



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HP TUČEPI, TUČEPI

Čakovec, srpanj 2004.

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 pretvorbu	13
3.3.	Provedba programa pretvorbe	14
3.4.	Upis u sudski registar	16
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	16
4.1.	Dionice s popustom	16
4.2.	Dionice iz portfelja poslovnih banaka	17
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	18
4.4.	Sanacija	22
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	26
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	26
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	26
5.3.	Raspolaganje nekretninama	30
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	31
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	32
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	33
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	34



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

Klasa: 041-03/01-01/1066

Urbroj: 613-22-04-16

Čakovec, 27. srpnja 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HP TUČEPI, TUČEPI

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 12. svibnja do 27. srpnja 2004.

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 propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95 i 118/99),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za provedbu članka 20. st. 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. st. 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94 i 87/96),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće HP Tučepi, Tučepi, (dalje u tekstu: Poduzeće) Dračevica 35, registrirano je 26. ožujka 1990. kod Okružnog privrednog suda u Splitu na temelju rješenja broj Fi-85/90. Poduzeće je osnovano 1953. i poslovalo je u sastavu društvenog Hotelsko turističkog poduzeća Makarska rivijera do 1990., kada se izdvojilo. Osnovna djelatnost Poduzeća obuhvaća turizam, ugostiteljstvo, prehranu, trgovinu na veliko i malo, prijevoz putnika i robe, te usluge igara na sreću.

U vrijeme pretvorbe, direktor Poduzeća bio je Marko Luketina. Koncem 1991. imalo je 267 zaposlenika.

Za 1991. iskazani su podaci iz bilance uspjeha: prihodi u iznosu 42.855.000 din, rashodi u iznosu 172.989.000 din i gubitak u iznosu 130.134.000.- HRD. Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., ukupna aktiva odnosno pasiva iznosile su 2.360.819.000 din ili 42.924.000,- DEM.

2.2. Statusne i druge promjene

Promjene nastale pretvorbom u dioničko društvo, upisane su u sudski registar 25. listopada 1994. pod tvrtkom Tučepi - Hotels & Restaurants dioničko društvo, (dalje u tekstu: Društvo) skraćeno THR d.d., MBS 060011576. Upisani temeljni kapital iznosi 54.820.000,- DEM i podijeljen je na 548 200 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici. Od upisa pretvorbe u sudski registar do vremena obavljanja revizije, bilo je promjena statuta, temeljnog kapitala, tvrtke, te članstva u upravi i nadzornom odboru. Usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima, upisano je u sudski registar 3. lipnja 1996. Istodobno je upisana promjena tvrtke Društva, u Hoteli Tučepi d.d.

Skupština Društva donijela je 16. studenoga 1996. odluku o smanjenju temeljnog kapitala radi pokrića gubitaka i usklađenja temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima. Prema odluci, temeljni kapital se smanjuje s 54.820.000,- DEM na 135.280.200,00 kn, za iskazani gubitak u 1994. i 1995. u iznosu 16.833.160,- DEM. Također je donesena odluka o smanjenju nominalne vrijednosti dionica sa 100,- DEM na 200,00 kn. Smanjenje temeljnog kapitala nije upisano u sudski registar, a skupština Društva donijela je 27. lipnja 1998. odluku o poništenju odluke o smanjenju temeljnog kapitala. Istodobno je donesena nova odluka o usklađenju temeljnog kapitala s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Temeljni kapital smanjen je prema odredbama o redovnom smanjenju temeljnog kapitala s 54.820.900,- DEM ili 197.631.582,00 kn na 164.460.000,00 kn, smanjenjem nominalne vrijednosti dionice sa 100,- DEM ili 360,51 kn na 300,00 kn po dionici. Prema odluci, iznos za koji je smanjen temeljni kapital, odnosno 33.171.582,00 kn prenosi se u pričuve Društva. Smanjenje temeljnog kapitala provedeno je prema odredbama članka 161., 162. i 163. Zakona o trgovačkim društvima kojima je propisano da se smanjenje temeljnog kapitala obavlja na način da se iznos temeljnog kapitala i nominalni iznos dionica izrazi cijelim brojem koji je višekratnik broja 100. Nakon smanjenja, temeljni kapital Društva iznosi 164.460.000,00 kn i podijeljen je na 548 200 dionica nominalne vrijednosti 300,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 7. listopada 1999.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je nakon pretvorbe osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Hotel Zlatarica, sa sjedištem u Tučepima, Slatina 1. Osnivanje društva upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 31. siječnja 2002. (MBS 060181809). Osnivački ulog iznosi 28.291.400,00 kn, a ulog je unesen u nekretninama - zgrada hotela Jadran i zemljište ukupne površine 23 065 m².

Društvo je 2. svibnja 2002. ugovorom o prijenosu poslovnog udjela prenijelo svoj poslovni udjel od 100,0% na društvo OU R.N. d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, za 4.987.212,- EUR.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Radnički savjet donio je 29. lipnja 1992. odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo. Poduzeće je u propisanom roku, odnosno 30. lipnja 1992. Agenciji za restrukturiranje i razvoj Republike Hrvatske dostavilo odluku o pretvorbi s dokumentacijom navedenom u odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Agencija je 30. rujna 1992. zatražila dopunu procjene vrijednosti opreme. Poduzeće je procijenilo opremu i povećalo procijenjenu vrijednost Poduzeća, te je 28. prosinca 1993. donesena dopuna odluci o pretvorbi. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi, predsjednik radničkog savjeta bila je Marija Ristić, a članovi su bili Marin Brbić, Marin Bušelić, Matko Čović, Mijo Divić, Marija Šimić, Mate Tomaš, Ivo Visković i Marko Visković.

Prema dopuni odluke, osnovna glavnica Poduzeća iznosi 176.863.546.- HRD ili 46.520.859,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 104.341.166,92 HRD ili 27.445.117,- DEM i potraživanja društava Splitska banka d.d., Split i Zagrebačka banka d.d., Zagreb u iznosu 72.522.379,08 HRD ili 19.075.742,- DEM koje se pretvara u dionice. Za obračun je primijenjen srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na dan 31. prosinca 1993., u iznosu 3,80 HRD za 1,- DEM.

Odlukom je predviđen model pretvorbe prodajom dionica poduzeća zaposlenima, ranije zaposlenima, zaposlenima u državnim službama i drugim punoljetnim hrvatskim državljanima uz zakonom propisani popust, pretvaranjem potraživanja društava Splitska banka d.d., Split i Zagrebačka banka d.d., Zagreb na ugovornoj osnovi u dionice, te prijenos neprodanih dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) u svrhu prodaje dionica javnim prikupljanjem ponuda u skladu s odredbama članka 21.b Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe izrađenom 29. lipnja 1992. i dopunom programa od 28. prosinca 1993. obuhvaćeni su osnovni podaci o Poduzeću, model, postupak i ciljevi pretvorbe. Predviđen je model pretvorbe u dioničko društvo prodajom dionica uz popust, pretvaranjem potraživanja u dionice, te prijenos neupisanih dionica Fondu u svrhu prodaje dionica javnim prikupljanjem ponuda. Zaposleni i ranije zaposleni imaju pravo na obročnu otplatu dionica do pet godina.

Prema programu, osnovna glavnica Poduzeća iznosi 176.863.546.- HRD ili 46.520.859,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 104.341.166,92 HRD ili 27.445.117,- DEM i potraživanja društava Splitska banka d.d., i Zagrebačka banka d.d., u iznosu 72.522.379,08 HRD ili 19.075.742,- DEM koje se pretvara u dionice. Osnovna glavnica Poduzeća podijeljena je na 465 208 dionica, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program izradilo je u lipnju 1992. društvo Institut za turizam, Zagreb. Program sadrži podatke o poslovanju Poduzeća, sažetak analize tržišta i razvojnih mogućnosti, organizacijska i lokacijska rješenja, financijske aspekte i ocjenu izvodljivosti. Program je izrađen za razdoblje od 1992. do 1999.

