820.000,- DEM, od čega se na obveze po kreditima odnosilo 2.195.000,- DEM te druge obveze 625.000,- DEM. Obveze po kreditima odnosile su se na iskazane dugoročne obveze po kreditu Splitske banke u iznosu 257.000,- DEM, kratkoročne obveze po kreditu Splitske banke u iznosu 1.172.600,- DEM, po kreditu Zagrebačke banke u iznosu 733.000,- DEM i druge kredite u iznosu 32.400,- DEM. Druge obveze odnosile su se na obveze za primljene predujmove u iznosu 7.000,- DEM, obveze prema dobavljačima u zemlji u iznosu 440.000,- DEM, obveze prema zaposlenima u iznosu 16.000,- DEM, za poreze i doprinose u iznosu 26.000,- DEM te druge obveze u iznosu 136.000,- DEM. Prema izmjenama elaborata u veljači 1994. Poduzeće je umjesto obveza prema bankama sa stanjem 31. prosinca 1991. u iznosu 2.195.000,- DEM procijenilo obveze prema bankama sa stanjem 31. prosinca 1993. u iznosu 17.412.801,- DEM. Poduzeće je, prema navedenim izmjenama, procijenjenu vrijednosti Poduzeća sa stanjem 31. prosinca 1991. umanjilo za obveze prema poslovnim bankama iz 1992. i 1993. u iznosu 8.412.801,- DEM, za revalorizirane vraćene investicijske kredite u ranijim godinama u iznosu 4.000.000,- DEM i za obveze prema izvansudskoj nagodbi kojom je okončan sudski spor za potraživanja banke po investicijskom kreditu u iznosu 5.000.000,- DEM. Ispravak obveza prema kreditnim institucijama obavljen je na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja u dionice, zaključenih 31. prosinca 1993. između Poduzeća i društva Splitska banka d.d., Split i Poduzeća i društva Privredna banka d.d., Zagreb.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond nije donio rješenje o pretvorbi Poduzeća u roku 60 dana od dana dostave odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije što nije u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Odluka o pretvorbi s propisanom dokumentacijom dostavljena je Fondu 29. lipnja 1992., te je Fond trebao donijeti rješenje najkasnije do konca kolovoza 1992.

Fond je 10. lipnja 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost na provedbu pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo, prema kojem procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 71.391.792,00 kn ili 19.212.000,- DEM, a pretvaranje potraživanja društva Splitska banka d.d., Split i Privredna banka d.d., Zagreb u dionice iznosi 64.706.708,00 kn ili 17.413.000,- DEM što čini temeljni kapital u iznosu 136.098.500,00 kn ili 36.625.000,- DEM prema tečaju na dan donošenja rješenja 1,- DEM= 3,7161 kn. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju veća je za 1.237.801,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća iskazane u izmjenama elaborata. U dokumentaciji Fonda nema podataka iz kojih bi bilo vidljivo iz kojih razloga je Fond povećao vrijednost Poduzeća za 1.238.801,- DEM.

Za imovinu za koju nisu bili riješeni imovinskopravni odnosi procijenjena vrijednost iznosila je 6.737.108,00 kn ili 1.813.000,- DEM, te je Fond rezervirao dionice nominalne vrijednosti jednake procijenjenoj vrijednosti spomenute imovine. Dionice koje su rezervirane u Fondu zbog neriješenih imovinsko - pravnih odnosa odnose se na procijenjenu vrijednost zemljišta i objekata na lokacijama:

- hotela Primordia i Borak - zemljište k.č. 5628, 5629, 5625, 5543, 10505/1 i č.zgr. 304, 305, 306/2, 310/1 i 2, k.o. Podgora, površine 782 m², procijenjene vrijednosti u iznosu 78.200,- DEM; objekt Primordia (stari dio) procijenjene vrijednosti u iznosu 1.510.808,- DEM;

- kompleks Minerva - Aurora - Mediteran - zemljište dio k.č. 6631/3, 6673/2, 10580, 5663, 5635, 5636, 6635/1 k.o. Podgora, površine 1 000 m², procijenjene vrijednosti u iznosu 100.000,- DEM;
- zemljište k.č. 424 k.o. Podgora, površine 318 m², procijenjene vrijednosti u iznosu 31.800,- DEM;

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

- kuća Pavlinović - zemljište i objekt k.č. 327 k.o. Podgora, procijenjene vrijednosti u iznosu 91.386,- DEM.

Prema rješenju Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, nominalne vrijednosti 35.695.896,00 kn ili 9.606.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) pretvaranjem potraživanja u iznosu 64.706.708,00 kn ili 17.413.000,- DEM u dionice, od čega društvu Splitska banka pripadaju dionice nominalne vrijednosti 46.126.708,00 kn ili 12.413.000,- DEM, a društvu Privredna banka dionice nominalne vrijednosti 18.580.000,00 kn ili 5.000.000,- DEM i
- c) prodajom preostalih 50,00% dionica, uvećanih za neprodani dio dionica uz popust i umanjnih za broj rezerviranih dionica.

Fond je na temelju članka 202. Zakona o općem upravnom postupku 17. rujna 2002., prema prijedlogu Društva, donio rješenje o ukidanju rezervacije dijela dionica koji se odnosi na zemljište na lokaciji kompleksa Minerva - Aurora - Mediteran označenog kao dio č. zem. 6673/2 površine 16 m², dio č. zem. 5663 površine 104 m², dio č. zem. 5636 površine 63 m² i dio č. zem. 5635 površine 84 m², sve k.o. Podgora procijenjene vrijednosti 26.700,- DEM te se dionice nominalne vrijednosti prodaju u skladu s zakonskim propisima.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe Poduzeća obavljen je prodajom 96 060 dionica s popustom zaposlenima i ranije zaposlenima, zaposlenima u državnim službama i drugim građanima Republike Hrvatske, prijenosom 174 130 dionica Društva poslovnim bankama na ime pretvaranja potraživanja u dionice, te prijenosom 96 060 dionica Društva fondovima od čega je 18 130 dionica rezervirano.