Prema programu, Poduzeće je 1992., s kapacitetom od 1 973 osnovna i 413 pomoćna kreveta, predstavljalo drugo poduzeće po veličini i značaju na Makarskoj rivijeri. Osnovnu djelatnost (turizam, ugostiteljstvo i smještaj turista) Poduzeće je obavljalo u tri hotela B kategorije (hotel Alga sa smještajno ugostiteljskim objektom Kaštelet u starom dvorcu, hotel Neptun s paviljonom Maslinik i hotel Jadran s dependansom Tamaris), u apartmanskom naselju Afrodita, te u pratećim objektima: restoranu - taverni, kuglani, kongresnoj dvorani, restoranima Marina i Veza te plažnim objektima Slatina i Pinia. Poduzeće je ostvarivalo od 250 000 do 300 000 noćenja godišnje.

Poduzeće je početkom 1992. imalo 267 zaposlenih. Kadrovska struktura opisana je zadovoljavajućom (69,0% kvalificiranih), a naglašena je neracionalnost pri zapošljavanju na neodređeno vrijeme. Navedeno je da bi s obzirom na osnovnu djelatnost, trebalo zaposliti veći broj sezonskih radnika čime bi se smanjili troškovi. Također je naglašena potreba za radnom snagom s višom i visokom stručnom spremom.

Osnovni ciljevi razvoja Poduzeća obuhvaćaju produžavanje turističke sezone proširenjem i poboljšanjem ponude, orijentacija na zapadnoeuropsko tržište, podizanje standarda smještajnih, ugostiteljskih i pratećih sadržaja, te osposobljavanje rukovodnog kadra za provođenje decentraliziranog upravljanja. Planirano je povećanje efikasnosti poslovanja informatizacijom i reorganizacijom Poduzeća u šest profitnih centara. Ukupna ulaganja za razdoblje od 1995. do 1999. planirana su u iznosu 6.400.000,- DEM. Izvori sredstava za planirana ulaganja nisu navedeni. Prema programu, Poduzeće ostvarenjem osnovnih ciljeva iz programa ima dobru poslovnu perspektivu s mogućnošću razvoja ekološkog turizma.

U vrijeme pretvorbe, Poduzeće se nalazilo u nepovoljnim gospodarskim okolnostima zbog ratnih razaranja. Smještajni kapaciteti korišteni su za zbrinjavanje prognanika, izbjeglica i Hrvatske vojske.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. obavila je Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske. Prema Izvještaju, godišnji obračun iskazan je u skladu s propisima, a uočena odstupanja ispravljena su tijekom 1992.

Prema dodatku Izvještaja o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., od 31. siječnja 1994., kojeg je sastavilo društvo Revicon d.d., Zagreb, obavljena je provjera poslovnog rezultata Poduzeća za 1992. i 1993., obveza prema poslovnim bankama na dan 31. prosinca 1993., obveza prema poslovnim bankama po osnovi revaloriziranih kredita otplaćenih u ranijim godinama te pretvaranje potraživanja banaka u osnivačke uloge.

Prema Izvještaju, obveze prema društvu Zagrebačka banka d.d. točno su iskazane u poslovnim knjigama. Obveze prema društvu Splitska banka d.d., odnose se na kredite otplaćene u ranijim godinama, a utvrđene su na način da su dani krediti i otplate preračunani u DEM. Navodi se da su uslijed inflacije nastali negativni učinci koji su utjecali na smanjenje temeljnog kapitala banke, te je izvršena revalorizacija kredita korištenih u ranijim godinama u iznosu 12.811.999,- DEM. Ugovorom od 26. siječnja 1994., društvo Splitska banka d.d. ustupilo je dio spomenutih potraživanja u iznosu 7.687.199,- DEM društvu Zagrebačka banka d.d. U Izvještaju se navodi da je društvo Zagrebačka banka d.d. pretvorilo potraživanja u ulog u iznosu 48.476.680.000.- HRD ili 12.749.367,- DEM, a društvo Splitska banka d.d. u iznosu 19.483.525.000.- HRD ili 5.124.800,- DEM.

U Dopuni dodatka Izvještaja o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. od 9. svibnja 1994., navodi se da je provjerena ispravnost iskazivanja podataka u računu dobiti i gubitka za 1993. te bilanci na dan 31. prosinca 1993., te su utvrđena odstupanja u iskazivanju upisanog kapitala i prenesenog gubitka. Dugoročne obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 48.708.808.000.- HRD, koje nisu iskazane u poslovnim knjigama, navodi se da su realne.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća u lipnju 1992. izradilo je društvo Zagrebačka banka d.d., procjenu građevinskog zemljišta i objekata obavilo je društvo Zane, Poduzeće za usluge, promet i posredovanje nekretnina d.o.o., Zagreb, a opreme društvo Maris d.o.o., Makarska. Elaborat sadrži knjigovodstvenu vrijednost na dan 31. prosinca 1991., ekonomsku procjenu i procjenu vrijednosti Poduzeća obavljenu statičkom metodom. Kod preračuna je primijenjen tečaj za 1,- DEM=55.- HRD.

Dopunu elaboratu u svibnju 1994. izradilo je društvo Maris d.o.o., a procijenjene su vrijednosti prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1993. Prema elaboratu, ulaganja u zemljišta i građevinske objekte nije bilo, te je procijenjena financijska imovina, potraživanja i obveze. Kod preračuna je primijenjen tečaj za 100,- DEM=3.801,81 HRD.

Odlukom radničkog savjeta od 29. lipnja 1992., vrijednost stanova nije uključena u vrijednost Poduzeća. Poduzeće je s Općinskim stambenim komunalnim fondom, Makarska, 11. veljače 1992. zaključilo ugovor o povjeravanju poslova prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Iz dokumentacije Društva i spomenutog ugovora nije vidljivo s koliko stanova je Poduzeće raspolagalo te koliko stanova je preneseno Općinskom stambenom komunalnom fondu.

Prema elaboratu, knjigovodstvena vrijednost aktive odnosno pasive Poduzeća iznosila je 77.925.664,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost nematerijalnih ulaganja iznosila je 1.513,- DEM, zemljišta 5.637,- DEM, građevinskih objekata 74.504.360,- DEM, opreme 1.306.358,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja 14.529,- DEM, zaliha 179.774,- DEM, potraživanja 1.496.179,- DEM, novčanih sredstva 72.586,- DEM, a izvanposlovnih sredstava 344.728,- DEM. Od ukupne aktive oduzete su obveze u iznosu 12.957.628,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost iskazana je u iznosu 64.968.036,- DEM.

Prema statičkoj metodi, ukupna aktiva Poduzeća iznosi 61.514.000,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 8.714.000,- DEM, građevinskih objekata 49.570.000,- DEM, opreme 1.306.000,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja 175.000,- DEM, zaliha 180.000,- DEM, potraživanja 1.496.000,- DEM i novčanih sredstava 73.000,- DEM. Od ukupne aktive oduzete su dugoročne obveze u iznosu 12.812.000,- DEM i druge obveze u iznosu 12.958.000,- DEM, te je procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana u iznosu 35.744.000,- DEM.

Osim dopune elaborata koju je prihvatio Fond, Društvo je u razdoblju od 1992. do 1994., sastavilo procjenu vrijednosti nekretnina, procjenu šteta nastalih smještajem izbjeglica te procjenu vrijednosti Poduzeća. Dopuna elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina izrađena je u prosincu 1993., a procijenjeno je zemljište, priključci, građevinski objekti i vanjsko uređenje. Ukupna procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 54.166.002,- DEM, od čega se 11.005.690,- DEM odnosi na procijenjenu vrijednost zemljišta, priključaka 886.784,- DEM, građevinskih objekata 38.935.597,- DEM i vanjskog uređenja 3.337.931,- DEM.

Prema izmjeni i dopuni elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća (bez nadnevnika), procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 51.588.000,- DEM, od čega se na procijenjenu vrijednost Poduzeća odnosi 49.897.000,- DEM, a na obveze prema bankama 1.691.000,- DEM. Od spomenutog iznosa oduzete su obveze u iznosu 24.142.883,- DEM (od čega se na obveze prema bankama po redovnim kreditima odnosi 11.330.884,- DEM, a na obveze po revaloriziranim kreditima 12.811.999,- DEM). Procijenjena vrijednost Poduzeća po izmjeni i dopuni elaborata iznosi 27.445.117,- DEM što je uvećano za pretvaranje potraživanja banaka u ulog u iznosu 19.075.742,- DEM te procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 46.520.859,- DEM. Navodi se da je kod preračuna primijenjen tečaj na dan 31. prosinca 1993. za 100,- DEM=3.801,81 HRD. Po navedenoj izmjeni i dopuni elaborata donesena je odluka o pretvorbi.

U siječnju 1994. izrađena je dopuna elaborata o procjeni šteta nastala smještajem izbjeglica i prognanika u objekte hotela: Alga, Kaštelet, Jadran i Neptun, te paviljoni Maslinik i apartmani Afrodita u ukupnom iznosu 3.424.881,- DEM. Prema podacima Društva, za iznos procijenjene štete nije umanjena vrijednost nekretnina.

Društvo Revidens d.o.o., Varaždin je u veljači 1994. izradilo izvješće o ispravnosti obveza poduzeća HP Živogošće, Živogošće kao solidarnog dužnika Poduzeću (dalje u tekstu: Izvješće). Prema Izvješću, Poduzeće i poduzeća HP Podgora, Podgora te HP Živogošće, Živogošće zaključili su 31. prosinca 1993. sporazum s društvom Privredna banka Zagreb d.d., kojim spomenuta društva preuzimaju dug Poduzeća u ukupnom iznosu 9.286.400,- DEM.

Obveze se odnose na odobrene kredite iz 1976. u iznosu 3.113.765,- USD i 2.950.000,- CHF, koje je spomenuta banka odobrila poduzeću HTP Makarska rivijera, Osnovna organizacija udruženog rada Hoteli Tučepi, Tučepi. Poduzeće je u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1991. imalo iskazane obveze prema društvu Privredna banka Zagreb d.d. u iznosu 13.153,80 HRD ili 239,- DEM. Prema Izvješću, Poduzeće nije u poslovnim knjigama usklađivalo prava i obveze po odobrenim deviznim kreditima s društvom Privredna banka Zagreb d.d. Poduzeća HP Podgora i HP Živogošće su u ožujku odnosno travnju 1977. u svrhu osiguranja povrata kredita spomenutoj banci dostavili mjenice. Društvo Privredna banka Zagreb d.d. je pokrenulo sudski postupak pred Okružnim privrednim sudom u Splitu.

Poduzeće, spomenuta poduzeća i banka u izvansudskoj nagodbi utvrdili su da obveza

Poduzeća prema društvu Privredna banka Zagreb d.d. iznosi 9.286.400,- DEM, a spomenuti dug preuzimaju poduzeća i to: HP Podgora u iznosu 5.000.000,- DEM i HP Živogošće u iznosu 4.286.400,- DEM. Prema Izvješću, obveze Poduzeća prema društvu Privredna banka Zagreb d.d., te preuzimanje obveza od strane poduzeća HP Podgora i HP Živogošće su dokumentirane i utvrđene međusobnim dogovorima spomenutih poduzeća i banke.

Poduzeće te poduzeća HP Podgora i HP Živogošće zaključili su 31. prosinca 1993. ugovor s društvom Privredna banka Zagreb d.d. Prema ugovoru, društvo Privredna banka Zagreb d.d. u sudskom postupku potražuje od spomenutih poduzeća i Poduzeća 9.286.400,- DEM. Poduzeća HP Podgora i HP Živogošće su kao solidarni dužnici preuzeli obvezu podmirenja duga na način da banka potraživanja pretvori u ulog u društvima. Ugovor stupa na snagu nakon što Fond donese rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu poduzeća HP Podgora i HP Živogošće. Po spomenutom sudskom sporu, donesena je presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 27. prosinca 1994., u kojoj je odbijena žalba društva Privredna banka d.d. radi podmirenja dinarske protuvrijednosti deviznih potraživanja te je potvrđena presuda Trgovačkog suda Split od 17. travnja 1992. U obrazloženju presude navodi se da je društvo Privredna banka d.d. neosnovano potraživalo plaćanje tečajnih razlika po otplatama deviznih kredita od poduzeća u sastavu HTP Makarska rivijera - Osnovne organizacije udruženog rada Brela iz Brela i Tučepi iz Tučepa. Navodi se da je zahtjev za plaćanjem tečajnih razlika neosnovan, jer je banka isti dan odobrila devizni kredit, a spomenuta društva su za isti iznos deponirala sredstva iz kojih je obavljano plaćanje po kreditu.

Pregled knjigovodstvene vrijednosti te procijenjene vrijednosti Poduzeća daje se u tablici broj 1.

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća
na dan 31. prosinca 1991. i 31. prosinca 1993.

u DEM

Red. broj	Opis	Na dan 31. prosinca 1991.		Na dan 31. prosinca 1993.	
		Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost
1.	Nematerijalna ulaganja	12.945,-	12.945,-	1.513,-	-
2.	Zemljište	418,-	8.713.818,-	5.637,-	8.714.000,-
3.	Građevinski objekti	38.950.400,-	40.947.309,-	74.504.360,-	49.570.000,-
4.	Oprema	740.782,-	1.712.345,-	1.306.358,-	1.306.000,-
5.	Dugoročna ulaganja	226.364,-	214.164,-	14.529,-	175.000,-
6.	Zalihe	124.018,-	124.018,-	179.774,-	180.000,-
7.	Potraživanja	333.255,-	389.091,-	1.496.179,-	1.496.000,-
8.	Financijska imovina	15.945,-	15.945,-	72.586,-	73.000,-
9.	Gubitak	2.366.073,-	2.366.073,-	-	-
10.	Stanovi	153.782,-	-	344.728,-	-
I. Ukupno imovina (1-10)		42.923.982,-	54.495.708,-	77.925.664,-	61.514.000,-
11.	Dugoročne obveze	280.000,-	280.000,-	-	12.812.000,-
12.	Obveze	1.952.327,-	1.952.327,-	12.957.628,-	12.958.000,-
13.	Gubitak	2.366.073,-	2.366.073,-	-	-
14.	Stanovi	153.782,-	-	-	-
II. Ukupno odbitne stavke (11-14)		4.752.182,-	4.598.400,-	12.957.628,-	25.770.000,-
Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		38.171.800,-	49.897.308,-	64.968.036,-	35.744.000,-

Za nekretnine su priloženi izvaci iz zemljišnih knjiga i preslike katastarskog plana s aktualnim stanjem. Prema elaboratu sastavljenom na dan 31. prosinca 1991., u postupku procjene zemljišta korišteni su podaci općinskih tijela, a procjena vrijednosti građevinskih objekata i infrastrukture obavljena je na temelju pregleda objekata te građevinskih propisa, odluka i zakona.

Priloženi su podaci o vrijednosti zemljišta potvrđeni od Uprave društvenih prihoda, a nisu priložene stvarne usporedne tržišne cijene za zemljište iz kojih bi bile vidljive cijene zemljišta zavisno od lokacije, položaja i drugih elemenata koji utječu na atraktivnost zemljišta.

Vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 8.714.000,- DEM. Prema obrazloženju

procjene vrijednosti Poduzeća izrađene u svibnju 1994. (koju je prihvatio Fond), vrijednost nekretnina nije ponovno procjenjivana, s obzirom da je uz elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. izrađena statička procjena Poduzeća, a tijekom 1992. i 1993. nije bilo značajnijih ulaganja u zemljište, građevinske objekte i opremu. U elaboratu sastavljenom u lipnju 1992., procijenjeno je zemljište ukupne površine 87 644,63 m² u iznosu 8.713.818,- DEM. Zemljište je procijenjeno po cijeni 100,- DEM/m², osim zemljište površine 1 927 m² (Restoran Veza) koje je procijenjeno po cijeni od 70,- DEM/m². U elaboratu su iskazane ukupne površine zemljišta po lokacijama bez brojeva katastarskih čestica i površina te nije vidljivo na koje katastarske čestice se odnosi procijenjena vrijednost zemljišta. Procijenjeno je zemljište površine na lokaciji: hotel Jadran 12 814,35 m², hotel Neptun 16 763 m², plažni objekt Slatina - sportski tereni 22 695 m², plažni snack bar Pinia 570 m², hotel Alga 21 421,99 m², hotel Kaštelet 2 284 m², apartmansko naselje Afrodita 9 364,50 m², restoran Veza 1 688 m² i poslovni prostor 43,79 m² ili ukupno 87 644,63 m². Fond je 7. svibnja 1996. donio rješenje o iskazu nekretnina, prema kojem je u vrijednost temeljnog kapitala Poduzeća procijenjeno zemljište ukupne površine 110 635 m². Prema rješenju, procijenjena su zemljišta na lokacijama: hotel Jadran 24 395 m² što je za 11 580,65 m² više od površine procijenjene u elaboratu, hotel Neptun 21 764 m² ili 5 001 m² više, plažni objekt Slatina - sportski tereni 23 050 m² ili 355 m² više, hotel Alga 27 917 m² ili 6 495,01 m² više, restoran Veza 1 927 m² ili 239 m² više, apartmansko naselje Afrodita 8 728 m² ili 636,50 m² manje, hotel Kaštelet 2 284 m² i plažni snack bar Pinia 570 m², a za poslovni prostor je navedeno da nije procijenjeno zemljište (što je manje za 43,79 m²). Prema spomenutom, u elaboratu je procijenjeno zemljište površine 87 644,63 m², a prema rješenju Fonda procijenjeno je zemljište površine 110 635 m² ili za 22 990,37 m² više od površine procijenjene u elaboratu, što po cijenama iz elaborata iznosi 2.290.037,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća.

Društvo je u poslovnim knjigama iskazalo zemljište površine 105 177,79 m² u ukupnom iznosu 8.714.000,- DEM. Osim navedenog, površine zemljišta po lokacijama iskazane u rješenju Fonda i prema aktualnim zemljišno knjižnim izvacima nisu istovjetne. Prema dokumentaciji Društva, za potrebe upisa vlasništva u zemljišne knjige izvršene su nove izmjere, diobe odnosno brisanja pojedinih katastarskih čestica te nije vidljivo na što se odnose razlike.

Vrijednost građevinskih objekata procijenjena je u iznosu 49.570.000,- DEM. Prema dopuni elaborata procjene vrijednosti nekretnina, sastavljenoj u prosincu 1993., procijenjena vrijednost hotela, restorana, sportskih terena, radionice i parkirališta iznosi ukupno 43.160.312,- DEM, od čega se na vrijednost građevinskih objekata odnosi 38.935.597,- DEM, vanjskog uređenja 3.337.931,- DEM i priključaka 886.784,- DEM. U elaboratu je procijenjen hotel Alga, koji u sastavu hotela ima vanjski bazen, a iz elaborata nije vidljivo je li bazen uključen u procijenjenu vrijednost objekta. Iz elaborata nije vidljivo na što se odnosi povećanje vrijednosti objekata u odnosu na procijenjene vrijednosti iskazane u elaboratu iz 1992. i dopune elaborata iz prosinca 1993.

Fond je 21. veljače 1994. obavio kontrolu procjene vrijednosti nekretnina, prema kojoj je zemljište procijenjeno u iznosu 11.005.690,- DEM, građevinski objekti 35.768.866,- DEM, vanjsko uređenje 3.337.931,- DEM i priključci 886.784,- DEM, što ukupno iznosi 50.999.271,- DEM. Povećanje, u odnosu na elaborat iz lipnja 1992., iznosi 1.338.141,- DEM, te je navedeno da je procijenjena vrijednost nekretnina realna.

Fond je 2. lipnja 1994. obavio kontrolu procjene vrijednosti nekretnina, prema kojoj je procijenjena vrijednost zemljišta 11.005.690,- DEM, objekata 41.582.315,- DEM, vanjskog uređenja 3.337.931,- DEM i priključaka 886.784,- DEM ili ukupno 56.812.720,- DEM, što je povećanje za 7.151.593,- DEM u odnosu na elaborat iz lipnja 1992. Prema navedenom, u elaboratu o procjeni nekretnina, dopuni elaborata i procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, te kontrolama Fonda iskazani su različiti podaci o procijenjenim vrijednostima i površinama zemljišta, građevinskih objekata i opreme, a iz dokumentacije nije vidljivo na što se odnose prihvaćene procijenjene vrijednosti. Prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, u postupku procjene vrijednosti poduzeća, za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavki potrebno je u elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća priložiti dokumentirane dokaze ili obrazloženja za procijenjene vrijednosti, kao i razloge za korištene pretpostavke i proračune u procjeni vrijednosti poduzeća, što nije učinjeno.

Zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa, Fond je rezervirao dionice u vrijednosti procijenjenih nekretnina u ukupnom iznosu 1.966.000,- DEM i to: na lokaciji hotel Alga zemljište označeno kao k.č. 4 366/2 k.o. Tučepi površine 810 m⁵, na lokaciji hotel Neptun zemljište označeno kao k.č. 4 186/2, k.č. 4 186/11, k.č. 4 209, k.č. 4 212/1, k.č. 4 212/2, k.č. 4 212/3, k.č. 4 216/1, k.č. 4 216/2, k.č. 4 216/3, k.č. 4 216/4 k.o. Tučepi ukupne površine 6 855 m⁵, dio zemljišta označenog kao k.č. 4 221/2 površine 1 559 m⁵ i objekt plinske stanice, na lokaciji hotel Jadran zemljište označeno kao k.č. 4 179 i k.č. 4 180 ukupne površine 5 461 m⁵, zemljište i plažni objekt označen kao k.č. 4/2 i k.č. 28/1 te bar, na lokaciji dependansa Tamaris dio zemljišta označen kao k.č. 4 181 i 591 k.o. Tučepi ukupne površine 1 092 m⁵ i objekt plinska stanica.

Društvo je pokrenulo sudske postupke za rješavanje imovinsko pravnih poslova za dio navedenih zemljišta. U tijeku obavljanja revizije (lipanj 2004.) sudski postupci su u tijeku.

Prema dopisu od 16. prosinca 1999., kojeg je Općina Tučepi uputila Fondu, Društvo je pokrenulo tužbu za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištima koja su u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo. Općina Tučepi zatražila je od Fonda mišljenje može li ostvariti pravo na dionice koje je Fond rezervirao u protuvrijednosti procijenjenog zemljišta zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. U prilogu dopisa je sporazum od 12. siječnja 1999. kojeg su zaključili Općina i Društvo. U sporazumu su navedene katastarske čestice zemljišta za koje je u zemljišnim knjigama upisano društveno vlasništvo, s pravom upravljanja Općine Makarska (pravni slijednik je Općina Tučepi). Na zemljištu su izgrađeni paviljoni Maslinik, dio hotela Neptun i dio hotela Jadran, a u tijeku pretvorbe Fond je rezervirao dionice u protuvrijednosti navedenih zemljišta. Prema sporazumu, Društvo se obvezalo podnijeti tužbu protiv Općine Tučepi u svrhu upisa prava vlasništva na nekretnine iz sporazuma, te upisati Općinu Tučepi u knjigu dionica Društva kao imatelja dionica rezerviranih u Fondu. Općina Tučepi se obvezala priznati tužbeni zahtjev Društva. Prema dopisu od 29. prosinca 1999., Fond je izrazio mišljenje da Općina Tučepi ne može steći dionice na način opisan u sporazumu.

Vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 1.306.000,- DEM. Prema dokumentaciji Fonda, Fond je 28. veljače 1994. izvršio uvid u elaborat i dopunu elaborata, te je usporedbom cijena s poduzećima iste djelatnosti utvrdio da knjigovodstvena vrijednost opreme iznosi 740.782,- DEM, procijenjena vrijednost opreme prema elaboratu iznosi 1.712.345,- DEM, a Fond je utvrdio konačnu vrijednost opreme (umanjenu za procijenjenu štetu na opremi) u iznosu 2.382.200,- DEM. Uz elaborat i dopunu elaborata, nije priložena pojedinačna procjena opreme te nije vidljivo koja oprema i u kojem iznosu je procijenjena. Prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, u postupku procjene vrijednosti poduzeća, za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavki potrebno je u elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća priložiti dokumentirane dokaze ili obrazloženja za procijenjene vrijednosti, kao i razloge za korištene pretpostavke i proračune u procjeni vrijednosti poduzeća, što nije učinjeno.

Dugoročna ulaganja procijenjena su u iznosu 175.000,- DEM, a odnose se na ulaganja u povezana poduzeća (Praona, Makarska rivijera i Maris) te u poslovne banke.

Zalihe i potraživanja procijenjena su po knjigovodstvenim vrijednostima. Potraživanja se većim dijelom odnose na potraživanje za naknadu za smještaj izbjeglica i prognanika.

Vrijednost dugoročnih obveza procijenjena je u iznosu 12.812.000,- DEM. Poduzeće u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1993. nije imalo iskazane dugoročne obveze.

Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene.

Prema elaboratu, dugoročne obveze odnose se na revalorizaciju ranije odobrenih kredita društva Splitska banka d.d. u iznosu 5.124.800,- DEM i društva Zagrebačka banka d.d. u iznosu 7.687.200,- DEM. Za potraživanja banaka prema Poduzeću zaključena su 31. prosinca 1993. tri ugovora s društvima Zagrebačka banka d.d. i Splitska banka d.d., te jedan ugovor zaključen između spomenutih banaka i Poduzeća. Prema ugovorima, ugovori stupaju na snagu nakon pribavljene suglasnosti Fonda na namjeravanu pretvorbu.

Društvo Splitska banka d.d. i Poduzeće zaključili su 31. prosinca 1993. ugovor o revalorizaciji kredita odobrenih ranijih godina. Prema ugovoru, spomenuta banka je izvršila ponovni obračun po kreditima danim Poduzeću, primjenom srednjeg tečaja DEM na dan plaćanja. Spomenutim načinom iskazana su potraživanja po osnovi razlike između zaduženja i otplate u iznosu 12.811.999,- DEM. Prema prilogu ugovora, iskazano je 19 kredita, s naznakom u kojoj godini je odobren kredit, te iznosima u dinarima i DEM. Prema prilogu, otplaćeni su krediti odobreni u razdoblju od 1967. do 1983. ili ukupno 15 kredita, a nisu otplaćena četiri kredita odobrena u 1984. i kasnijim godinama. Ugovori o kreditima i ponovni obračun nisu priloženi uz dopunu elaborata, a iz priloga koji sadrži popis odobrenih kredita, s iznosima u DEM i otplatama po godinama u DEM, ne mogu se utvrditi uvjeti pod kojima su odobreni krediti, namjena kredita, rok otplate, kamate, stanje duga prije revalorizacije, te zbog čega su revalorizirani otplaćeni krediti.

Poduzeće je s društvima Zagrebačka banka d.d. i Splitska banka d.d. 31. prosinca 1993. zaključilo ugovor u kojem je utvrđeno da društvo Splitska banka d.d. po osnovi revaloriziranih kredita potražuje 12.811.999,- DEM. Prema ugovoru, društvo Splitska banka d.d. je ustupilo svoje potraživanje od Poduzeća u iznosu 7.687.199,- DEM društvu Zagrebačka banka d.d. Poduzeće i društvo Splitska banka d.d. su s istim nadnevkom zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, prema kojem spomenuta banka ima potraživanja prema Poduzeću u iznosu 5.124.800,- DEM.

Prema ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog, kojeg su zaključili Poduzeće i društvo Zagrebačka banka d.d., na temelju ugovora o uređenju međusobnih odnosa od 31. prosinca 1993. spomenuta banka ima potraživanja prema Poduzeću u iznosu 13.950.942,- DEM. Tijekom obavljanja revizije nije pribavljen spomenuti ugovor o uređenju međusobnih odnosa.

Prema navedenom, do povećanja obveza došlo je tijekom 1994., nakon što je Fond prihvatio ugovore zaključene između Poduzeća i društava Splitska banka d.d. i Zagrebačka banka d.d. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene.

Procijenjena vrijednost kratkoročnih obveza iskazana je po knjigovodstvenim vrijednostima u iznosu 12.958.000,- DEM, a vrijednost obveza po kreditima iznosi 12.097.760,- DEM, od čega se na obveze prema društvu Zagrebačka banka d.d. odnosi 11.330.884,- DEM. Obveze prema dobavljačima i za zaposlene iznose 860.240,- DEM.

Prema zahtjevima za nadoknadu oduzete imovine, ekspropirano je zemljište označeno kao k.č. 4/1 z.k.ul. broj 244 k.o. Kotišina i k.č. 4/2 z.k.ul. broj 759 k.o. Kotišina. Prema dokumentaciji Ureda za imovinsko pravne poslove Ispostava Makarska, zemljište označeno kao k.č. 4/1 površine 4 036 m² ekspropirano je na temelju rješenja Kotarske eksproprijacijske imovine u Makarskoj od 19. ožujka 1952., uz naknadu u iznosu 389.790 din. Prema rješenju Fonda od 10. lipnja 1994., u procijenjenu vrijednost temeljnog kapitala uključena je procijenjena vrijednost zemljišta označenog kao k.č. 4/2 i k.č. 28/1 k.o. Tučepi i objekta u vrijednosti 221.038,- DEM. Postupak za nadoknadu oduzete imovine je u tijeku.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 10. lipnja 1994. donio rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Prema rješenju, osnovna glavnica Poduzeća iznosi 203.711.120,00 kn, odnosno 54.820.000,- DEM po tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (3,71 kn za 1,- DEM). Osnovna glavnica Poduzeća sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 132.824.704,00 kn ili 35.744.000,- DEM i pretvaranja ulaganja na ugovornoj osnovi u dionice u iznosu 70.886.416,00 kn ili 19.076.000,- DEM. Rješenjem je zabranjeno raspolaganje dijelom procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 7.305.656,00 kn ili 1.966.000,- DEM, zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Prema rješenju, Poduzeće je bilo dužno odluku o pretvorbi uskladiti s rješenjem Fonda prije upisa u sudski registar. Upravni odbor Poduzeća, uskladio je 20. lipnja 1994. podatke o osnovnoj glavnici i procijenjenoj vrijednosti Poduzeća u odluci o pretvorbi i programu pretvorbe s podacima iz rješenja Fonda.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,0% procijenjene vrijednosti

Poduzeća koju čini 178 720 dionica s popustom osobama iz članka 5. stavka 1. točke 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pretvaranjem ulaganja na ugovornoj osnovi u 190 760 dionica, prodajom 159 060 dionica bez popusta, prijenosom 19 660 dionica Fondu na ime rezervacije za neriješene imovinsko pravne odnose, te prijenosom neprodanih dionica fondovima radi prodaje u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za upis i prodaju dionica objavljen je 19. lipnja 1994. u dnevnom tisku. Pozivom je objavljena prodaja 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća koju čini 178 720 dionica s popustom i 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjeno za rezervirane dionice (19 660 dionica) koju čini 159 060 dionica bez popusta. Podaci o osnovnoj glavnici, procijenjenoj vrijednosti Poduzeća i dionicama u pozivu, odgovaraju podacima iz rješenja Fonda.