- Prodaja dionica s popustom

Poziv za upis i prodaju dionica objavljen je u dnevnom listu Slobodna Dalmacija 18. lipnja 1994. U postupku prodaje omogućeno je osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust do 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Na prodaju je ponuđeno 96 060 dionica Društva nominalne vrijednosti 9.606.000,- DEM, što je 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Nakon provedenog postupka prikupljanja ponuda prijavilo se 519 zainteresiranih i to: 228 zaposlenih, 248 ranije zaposlenih i 43 umirovljenika s ukupno upisanih 100 900 dionica što je bilo za 5,04% više od ponuđenog broja dionica. Komisija za provedbu pretvorbe donijela je odluku o smanjenju upisanog iznosa za svakog podnositelja zahtjeva za 5,00%.

Ugovori o prodaji dionica zaključeni su 4. srpnja 1994. s 519 osoba, na temelju kojih je prodano 96 060 dionica Društva nominalne vrijednosti 9.606.000,- DEM odnosno 100,00% ukupnog broja ponuđenih dionica Društva. Jedan dioničar uplatio je cjelokupni iznosa, a 518 osoba zaključilo je ugovore o kupnji dionica na obročnu otplatu u 60 mjesečnih obroka u roku pet godina i to: 5,00% ugovorene cijene dionica u prvoj, 10,00% u drugoj, 15,00% u trećoj, 35,00% u četvrtoj i 35,00% u petoj godini otplate. Maksimalni broj kupljenih dionica uz popust po osobi bio je 190 dionica nominalne vrijednosti 19.000,- DEM. Ugovorom je utvrđeno da se vrijednost neotplaćenog dijela upisanih dionica revalorizira u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, i to istekom svakog dvanaestomjesečnog razdoblja računajući od dana zaključenja ugovora.

Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke od 13. srpnja 1994. kupci koji su kupili dionice s popustom, uplatili su prvi obrok u ugovorenom roku, do 11. srpnja 1994., ukupno 115.401,09 kn. Od navedenog iznosa 518 dioničara uplatili su prvu ratu u iznosu 96.122,19 kn dok je jedan dioničar otplatio 190 dionica u cijelosti u iznosu 19.278,90 kn.

- Prijenos dionica fondovima

U skladu s odabranim modelom pretvorbe 96 060 dionica nominalne vrijednosti 9.606.000,- DEM preneseno je fondovima, od čega je zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa i nedostatka dokumentacije rezervirano 18 130 dionica nominalne vrijednosti 1.813.000,- DEM.

Preostalih 77 930 dionica Društva raspoređeno je fondovima jer u roku određenom za javno prikupljanje ponuda za kupnju dionica nije zaprimljena niti jedna ponuda. Odlukom Fonda od 21. listopada 1994., u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća preneseno je Fondu 51 953 dionica, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 18 184 dionice te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika 7 793 dionica Društva.

- Pretvaranje potraživanja u dionice

Prema odluci Poduzeća i suglasnosti Fonda, potraživanje društva Splitska banka Split i društva Privredna banka Zagreb s osnove odobrenih, a neotplaćenih te otplaćenih i naknadno revaloriziranih kredita u iznosu 17.413.000,- DEM pretvorena su u dionice Društva. Pretvaranjem potraživanja u dionice društvo Splitska banka d.d. Split je u postupku pretvorbe steklo 124 130 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.413.000,- DEM što predstavlja 33,89% temeljnog kapitala Društva, a društvo Privredna banka d.d. Zagreb steklo je 50 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.000.000,- DEM što predstavlja 13,65% temeljnog kapitala Društva. Dio potraživanja društva Splitska banka d.d. Split koja se pretvaraju u dionice u iznosu 4.000.000,- DEM ne temelje se na stvarno dospjelim potraživanjima iskazanim u poslovnim knjigama, već na potraživanjima stečenim na temelju ugovora o revalorizaciji odobrenih kredita. Potraživanja banaka utvrđena ovim ugovorom nisu trebala biti pretvorena u dionice, jer u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1993. nisu bile evidentirane obveze po kreditima u navedenom iznosu, odnosno u vrijeme revalorizacije krediti su već bili otplaćeni. Pretvaranje potraživanja društva Splitska banka d.d. Split u iznosu 4.000.000,- DEM u dionice Društva, nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojim je određeno da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je održalo osnivačku skupštinu dioničara 16. prosinca 1994. Upisano je u sudski registar rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Fi-15343/94 od 28. prosinca 1994. Vrijednost temeljnog kapitala iznosi 36.625.000,- DEM ili 136.098.500,00 kn (1,- DEM = 3,716 kn), a kao dioničari upisani su zaposleni i ranije zaposleni s 96 060 dionica ili 26,23%, Fond sa 70 083 dionica ili 19,14%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika s 18 184 dionica ili 4,96%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika sa 7 793 dionica ili 2,13%, društvo Splitska banka d.d. Split sa 124 130 dionica ili 33,89% te društvo Privredna banka d.d. Zagreb s 50 000 dionica ili 13,65%.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

Nakon obavljene pretvorbe 519 malih dioničara imali su 96 060 dionica s popustom nominalne vrijednosti 9.606.000,- DEM ili 26,23% od ukupnog broja dionica Društva.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, 427 malih dioničara je 8. prosinca 1997. zaključilo s Fondom, dodatak ugovora za produženje roka otplate dionica s popustom. Jedan dioničar je ugovorio produženje roka otplate na pet godina, jedan na 18 godina, a preostalih 425 dioničara zaključilo je dodatak ugovora o produženju roka na 20 godina.

Fond je u 1999. zbog neplaćanja obveza prema osnovnom ugovoru kao i neplaćanja obveze prema dodatku ugovora raskinuo ugovore s malim dioničarima koji su prestali s otplatom u 1996. i 1997. Raskinuta su 502 ugovora o kupnji dionica s popustom. Nakon raskida 60 ugovora u ožujku 1999. preneseno je u portfelj Fonda 9 627 neotplaćenih dionica, nakon raskida 440 ugovora u svibnju 1999. prenesene su 48 182 neotplaćene dionice, a u studenome 1999. prenesene su još 42 neotplaćene dionice nakon raskida 2 ugovora. Nakon upisa ovih promjena u knjigu dionica Društva mali dioničari su imali 38 209 dionica Društva.

S tri mala dioničara koji su prestali s otplatom dionica koncem 1999. ugovori su raskinuti 9. kolovoza 2002. te je preneseno u portfelj Fonda 271 neotplaćena dionica. Nakon upisa ove promjene mali dioničari su bili vlasnici 37 938 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.793.800,- DEM.

Fond nije raskinuo ugovore s malim dioničarima u skladu s odredbama ugovora i odredbama članka 21. stavak 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi prema kojima je određeno da se ugovori o prodaji dionica s popustom raskidaju ako kupac ne plati dva obroka uzastopno, odnosno ukoliko kupac u naknadnom roku od 15 dana ne uplati zaostale obroke zajedno sa zateznom kamatom.

Nakon ovih promjena 519 malih dioničara imali su 37 938 dionica ili 10,36% od ukupnog broja dionica Društva od čega su bile otplaćene 36 263 dionice.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Na temelju odluke o prijenosu dionica fondovima od 21. listopada 1994. Fond je upisan u knjigu dionica Društva kao vlasnik 70 083 dionica ili 19,14 % od ukupnog broja dionica Društva od čega je 18 130 rezerviranih dionica ili 4,95% od ukupnog broja dionica Društva.

Prema ugovoru zaključenom 6. rujna 1996. s društvom Privredna banka d.d. Zagreb, Fond je dao u zamjenu dionice sedam društava nominalne vrijednosti 54.193.200,- DEM, a primio dionice pet društava jednake ukupne nominalne vrijednosti, među kojima i 50 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.000.000,- DEM. Zamjena je obavljena na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 29. kolovoza 1996. Ugovorom nije bila definirana svrha zamjene i nije obavljena procjena realne vrijednosti primljenih i danih dionica. Nakon ove promjene, društvo Privredna banka d.d. Zagreb u svome vlasništvu više nije imalo dionice Društva, a Fond je raspolagao sa 120 083 dionice Društva ili 21,79% od ukupnog broja dionica.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske od 17. siječnja 1997. zaključen je ugovor o zamjeni i prijenosu dionica između Fonda i društva Splitska banka d.d. Split. Fond je dao dionice šest društava ukupne nominalne vrijednosti 45.585.068,- DEM, među kojima i 51 953 dionice Društva nominalne vrijednosti 5.195.300,- DEM. Fond je u zamjenu primio dionice sedam društava jednake ukupne nominalne vrijednosti, odnosno zamjena je obavljena u odnosu 1:1. Iz odluke Vlade Republike Hrvatske kao i iz dokumentacije nije vidljivo koja je bila svrha obavljenih zamjena. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao sa 68 130 dionica Društva ili 18,60% od ukupnog broja dionica.

Fond i društvo EURCO d.o.o. Vinkovci zaključili su 22. prosinca 1997. ugovor o prijenosu dionica kojim je Fond iz svog portfelja prenio ukupno 33 198 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.319.800,- DEM društvu EURCO d.o.o. Vinkovci. Prijenosom dionica plaćene su obveze prema ugovoru o građenju zaključenom između društva EURCO d.o.o. Vinkovci, kao izvoditelja radova i Ministarstva razvitka i obnove kao naručitelja. Ugovorom je utvrđeno da su obveze iz ugovora o građenju, koje se plaćaju dionicama iz portfelja Fonda, u cijelosti podmirene. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao s 34 932 dionica Društva ili 9,53% od ukupnog broja dionica.

Fond i društvo Obrtnička zadruga Karlovac, Karlovac zaključili su 9. ožujka 1998. ugovor o prijenosu dionica kojim je Fond iz portfelja prenio ukupno 1 523 dionica Društva nominalne vrijednosti 152.300,- DEM društvu Obrtnička zadruga Karlovac, Karlovac. Prijenosom dionica plaćene su obveze iz ugovora o građenju zaključenog između društva Obrtnička zadruga Karlovac, Karlovac, kao izvoditelja radova i Ministarstva razvitka i obnove kao naručitelja. Ugovorom je utvrđeno da su obveze iz ugovora o građenju, koje se plaćaju dionicama koje drži Fond, u cijelosti izvršene. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao s 33 409 dionica Društva što je 9,12% od ukupnog broja dionica.

Fond i društvo EURCO d.o.o. Vinkovci, zaključili su 13. svibnja 1998. ugovor o zamjeni dionica. Fond je dao 7 996 dionica društva Opeka d.d. Osijek nominalne vrijednosti 6.396.800,00 kn u zamjenu za 17 730 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.773.000,- DEM. S istim društvom Fond je 18. lipnja 1998. zaključio još jedan ugovor o zamjeni dionica. Prema ugovoru Fond je dao 29 980 dionica društva Tvornica cementa Umag d.d. Umag nominalne vrijednosti 1.499.000,- DEM u zamjenu za 14 990 dionicu Društva nominalne vrijednosti 1.499.000,- DEM. Upravni odbor Fonda je u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela donio odluku o zamjeni. Ugovorom nije definirana svrha obavljanja zamjene.

Dionice su zamijenjene u odnosu 1:1, odnosno zamijenjene su za dionice jednake

nominalne vrijednosti. Procjena vrijednosti dionica koje se primaju, odnosno ustupaju, nije obavljena što nije u skladu s odredbama spomenutog Pravilnika. Prije zaključivanja ugovora pribavljen je izvorno ovjeren dokaz o vlasništvu dionica. Nakon obavljenih zamjena dionica, Fond je raspolagao sa 66 129 dionica Društva što je 18,06% od ukupnog broja dionica Društva.

Početakom 1999. Fond je uvrstio dionice Društva u program kuponske privatizacije. Na temelju utvrđenih rezultata provedenog dražbovanja u postupku kuponske privatizacije Fond je donio rješenja o ustupanju dionica bez naplate osobama, odnosno stradalnicima Domovinskog rata kojima je to pravo utvrđeno odredbama članka 21. Zakona o privatizaciji. Fond im je ustupio, bez naknade, ukupno 9 481 dionicu Društva nominalne vrijednosti 948.100,- DEM na temelju deset pojedinačno donesenih rješenja od 27. siječnja 1999.