Pretvorba poduzeća obavljena je prodajom 178 668 ili 32,6% dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima, pretvaranjem potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. i društva Splitska banka d.d. u 190 760 ili 34,8% dionica, te prijenosom 178 772 ili 32,6% dionica fondovima. Prodaje dionica bez popusta nije bilo.

- Dionice s popustom

Pozivom za upis i prodaju dionica, objavljena je prodaja 178 720 dionica s popustom, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici. Dionice s popustom mogle su kupiti osobe navedene u odredbama članka 5. stavka 1. točke 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema izvješću komisije za pretvorbu, 274 zaposlenih, 632 ranije zaposlenih i 77 umirovljenika upisalo je u propisanom roku 184 975 dionica s popustom, te je broj upisanih dionica linearno smanjen na 178 720 dionica. Nakon linearnog smanjenja upisanih dionica, dioničari su mogli kupiti najviše 193 dionica s popustom. Osim spomenutih osoba, dionice s popustom upisalo je 397 osoba zaposlenih u državnim službama i 217 drugih državljana Republike Hrvatske. S obzirom da su sve raspoložive dionice s popustom upisali zaposleni i ranije zaposleni, odnosno osobe koje prema odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća imaju pravo prvenstva pri kupnji dionica s popustom, svih 614 zahtjeva za upis dionica je odbijeno. Nakon upisa dionica, 16 zaposlenih i ranije zaposlenih, koji su upisali 52 dionice s popustom, odustalo je od kupnje dionica, te su spomenute dionice prenesene u portfelj Fonda.

U razdoblju od 4. do 7. srpnja 1994., Fond je s 967 zaposlenih i ranije zaposlenih zaključio ugovore o prodaji 178 668 dionica s popustom, a prvi obrok za dionice dioničari su uplatili na račun Fonda u razdoblju od 7. do 12. srpnja 1994.

- Pretvaranje potraživanja u dionice

Izmjenama odluke o pretvorbi i programa pretvorbe od 20. lipnja 1994., predviđeno je pretvaranje potraživanja u dionice ukupne nominalne vrijednosti 19.076.000,- DEM, od čega se na potraživanje društva Zagrebačka banka d.d. odnosi 13.951.000,- DEM, a na potraživanja društva Splitska banka d.d. 5.125.000,- DEM.

S društvom Zagrebačka banka d.d., Poduzeće je 26. lipnja 1992. zaključilo ugovor prema kojem se nakon postupka pretvorbe, potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. u iznosu 29.199.708.- HRD ili 530.903,78 DEM pretvaraju u dionice. Za obračun je primijenjen tečaj na dan procjene Poduzeća (31. prosinca 1991.) u iznosu 55.- HRD za 1,- DEM. Prema ugovoru, potraživanja se odnose na tri kredita koje je društvo Zagrebačka banka d.d. tijekom 1991. odobrilo Poduzeću.

S društvom Splitska banka d.d., Poduzeće je 31. prosinca 1993. zaključilo ugovor o revaloriziranju odobrenih kredita. Prema ugovoru, društvo Splitska banka d.d. je u razdoblju od 1967. do 1989. Poduzeću odobrilo 19 investicijskih kredita. Po obavljenoj revalorizaciji kredita prema srednjem tečaju DEM na dan plaćanja, izračunana su potraživanja društva Splitska banka d.d. na dan 31. prosinca 1993. u iznosu 12.811.999,- DEM. Istodobno je zaključen ugovor kojim društvo Splitska banka d.d. potraživanja u iznosu 7.687.199,- DEM ustupa društvu Zagrebačka banka d.d. i ugovor o pretvaranju potraživanja društva Splitska banka d.d. u iznosu 5.124.800,- DEM u dionice.

Prema ugovoru o pretvaranju potraživanja u dionice zaključenom 31. prosinca 1993. s društvom Zagrebačka banka d.d., spomenuto društvo je u Poduzeću imalo potraživanja u iznosu 13.950.942,- DEM. Od ukupnog iznosa potraživanja, 7.687.199,- DEM odnosi se na potraživanja koje je društvu Zagrebačka banka d.d. ustupilo društvo Splitska banka d.d. Za potraživanja u iznosu 6.263.743,- DEM, iz dokumentacije Fonda i Društva nije vidljivo na koje kredite se odnose i kako su obračunana, odnosno jesu li u spomenuta potraživanja uključena potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. utvrđena ugovorom o pretvaranju potraživanja u dionice zaključenom 26. lipnja 1992. U ugovoru je navedeno, da su cjelokupna potraživanja utvrđena 31. prosinca 1993. ugovorom o uređenju međusobnih odnosa. U Društvu i u Fondu nema spomenutog ugovora.

Ugovorima o pretvaranju potraživanja u dionice, Poduzeće se obvezalo u postupku pretvorbe društvima Splitska banka d.d. i Zagrebačka banka d.d. izdati dionice čija nominalna vrijednost odgovara visini potraživanja, te je društvo Zagrebačka banka d.d. u postupku pretvorbe steklo 139 510 ili 25,4%, a društvo Splitska banka d.d. 51 250 ili 9,3% ukupnog broja dionica.

- Prijenos dionica fondovima

U postupku pretvorbe, fondovima je preneseno 178 772 ili 32,6% izdanih dionica, od čega se 159 060 dionica odnosi na dionice koje su ponuđene na prodaju bez popusta, a nisu prodane, 52 dionice koje su upisane pri prodaji dionica uz popust, a od koje prodaje su zainteresirane osobe naknadno odustale, te 19 660 dionica nad kojima je rješenjem Fonda zabranjeno raspolaganje zbog neriješenih vlasničkih odnosa. Fond je 23. srpnja 1994. objavio drugi poziv za prodaju 159 112 dionica bez popusta. Prema dokumentaciji Fonda, za kupnju dionica bez popusta nije bilo zainteresiranih, te je odlukom o prijenosu dionica od 26. rujna 1994. u portfelj Fonda preneseno 125 735 ili 23,0%, Fondu radnika 37 126 ili 6,8% i Fondu poljoprivrednika 15 911 ili 2,9% ukupnog broja dionica.

3.4. Upis u sudski registar

Pretvorba Poduzeća u dioničko društvo, upisana je u sudski registar kod Trgovačkog suda u Splitu 25. listopada 1994. pod brojem Fi-10014/94. Upisani podaci istovjetni su podacima iz rješenja Fonda. U skladu s predviđenim modelom pretvorbe i rješenjem Fonda mali dioničari kupili su 178 668 ili 32,6% dionica, Fondu je preneseno 125 735 ili 23,0% dionica, društvu Zagrebačka banka d.d. 139 510 ili 25,4% dionica, društvu Splitska banka d.d. 51 250 ili 9,3% dionica, Fondu radnika 37 126 ili 6,8% dionica i Fondu poljoprivrednika 15 911 ili 2,9% dionica.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

U razdoblju od 4. do 7. srpnja 1994., Fond je s 967 zaposlenih i ranije zaposlenih zaključio ugovore o prodaji 178 668 dionica s popustom. Ugovoreni su broj i nominalna vrijednost dionica, iznos popusta, otplata dionica, prava kupaca, revalorizacija ugovorne cijene, odustanak od kupnje i raskid ugovora. Temeljni kapital i nominalna vrijednost dionica utvrđeni su u skladu s podacima iz rješenja Fonda.

U 936 ugovora kojima su mali dioničari kupili 172 848 dionica, ugovoreno je plaćanje u 60 mjesečnih obroka, a u 31 ugovoru za 5 820 dionica ugovorena je jednokratna otplata. Prvi obrok za dionice u iznosu 1.081.612,92 kn, dioničari su uplatili na račun Fonda u razdoblju od 7. do 12. srpnja 1994.

Dioničari koji su s Fondom ugovorili jednokratnu otplatu dionica, uplatili su u razdoblju od 4. do 8. srpnja 1994., obveznicama društava Splitska banka d.d. i Zagrebačka banka d.d. 869.548,08 kn, nakon čega je u cijelosti otplaćeno 5 820 dionica nominalne vrijednosti 582.000,- DEM. Tijekom 1995. dva dioničara otplatila su u cijelosti obveze po ugovorima, te je otplaćeno 386 dionica. Prema pregledu otplata pribavljenom u Fondu, dioničari su obroke za dionice plaćali gotovinom i kupnjom stare devizne štednje. Većina dioničara, redovito je obroke za dionice na račun Fonda plaćala do 1995. i 1996. Fond je u listopadu 1997., na temelju odredbi članka 33. Zakona o privatizaciji, sa 112 dioničara zaključio dodatke ugovorima kojima su produženi rokovi otplate dionica.

U 111 ugovora rok otplate produžen je do 20 godina, a u jednom ugovoru do tri godine.

Nakon opomena zbog neredovitih uplata obroka za dionice, Fond je tijekom 1999. raskinuo ugovore s 898 dioničara. Po raskinutim ugovorima dioničari su otplatili 60 533 dionica, a u portfelj Fonda je preneseno 106 052 dionica. Prema odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji, koji se primjenjuje od ožujka 1996., Fond je ugovore za kupnju dionica zaključene na rok od 20 godina bio dužan raskinuti nakon tri uzastopno neplaćena dospjela obroka, bez prethodne opomene. Osim navedenih, Fond je u 2000. raskinuo ugovore s četiri dioničara koji su otplatili 348 dionica, a 424 dionice su prenesene u portfelj Fonda i u 2002. ugovor s jednim dioničarom koji je otplatio 123 dionice, a 70 dionica je preneseno u portfelj Fonda. Dva dioničara, koja su kupila 386 dionica, prestala su otplaćivati obroke za dionice tijekom 2003. Spomenuti dioničari otplatili su 220 dionica, a Fond ugovore nije raskinuo kako je propisano odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji, te je u otplati 166 dionica. U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2004.) obroke za dionice plaća šest dioničara, koji su kupili ukupno 1 158 dionica, od čega su 782 dionice otplaćene, a 376 dionica je u otplati. Prema evidenciji Fonda u otplati je još 3 368 dionica, a odnose se na 23 ugovora za kupnju dionica s popustom, koje su zaključili dioničari koji prema odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća nisu imali pravo na kupnju dionica s popustom. Do vremena obavljanja revizije, ugovori nisu raskinuti.

Prema navedenom, od kupljenih 178 668 dionica s popustom u postupku pretvorbe, do dana obavljanja revizije, po raskinutim ugovorima u portfelj Fonda preneseno je 106 546 dionica, otplaćeno je 68 212 dionica, a 3 910 dionica je u otplati.

4.2. Dionice iz portfelja poslovnih banaka

Društvo Zagrebačka banka d.d. steklo je od pretvorbe do listopada 1994. ukupno 153 746 dionica Društva, od čega 139 510 dionica u postupku pretvorbe na temelju pretvaranja potraživanja u dionice, a 14 236 dionica u listopadu 1994. na temelju ugovora zaključenog s Fondom.

Prema spomenutom ugovoru, prijenosom 14 236 dionica Društva u portfelj društva Zagrebačka banka d.d., Fond je djelomično podmirio obveze preuzete od Republike Hrvatske prema društvu Zagrebačka banka d.d. Navedeno je, da se obveze odnose na tečajne razlike iz ugovora o kreditu za projekt Črnc polje i agroindustrijski kompleks zaključenog 1979. između društva Zagrebačka banka d.d. i Međunarodne banke za obnovu i razvoj.

Prema ugovorima o zamjeni dionica zaključenima 25. srpnja 1996. s društvom Zagrebačka banka d.d., Fond je dao u zamjenu dionice tri društva ukupne nominalne vrijednosti 144.031.500,- DEM, a primio dionice pet društava jednake nominalne vrijednosti. Zamjene su obavljene na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 18. srpnja 1996. U primljenim dionicama pet društava, obuhvaćeno je 153 746 dionica Društva nominalne vrijednosti 15.374.600,- DEM. Društvo je u 1995., odnosno za godinu koja je prethodila zamjeni dionica, iskazalo gubitak u iznosu 39.354.664,79 kn. Ugovorom nije bila definirana svrha zamjene. Propušteno je obaviti procjenu realne vrijednosti primljenih i danih dionica, čime nije postupljeno u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica i udjela. Prije zaključenja ugovora nije bio pribavljen izvorno ovjeren dokaz o vlasništvu dionica.

Društvo Splitska banka d.d. steklo je 51 250 dionica Društva, pretvaranjem potraživanja

u dionice u postupku pretvorbe.

Tijekom 1997. obavljena je zamjena dionica s društvom Splitska banka d.d. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 17. siječnja 1997. Fond je s društvom Splitska banka d.d. zaključio ugovor o zamjeni i prijenosu dionica. Dionice šest društava nominalne vrijednosti 45.585.068,- DEM, Fond je zamijenio za dionice sedam društava jednake nominalne vrijednosti. U portfelj Fonda preneseno je 51 250 dionica Društva. Prije zaključenja ugovora nisu pribavljene potvrde o vlasništvu dionica. Društvo je za 1996., odnosno za godinu koja je prethodila zamjeni iskazalo gubitak u iznosu 33.352.470,30 kn. Fond je zamijenio dionice društava koja su iskazivala manji gubitak za dionice društava koja su iskazivala veći gubitak. Iz odluke Vlade Republike Hrvatske kao i iz dokumentacije nije vidljivo koja je bila svrha obavljenih zamjena.

U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2004.) društva Zagrebačka banka d.d. i Splitska banka d.d. nemaju dionice Društva.

4.3. Dionice iz portfelja Fonda

U postupku pretvorbe, fondovima je preneseno 178 772 dionica Društva i to: Fondu 125 735 dionica, od čega je 19 660 dionica rezervirano zbog neriješenih vlasničkih odnosa, Fondu radnika 37 126 dionica te Fondu poljoprivrednika 15 911 dionica. Hrvatsko mirovinsko osiguranje, koje je gospodarilo dionicama fondova, prenijelo je u listopadu 1997. svih 53 037 dionica u portfelj Fonda. Zamjenom dionica, Fond je 1996. od društva Zagrebačka banka d.d. stekao 153 746 dionica Društva i od društva Splitska banka d.d. 51 250 dionica. Ugovorima o zamjeni dionica zaključenima u prosincu 1999. Fond je od društva Nadvoj graditeljstvo d.o.o., Cerić, stekao 15 478 dionica. Prema ugovorima, zamjena dionica obavljena je na temelju odluke upravnog odbora Fonda. Po raskinutim ugovorima s malim dioničarima, u portfelj Fonda je od 1999. do 2002. preneseno 106 546 dionica. Prema navedenom, od pretvorbe do obavljanja revizije (svibanj 2004.) u portfelj Fonda preneseno je ukupno 505 792 dionica Društva.

- Dionice prenesene društvu Zagrebačka banka d.d., Zagreb

Fond je ugovorom zaključenom u listopadu 1994. društvu Zagrebačka banka d.d. prenio 14 236 dionica Društva. Prema ugovoru, Fond je od Republike Hrvatske preuzeo obveze koje je Republika Hrvatska imala prema društvu Zagrebačka banka d.d. Navedeno je da se obveze odnose na tečajne razlike nastale iz ugovora o kreditu za projekt Črnec polje i agroindustrijski kompleks zaključenog 1979. između društva Zagrebačka banka d.d. i Međunarodne banke za obnovu i razvoj.