Nakon provedenog dražbovanja u postupku kuponske privatizacije dva privatizacijska investicijska fonda stekla su 23 850 dionica Društva. Na temelju utvrđenih rezultata Fond je donio izjave o prijenosu dionica na privatizacijsko investicijske fondove i dostavio ih Društvu:

- izjavom od 24. svibnja 1999. Fond je prenio 7 695 dionica Društva nominalne vrijednosti 769.500,- DEM, Slavonskom privatizacijskom investicijskom fondu d.d. Osijek,
- izjavom od 25. svibnja 1999. Fond je prenio 16 155 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.615.500,- DEM, privatizacijskom investicijskom fondu Sunce d.d. Zagreb.

Privatizacijski investicijski fond Sunce d.d. Zagreb je na varaždinskom tržištu vrijednosnica 24. rujna 1999. kupio od Slavonskog privatizacijskog investicijskog fonda d.d. Osijek 7 695 dionica Društva nominalne vrijednosti 769.500,- DEM, te tako stekao 23 850 dionica Društva. Slavonski privatizacijski investicijski fond d.d. Osijek u svom vlasništvu više nije imao dionice Društva.

Nakon provedenog postupka kuponske privatizacije u portfelju Fonda ostalo je 32 798 dionica Društva ili 8,95% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond i društvo EA Sistem d.o.o. društvo za poslovanje vrijednosnim papirima Karlovac, zaključili su 12. svibnja 1999. ugovor o zamjeni dionica kojim je Fond dao 8 060 dionica društva Lola Ribar d.d. Karlovac nominalne vrijednosti 806.000,- DEM, a u zamjenu dobio 1 350 dionica društva Hotela Podgora d.d. Podgora nominalne vrijednosti 135.000,- DEM i 6 781 dionicu društva Riviera Holding d.d. Poreč nominalne vrijednosti 2.034.300,00 kn, odnosno 524.034,- DEM. Prije zaključenja ugovora pribavljene su potvrde o vlasništvu dionica. Zamjena je obavljena na temelju odluke Upravnoga odbora Fonda, prema zahtjevu za zamjenu dionica. Procjena vrijednosti zamijenjenih dionica nije obavljena što nije u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela. Iz dokumentacije nije vidljivo koji je bio cilj obavljene zamjene. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao s 34 148 dionica Društva ili s 9,32% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond i društvo Kondres d.o.o. Zagreb zaključili su 17. svibnja 1999. ugovor o prijenosu

dionica kojim je Fond iz svog portfelja prenio ukupno 2 417 dionica Društva nominalne vrijednosti 241.700,- DEM društvu Kondres d.o.o. Zagreb. Prijenosom dionica plaćene su obveze iz ugovora o građenju zaključenog između društva Kondres d.o.o. Zagreb, kao izvoditelja radova i Ministarstva razvitka i obnove kao naručitelja. Ugovorom je utvrđeno da su obveze iz ugovora o građenju, koje se plaćaju dionicama koje drži Fond, u cijelosti izvršene. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao s 31 731 dionica Društva ili s 8,66% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond i društvo Čavarušić d.o.o. Đakovo zaključili su 2. srpnja 1999. ugovor o prijenosu dionica kojim je Fond iz svog portfelja prenio ukupno 6 897 Društva nominalne vrijednosti 689.700,- DEM društvu Čavarušić d.o.o. Đakovo. Prijenosom dionica plaćene su obveze iz ugovora o građenju zaključenog između društva Čavarušić d.o.o. Đakovo, kao izvoditelja radova i Ministarstva razvitka i obnove kao naručitelja. Ugovorom je utvrđeno da su obveze iz ugovora o građenju, koje se plaćaju dionicama koje drži Fond, u cijelosti izvršene. Nakon ove promjene, Fond je raspolagao s 24 834 dionica Društva što je 6,78% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond je tijekom 1999., zbog neplaćanja obveza prema osnovnom ugovoru kao i neplaćanja obveza ugovorenim dodatkom ugovora raskinuo 502 ugovora s malim dioničarima koji su prestali s otplatom u 1996. i 1997. Nakon raskida ugovora o kupnji dionica s popustom prenesena je u portfelj Fonda 57 851 neotplaćena dionica nominalne vrijednosti 5.785.100,- DEM nakon čega je u portfelju Fonda bilo 82 685 dionica Društva ili 22,58% od ukupnog broja dionica Društva.

Fond je 9. kolovoza 2002. s tri mala dioničara koji su prestali s otplatom dionica koncem 1999. raskinuo ugovore o kupnji dionica s popustom te prenio u svoj portfelj 271 neotplaćenu dionicu nominalne vrijednosti 27.100,- DEM.

Nakon navedenih promjena u portfelju Fonda bilo je 82 956 dionica Društva nominalne vrijednosti 8.295.600,- DEM od čega se 18 130 dionica odnosilo na rezervirane dionice na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina za koje u postupku pretvorbe Poduzeća nisu dostavljeni valjani dokazi o pravu vlasništva i korištenja. Fond je na prijedlog Društva, rješenjem od 17. rujna 2002., ukinuo rezervaciju dionica nominalne vrijednosti 26.700,- DEM koje su se odnosile na zemljište na lokaciji kompleks Minerva-Aurora-Mediteran. Rješenje je doneseno jer je u postupku uređenja prava vlasništva nekretnina Društva utvrđeno da su navedeni dijelovi čestica netočno (pogrešno) označeni kao dijelovi zemljišta na koje vlasnička prava polaže Društvo, a da te čestice (niti u dijelu niti u cijelosti) ne predstavljaju zemljište na kojima su izgrađeni hoteli niti predstavljaju imovinu Društva te je umanjeno broj rezerviranih dionica za 267 dionica nominalne vrijednosti 26.700,- DEM. Nakon upisa ove promjene Fond je raspolagao s 82 956 dionica Društva čega su rezervirane 17 863 dionice nominalne vrijednosti 1.786.300,- DEM.

Fond pored spomenutih dionica ima u portfelju još 203 773 dionice Društva s kojima raspolaže kao povjerenik. Pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost vlasnika dionica Fond je stekao na temelju ugovora o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima zaključenim 21. lipnja 2000. s Državnom agencijom za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga za 176 083 dionice Društva i na temelju ugovora zaključenog s Hrvatskim zavodom za mirovinsko osiguranje 27. srpnja 2000. za 27 690 dionica Društva. Uključujući ove dionice Društva Fond raspolaže s 286 729 dionica Društva što je 78,28% od ukupnog broja dionica Društva.

4.3. Dionice iz portfelja fondova mirovinskog i invalidskog osiguranja

Nakon prijenosa dionica fondovima, mirovinski fondovi imali su 25 977 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.597.700,- DEM što je 7,09% od ukupnog broja dionica Društva. Od navedenog broja dionica na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske odnosilo se 18 184 dionica ili 4,96% od ukupnog broja dionica, a na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske odnosilo se 7 793 dionica ili 2,13% od ukupnog broja dionica Društva.

Hrvatsko mirovinsko osiguranje je 30. prosinca 1998., s društvom Kondres d.o.o. Zagreb zaključilo ugovor o zamjeni dionica. Ugovorena je zamjena kojom je Hrvatsko mirovinsko osiguranje dalo 4 299 dionica društva Big toys d.d. Potpićan nominalne vrijednosti 241.700,- DEM, a primilo 1 713 dionica Društva i 878 dionica društva HTP Cavtat d.d. Cavtat nominalne vrijednosti 241.700,- DEM. Odluku o zamjeni donijelo je Povjerenstvo u skladu s odredbama Pravilnika o prodaji i zamjeni dionica, udjela, obveznica i prava. Zamjena nije utjecala na dionička prava jer je povećan udjel Hrvatskog mirovinskog osiguranja u Društvu samo sa 7,09% na 7,56%.

Prije zaključivanja ugovora pribavljen je izvorno ovjeren dokaz o vlasništvu dionica.

Ugovorom nije definirana svrha obavljanja zamjene. Spomenute dionice prethodno su ponuđene na prodaju javnim prikupljanjem ponuda. Nije obavljena procjena vrijednosti dionica koje se primaju, odnosno ustupaju, čime nije bilo postupljeno u skladu s odredbama navedenog Pravilnika. Nakon ove promjene mirovinski fondovi u svom portfelju imali su 27 690 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.769.000,- DEM što je 7,56% od ukupnog broja dionica.

Fond i Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje su 27. srpnja 2000. zaključili ugovor o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima. Na temelju ugovora Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje donio je izjavu kojom je ovlastio Fond da se upiše u knjigu dionica Društva kao povjerenik za 27 690 dionica Društva upisane na ime Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, čime je Fond stekao pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

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

U postupku pretvorbe društvo Splitska banka d.d., Split je na ime svojih potraživanja prema Društvu steklo 124 130 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.413.000,- DEM, što je 33,89% od ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju ugovora o zamjeni i prijenosu dionica zaključenog s Fondom u siječnju 1997. društvo Splitska banka d.d. Split je steklo 51 953 dionice Društva nominalne vrijednosti 5.195.300,- DEM. Nakon upisa ove promjene društvo Splitska banka d.d. Split je raspolagalo s 176 083 dionica Društva što je 48,08% od ukupnog broja dionica Društva. Društvo Splitska banka d.d. Split i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka zaključili su 8. prosinca 1999. ugovor o prijenosu dionicama. Ugovorom je društvo Splitska banka d.d. Split prenijelo u vlasništvo Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka 176 083 dionice Društva nominalne vrijednosti 17.608.300,- DEM nakon čega više nije imalo dionica Društva u svom vlasništvu.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE

I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 3 daje se vlasnička struktura dionica na dan 31. svibnja 2003.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura dionica Društva na dan 31. svibnja 2003.

| Red broj | Dioničar | Broj dionica | Nominalna vrijednost u DEM | % udjela u temeljnom kapitalu |
|----------|---|--------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1. | Fond | 82 956 | 8.295.600,- | 22,65 |
| 2. | Fond - Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka | 176 083 | 17.608.300,- | 48,08 |
| 3. | Fond - Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje | 27 690 | 2.769.000,- | 7,56 |
| 4. | mali dioničari | 37 938 | 3.793.800,- | 10,36 |
| 5. | Privatizacijski investicijski fond Sunce | 23 850 | 2.385.000,- | 6,51 |
| 6. | stradalnici Domovinskog rata | 9 481 | 948.100,- | 2,59 |
| 7. | Ćavarušić d.o.o. Đakovo | 6 897 | 689.700,- | 1,88 |
| 8. | drugi dioničari | 1 355 | 135.500,- | 0,37 |
| | Ukupno | 366 250 | 36.625.000,- | 100,00 |

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

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

Tablica broj 4

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

u kn

| Opis | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Prihodi | 5.126.006 | 4.270.733. | 6.368.444 | 14.025.020 | 16.021.112 | 13.385.649 | 21.836.881 | 31.528.983 | 41.691.882 |
| Rashodi | 16.932.555 | 18.363.000 | 23.257.639 | 30.198.504 | 30.172.041 | 39.674.837 | 37.515.712 | 41.023.617 | 45.083.012 |
| Dobit | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gubitak | 11.806.549 | 14.092.267 | 16.889.195 | 16.173.484 | 14.150.929 | 26.289.188 | 15.678.831 | 9.494.634 | 3.391.130 |
| Ukupna aktiva | 142.782.482 | 145.095.919 | 140.159.289 | 139.688.270 | 141.262.612 | 135.928.696 | 129.769.277 | 121.637.310 | 115.812.055 |
| Dugotrajna imovina | 141.668.896 | 142.736.778 | 136.845.403 | 135.911.616 | 135.618.098 | 130.522.360 | 125.878.570 | 116.859.770 | 103.356.720 |
| Kratkotrajna imovina | 1.113.586 | 2.359.141 | 3.313.886 | 3.776.654 | 5.644.514 | 5.406.336 | 3.890.707 | 4.777.540 | 12.455.335 |
| Ukupna pasiva | 142.782.482 | 145.095.919 | 140.159.289 | 139.688.270 | 141.262.612 | 135.928.696 | 129.769.277 | 121.637.310 | 115.812.055 |
| Upisani kapital | 139.241.354 | 139.241.354 | 136.281.600 | 136.281.600 | 136.966.600 | 143.797.600 | 142.286.900 | 138.011.600 | 139.384.800 |
| Pričuve | - | - | 2.959.753 | 2.959.753 | 2.274.753 | - | 1.510.700 | 5.786.000 | 4.412.799 |
| Preneseni gubitak i gubitak tekuće godine | 11.806.549 | 25.898.816 | 42.788.011 | 58.961.495 | 73.112.424 | 103.957.859 | 119.636.690 | 129.131.324 | 132.522.454 |
| Dugoročne obveze | 3.004.940 | 6.570.202 | 4.913.892. | 38.575.403 | 51.579.837 | 69.937.459 | 75.238.793 | 70.857.023 | 68.390.925 |
| Kratkoročne obveze | 12.342.737. | 25.183.179 | 38.792.055 | 20.833.009 | 23.553.846 | 26.151.496 | 30.369.574 | 36.114.011 | 36.145.985 |
| Odgođeno plaćanje troškova | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Broj zaposlenika | 204 | 205 | 196 | 194 | 178 | 188 | 156 | 152 | 149 |

Za svaku poslovnu godinu od 1994. do 2002., ovlaštena revizorska tvrtka obavila je reviziju temeljnih financijskih izvještaja Društva. Revizijom je utvrđeno da financijski izvještaji iskazuju objektivno i realno financijsko stanje i rezultate poslovanja Društva. Društvo je od pretvorbe do dana obavljanja revizije poslovalo s gubitkom. Na povećanje rashoda od 1997. značajno su utjecali financijski rashodi koji se odnose na kamate i tečajne razlike i koji su u 1999. iznosili 17.071.974,00 kn. U strukturi rashoda poslovni rashodi od 2000. rastu zbog povećanja troškova sirovina i materijala. Rashodi su u 2002. iznosili 45.083.012,00 kn.

Iako prihodi od 2000. rastu Društvo je 2002. iskazalo gubitak u iznosu 3.391.130,00 kn. Preneseni gubitak na koncu 2001. iznosio je 129.131.724,00,00 kn što s gubitkom tekuće godine iznosi ukupno 132.522.454,00 kn.

Do značajnog porasta obveza Društva od 1997. došlo je zbog uzimanja kredita za adaptaciju hotela za pripremu turističke sezone. Osim zaduživanja Društva po dugoročnim kreditima za pripremu turističke sezone kod dvije poslovne banke Društvo se u 2000. zadužilo i kod Hrvatske banke za obnovu i razvoj u iznosu 1.853.298,- DEM što je 31. prosinca 2000. iznosilo 7.200.000,00 kn. Prvi obrok po kreditu Hrvatske banke za obnovu i razvoj iz 2000. dospijevao je 31. kolovoza 2002. Krediti jedne poslovne banke su reprogramirani na rok od 10 godina uz tri godine počeka. Ugovorena je otplata u tromjesečnim obrocima od kojih prvi dospijeva 31. ožujka 2002. Vlada Republike Hrvatske subvencionira vrijednost kamate iznad 6,00% do fiksno utvrđene godišnje kamate 10,00% odnosno 11,00%. Vlada Republike Hrvatske dala je jamstva poslovnoj banci na reprogram odobrenih kredita za pripremu turističkih sezona i rekonstrukciju i obnovu objekata tvrtki za 1997. i 1998. i pripremu sezone 1999. Obveze Društva na dan 31. prosinca 2002. iznosile su 104.536.910,00 kn, od čega se na dugoročne kredite odnosilo 68.390.925,00 kn, a kratkoročne obveze 36.145.985,00 kn.

Društvo je u okviru dugotrajne materijalne imovine iskazalo investicijska ulaganja na građevinskim objektima (hotel Minerva, hotel Podgorica i hotel Mediteran) od 1995. do 2001. u iznosu 10.700.879,00 kn i ulaganja za opremanje prostora objekata u razdoblju od 1994. do 2001. u iznosu 3.336.712,00 kn. Društvo je u 2001. prodalo plažni objekt Sutikla i hotel Primordia te je vrijednost građevinskih objekata u 2001. smanjena za 5.426.809,00 kn.

Na dan 31. prosinca 2002. Društvo je imalo 147 stalno zaposlenih odnosno 84 manje u odnosu na broj zaposlenih u vrijeme pretvorbe.

5.3. Raspolaganje nekretninama Društva

Društvo je u 2001. i 2002. prodalo plažni objekt Sutikla i hotele Aurora i Primordia u Podgorici. Nekretnine su prodane javnim natječajem na temelju odluka nadzornog odbora. Odabir najpovoljnijih ponuditelja s kojima su zaključeni kupoprodajni ugovori obavio je nadzorni odbor Društva.

Nadzorni odbor Društva je 5. prosinca 1997. donio odluku o prodaji hotela Aurora u Podgori sa početnom cijenom od 6.000.000,- DEM i odluku o prodaji hotela Primordia u Podgori sa početnom cijenom od 6.000.000,- DEM. U Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća hotel Aurora procijenjen je u iznosu 4.106.293,33 DEM i hotel Primordia u iznosu 2.526.096,27 DEM. Na objavljeni natječaj nije dostavljena nijedna ponuda te je nadzorni odbor do prosinca 2000. više puta donosio odluku o prodaji i objavi natječaja za prodaju spomenutih nekretnina na koje nije bilo dostavljenih ponuda. U prosincu 2000. nadzorni odbor je postupajući prema uputama Ministarstva turizma Republike Hrvatske iz studenog 2000., donio Plan upravljanja imovinom prema kojem su predviđeni za prodaju hoteli Aurora i Primordia te depadans Borak i plažni objekt Sutikla.

Planom je utvrđena tržišna vrijednost hotela Aurora u iznosu 3.200.000,- DEM jer je devastiran dugotrajnim boravkom prognanika i izbjeglica i nije u funkciji od 1995., dok je za hotel Primordiu koji je renoviran pred rat i u kojem nisu boravili prognanici i izbjeglice, utvrđena tržišna vrijednost u iznosu 2.200.000,- DEM. Vrijednost depadansa Borak utvrđena je u iznosu 1.000.000,- DEM te plažnog objekta Sutikla, koji je renoviran 1998. u iznosu 250.000,- DEM.

Tijekom 2001. Društvo je u više navrata oglašavalo prodaju navedenih objekata. Prodaja hotela Aurora obavljena je na temelju javnog natječaja od 5. studenoga 2001. objavljenog u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija s orijentacijskom cijenom objekta u iznosu 3.200.000,- DEM. Od četiri dostavljene ponude, nadzorni odbor je 23. studenoga 2001. kao najpovoljniju ocijenio ponudu koju je dostavio Mistral d.o.o. iz Crikvenice s ponuđenom cijenom 3.000.000,- DEM. Ugovor o kupoprodaji hotela Aurora zaključen je 9. siječnja 2002. Izabrani natjecatelj je Društvu platio ugovorenu cijenu preračunatu u kunama, u iznosu 11.370.786,05 kn.

Natječaj za prodaju hotela Primordia bio je oglašen u travnju i svibnju 2001. na temelju odluka nadzornog odbora. Na objavljeni natječaj nije dostavljena nijedna ponuda. Društvu je 13. srpnja 2001. pristigla ponuda Ivana Nemčića iz Makarske za kupnju hotela Primordia. Nadzorni odbor je 17. srpnja 2001. razmotrio pristiglu ponudu te upravi Društva dao prethodnu suglasnost i ovlaštenje da s kupcem zaključi ugovor o kupoprodaji hotela Primordia za 1.900.000,- DEM. Ugovor o kupoprodaji hotela Primordia zaključen je 21. prosinca 2001. po cijeni u kunsjoj protuvrijednosti 1.900.000,- DEM. Do dana obavljanja revizije kupac je platio 5.597.131,80 kn dok je za ostatak duga u iznosu 212.009,76 EUR dogovoreno produženje roka otplate.

Na temelju odluke nadzornog odbora Društva od 27. listopada 2000. objavljen je natječaj za prikupljanje ponuda za prodaju plažnog objekta Sutikla s utvrđenom početnom cijenom u iznosu 250.000,- DEM. Predmetna nekretnina je u Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća procijenjena u iznosu 107.868,38 DEM. Ponudu za kupnju prema uvjetima iz natječaja dostavilo je trgovačko društvo Abacus d.o.o. iz Vrgorca. Na temelju odluke nadzornog odbora od 27. ožujka 2001. s ponuditeljem je 5. travnja 2001. zaključen ugovor kojim je utvrđena prodajna cijena za plažni objekt Sutikla neto površine 440 m² u iznosu 255.000,- DEM. Izabrani natjecatelj je Društvu platio ugovorenu cijenu preračunanu u kunama u iznosu 1.001.111,90 kn.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotelsko poduzeće Podgora, Podgora.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Prema elaboratu, procijenjena vrijednost Poduzeća primjenom statičke metode iznosi 1.800.897.000,- HRD ili 32.744.000,- DEM. Prema izmjenama i dopunama elaborata obavljenim na zahtjev Fonda, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 17.974.199,- DEM i smanjena je za 14.769.801,- DEM, od čega je procijenjena vrijednost nekretnina smanjena za 113.000,- DEM, a povećana je procijenjene vrijednosti opreme za 561.000,- DEM i dugoročnih obveza zbog revalorizacije dugoročnih investicijskih kredita društva Splitska banka u iznosu 4.000.000,- DEM koji su već bili otplaćeni, tekućih obveze prema društvu Splitska banka za kredite u iznosu 6.217.801,- DEM te obveza prema društvu Privredna banka d.d. za investicijske kredite (izvansudska nagodba) u iznosu 5.000.000,- DEM. Ugovorom o pretvaranju potraživanja u dionice zaključenom između društva Splitska banka i Poduzeća utvrđeno je da je banka sudjelovala u razvojnom programu i izgradnji poslovnih objekata dodjelom investicijskih kredita. Navedenim ugovorom, društvu Splitska banka, na temelju obračuna, revalorizacijom danih i otplaćenih kredita priznato je pravo na potraživanja od Poduzeća u iznosu 4.000.000,- DEM koja se pretvaraju u dionice. Navedena potraživanja se ne temelje na stvarnim dospjelim potraživanjima koja su iskazana u poslovnim knjigama, već na potraživanjima koja su stečena na temelju ugovora o revalorizaciji odobrenih kredita, koji su u vrijeme revalorizacije bili otplaćeni u skladu sa zaključenim ugovorima o kreditima. Obveze s osnova revalorizacije kredita u iznosu 4.000.000,- DEM, uključene su u procjenu vrijednost Poduzeća, iako nisu bile iskazane u poslovnim knjigama na dan procjene. Spomenuto pretvaranje potraživanja banke u dionice Društva nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i odredbama glave VIII. stavka 1.1. Uputa za provedbu članka 11. istog Zakona.

Odgovorne osobe u vrijeme zaključenja ugovora bili su u Poduzeću, Lukša Kokić, a u društvu Splitska banka, Frane Mitrović.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom koji je donesen za razdoblje od 1992. do 1999., navedeno je da rezultati poslovanja u turizmu ovise o političkim prilikama u zemlji koje, s obzirom na ratnu situaciju, ne omogućuju formiranje realnih polaznih pretpostavki za planiranje razvojnih mogućnosti Poduzeća te da je preživljavanje i očuvanje postojeće pozicije preduvjet za kontrolirani rast u budućnosti. Razvojnim programom predviđeno je preoblikovanje Poduzeća u dioničko društvo s profitnim centrima, uz racionalizaciju poslovanja smanjenjem broja zaposlenih u skladu sa sezonskim karakterom poslovanja, produženje glavne turističke sezone uz izrazitiju orijentaciju na zapadnoeuropska tržišta, podizanje kvalitete hotelske usluge i time pridobivanje posjetitelja veće platežne sposobnosti. U razdoblju od 1995. do 1999., za podizanje kategorija postojećih objekata programom su predviđena ulaganja u obnovu objekata u iznosu 3.600.000,- DEM. Financijski pokazatelji razvojnog programa temeljili su se na dinamici ostvarenja godišnjeg plana prihoda od 1.300.000,- DEM u 1992. do 13.688.000,- DEM u 1999., uz ostvarenje dobiti u svim godinama od 1994.

Društvo je djelomično ostvarilo ciljeve predviđene razvojnim programom. Obavljena su ulaganja u iznosu 14.037.591,00 kn za obnovu i opremanja objekata. Smanjen je broj zaposlenih s 231 koncem 1991. na 147 koncem 2002. Društvo nije uspjelo ostvariti dobit u poslovanju od 1994. već je za sve godine iskazivalo gubitak, tako da je preneseni gubitak s gubitkom tekuće godine u 2002. iznosio 132.522.454,00 kn. Obveze po dugoročnim kreditima su rasle od 1997. do 2000., poslije čega su u opadanju, ali su i dalje značajne te su koncem 2002. iznosile 68.390.925,00 kn. Istodobno kratkoročne obveze kontinuirano rastu i na kraju 2002. su iznosile 36.145.985,00 kn. U navedenom razdoblju prodana su tri objekta.

S obzirom da su ciljevi predviđeni razvojnim programom djelomično ostvareni, da je smanjen broj zaposlenih, da Društvo u svim godinama od 1994. do 2002. iskazuje gubitak te da visoka zaduženost značajno opterećuje poslovanje Društva, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 10. studenoga 2003. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije kojim navodi da je pretvaranje potraživanja banaka po osnovi danih i otplaćenih kredita u dionioce Društva u postupku pretvorbe, bio postupak koji je vodio Hrvatski fond za privatizaciju i koji je proveden i kod drugih hotelskih poduzeća gdje su uz asistenciju Fonda banke pretvarale svoja potraživanja u dionioce. Hoteli Podgora nisu bili iznimka, nego posljedica već izvršenih i dogovorenih pretvaranja potraživanja kod drugih hotelskih poduzeća, te navode da su ove "obveze" nastale još u vrijeme kada je prednik Društva poslovao u sastavu Radne organizacije HTP Makarska riviera, u čijem je sastavu bio sve do 1990., dakle neposredno do pred početak pretvorbe. Nadalje obrazlažu da pri izostanku turističkih sezona, u vrijeme kada je Poduzeće davalo plaće radnicima iz kredita koje su im odobravale banke nisu postojali uvjeti da se Poduzeće odupre zahtjevima banaka pogotovo kada su i svoja druga (osnovana) potraživanja pretvarala u ulog i time Poduzeću smanjivali obveze po već iskorištenim kreditima.

U očitovanju se dalje navodi, da zaduženost Društva nije u porastu, te da Društvo u poslovanju posljednjih godina ne bilježi gubitke, ako se od poslovnih prihoda oduzmu poslovni rashodi. Međutim, opterećenja po kreditima su takva da Društvo samo krajnjim naporom i angažmanom svih zaposlenih uspijeva regularno poslovati. Nadalje, da su te obveze nastale radi osiguranja sredstava za obnovu hotelskih objekata, (devastiranih od prognanika i izbjeglica), isplatu plaća radnicima (za razdoblje u kojem se nisu ostvarivali poslovni prihodi), dakle da su zaduženja posljedica okolnosti na koje Društvo nije moglo utjecati. U prilog točnosti ove tvrdnje navode da je dovoljno usporediti poslovanje s drugim hotelijerskim poduzećima na obali, jer će se lako utvrditi da su sva zadužena, a veliki dio njih mnogo zaduženiji od Društva.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Jadranka Zečić, dipl. oec.

Ljiljana Filipović, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana:-----

--

Primitak potvrđuje: -----

(žig i potpis)

HOTELSKO PODUZEĆE PODGORA, PODGORA

1. Radnički savjet:

Mihaelo Birgmajer, predsjednik; članovi: Toma Mrsić, Ana Borić, Ivo Sumić, Jasmin Palata, Marija Marušić, Demir Sisarić, Jure Mrsić, Ante Radonić, Ante Divić, Mijo Jakić, Branka Šestan i Ante Galić

2. Upravni odbor:

Davor Staničić, predsjednik od 7. siječnja 1993. do 16. prosinca 1994.

Šime Jelavić, od 7. siječnja 1993. do 16. prosinca 1994.

Igor Katunarić, od 7. siječnja 1993. do 16. prosinca 1994.

Damir Marević, od 7. siječnja 1993. do 16. prosinca 1994.

Zoran Radonić, od 7. siječnja 1993. do 16. prosinca 1994.

Marijan Bulat, od 16. prosinca 1994. do 28. rujna 1995.

Mate Botica, od 16. prosinca 1994. do 28. rujna 1995.

Ante Vukosav, od 16. prosinca 1994. do 28. rujna 1995.

Nikša Letica, od 16. prosinca 1994. do 28. rujna 1995.

Ivo Buvinić, od 16. prosinca 1994. do 28. rujna 1995.

3. Nadzorni odbor:

Nikša Letica, predsjednik od 28. rujna 1995. do 8. siječnja 2003.

Ivo Buvinić, zamjenik predsjednika od 28. rujna 1995.

Marijan Bulat, od 28. rujna 1995. do 12. rujna 2000.

Ante Vukosav, od 28. rujna 1995. do 12. rujna 2000.

Mate Botica, od 28. rujna 1995. do 25. rujna 1997.

Lendi Pezzi, od 28. rujna 1995. do 25. rujna 1997.

Brajilo Goran, od 28. rujna 1995. do 25. rujna 1997.

Mate Škojo, od 25. rujna 1997. do 12. rujna 2000.

Jakša Novak, od 12. rujna 2000. do 8. siječnja 2003.

Dejan Željani, od 12. rujna 2000. do 8. siječnja 2003.

Darko Svaguša, od 12. rujna 2000. do 8. siječnja 2003.

Nikola Ban, predsjednik od 8. siječnja 2003.

Josip Suntešić, od 8. siječnja 2003.

Dina Begić, od 8. siječnja 2003.

4. Direktor ili uprava:

Lukša Kokić, od 26. ožujka 1990.