- Kuponska privatizacija

Tijekom 1999. u kuponskoj privatizaciji je dodijeljeno ukupno 379 681 dionica, od čega 365 051 dionica Privatizacijskim investicijskim fondovima i 14 630 dionice fizičkim osobama. Prema izjavama Fonda, Privatizacijski investicijski fondovi su na javnoj dražbi kuponske privatizacije i nadoknadom dionica u programu kuponske privatizacije stekli ukupno 365 051 dionicu i to: Pleter 87 718 dionice, Velebit 72 367 dionica, Središnji nacionalni 53 704 dionice, Sunce 53 600 dionica, Slavonski 49 473 dionicu i Dom fond 48 189 dionica. Društvo je u postupku dražbovanja sudjelovalo u procesu kuponske privatizacije s većom vrijednošću temeljnog kapitala nego što je bilo objavljeno.

Stečene dionice Privatizacijski investicijski fondovi Velebit, Središnji nacionalni, Slavonski i Dom fond prodali su Privatizacijskim investicijskim fondovima Pleter i Sunce. U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2004.) dionice Društva ima pravni slijednik Sunce fonda, društvo Lucidus d.d. Iz dokumentacije Društva i Središnje depozitarne agencije nije vidljivo kada je i kome stečene dionice prodao Privatizacijski investicijski fond Pleter.

- Dionice prenesene izvoditeljima radova na sanaciji ratom oštećenih stambenih građevina

Iz portfelja Fonda je u razdoblju od siječnja 1999. do lipnja 2000., za obavljene radove na sanaciji ratom oštećenih stambenih građevina preneseno 75 705 dionica sljedećim društvima: Ilić d.o.o., Zagreb 7 036 dionica, Čalušić commerc d.o.o., Slavonski Brod 7 222 dionice, Zna se d.o.o., Velika Kopanica 6 636 dionica, Zanatpromet, Osijek 3 704 dionica, Gromela-ing d.o.o., Čepin 3 423 dionica, Color d.o.o., Osijek 1 903 dionica, Obrtnička zadruga Međimurka-gradnja, Čakovec 2 865 dionica, KAC d.o.o., Zagreb 20 243 dionica, Samnium d.o.o., Vukovar 1 096 dionica, Građevinar d.o.o., Našice 11 250 dionica i Tolo-trade, Imotski 10 327 dionica. Tijekom obavljanja revizije, Fond nije dostavio odluku Vlade Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Vlada) o izdvojenim dionicama za plaćanje radova na sanaciji ratom oštećenih stambenih građevina.

S društvom Ilić d.o.o., Ministarstvo razvitka i obnove (dalje u tekstu: Ministarstvo) zaključilo je u prosincu 1998. dodatak ugovoru o građenju. Navedeno je, da je dodatak zaključen na temelju ugovora o građenju iz rujna 1998., kojim se društvo Ilić d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 1.900.000,00 kn. Prema dodatku, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova dionicama Društva, po okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Dodatkom je, ugovorena vrijednost 162,00 kn po dionici Društva za radove obavljene u vrijednosti 569.916,00 kn. Fond je 5. siječnja 1999. ugovorom o prijenosu dionica društvu Ilić d.o.o. prenio 3 518 dionica Društva. Ugovorom o prijenosu dionica iz svibnja 2000. Fond je društvu Ilić d.o.o. prenio 1 663 dionica, te u lipnju 2000. novim ugovorom 1 855 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM. U Fondu nema dokumentacije o utvrđenoj vrijednosti dionica i obavljenih radova, na temelju koje je društvu Ilić d.o.o. preneseno 3 518 dionica u svibnju i lipnju 2000.

S društvom Čalušić commerc d.o.o., Ministarstvo je dodatak ugovoru o građenju zaključilo u prosincu 1998. Navedeno je, da je dodatak zaključen na temelju ugovora o građenju iz ožujka 1998., kojim se društvo Čalušić commerc d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 3.900.000,00 kn. Prema dodatku, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova u dionicama

Društva, po okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Dodatkom je, ugovorena vrijednost 162,00 kn po dionici Društva za radove obavljene u vrijednosti 1.169.964,00 kn. Fond je ugovorom o prijenosu dionica zaključenom 5. siječnja 1999. društvu Čalušić commerc d.o.o. prenio 7 222 dionice Društva.

S društvom Zna se d.o.o., Ministarstvo je zaključilo dva dodatka ugovoru o građenju i to u prosincu 1998., te lipnju 1999. U dodacima je navedeno, da su zaključeni na temelju ugovora o građenju iz ožujka 1998. kojim se društvo Zna se d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 3.900.000,00 kn. Prema dodacima, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova u dionicama Društva, prema okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Dodatkom ugovoru iz prosinca 1998., ugovorena je vrijednost 162,00 kn po dionici Društva, za radove obavljene u vrijednosti 1.000.026,00 kn, a dodatkom iz lipnja 1999. ugovorena je vrijednost 190,00 kn po dionici Društva, za radove obavljene u vrijednosti 87.970,00 kn. Fond je društvu Zna se d.o.o. ugovorom o prijenosu dionica zaključenom 5. siječnja 1999. prenio 6 173 dionica i 463 dionice po ugovoru zaključenom 27. siječnja 2000.

S društvom Zanatpromet, zanatsko proizvodno prometna zadruga, Ministarstvo je zaključilo dodatak ugovoru o građenju u prosincu 1998. U dodatku je navedeno, da je zaključen na temelju ugovora o građenju iz ožujka 1998. kojim se društvo Zanatpromet obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 3.900.000,00 kn. Prema dodatku, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova u dionicama Društva, po okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Dodatkom je ugovorena vrijednost 162,00 kn po dionici Društva, za obavljene radove u vrijednosti 600.048,00 kn. Fond je 12. svibnja 1999. s društvom Zanatpromet zaključio ugovor kojim spomenutom društvu prenosi 3 704 dionice Društva.

S društvom Gromela-ing d.o.o., Ministarstvo je zaključilo dodatak ugovoru o građenju u svibnju 1999. U dodatku ugovora je navedeno, da je zaključen na temelju ugovora o građenju iz ožujka 1998. kojim se društvo Gromela-ing d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 1.950.000,00 kn. Prema dodatku, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova u dionicama Društva, po okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Dodatkom je ugovorena vrijednost 190,00 kn po dionici Društva, za obavljene radove u vrijednosti 584.820,00 kn. Ugovorom o prijenosu dionica zaključenom u svibnju 1999. Fond je društvu Gromela-ing d.o.o. prenio 1 930 dionica i 1 148 dionica u siječnju 2001. U veljači 2001., Fond je s društvom Gromela-ing d.o.o. zaključio dodatak ugovoru iz siječnja 2001., kojim je za obavljene radove ugovoren prijenos 1 493 dionica. U evidenciji Fonda spomenuti dodatak ugovoru nije evidentiran.

S društvom Color d.o.o., Ministarstvo je zaključilo dodatak ugovoru o građenju u lipnju 1999. U dodatku ugovora je navedeno, da je zaključen na temelju ugovora o građenju iz ožujka 1998. kojim se društvo Color d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 1.950.000,00 kn.

Prema dodatku, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova u dionicama

Društva, po okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Prema dodatku ugovora, ugovorena je vrijednost 190,00 kn po dionici Društva, za radove u vrijednosti 361.570,00 kn. Fond je 12. srpnja 1999. s društvom Color d.o.o. zaključio ugovor kojim spomenutom društvu prenosi 1 903 dionica Društva.

Društvu Obrtnička zadruga Međimurka-gradnja, Fond je ugovorom o prijenosu dionica zaključenom 17. prosinca 1999. prenio 2 865 dionice Društva. U ugovoru je navedeno, da je društvo Obrtnička zadruga Međimurka-gradnja s Ministarstvom zaključilo ugovor o građenju i dodatak ugovoru, te da su obveze preuzete ugovorima u cijelosti obavljene. U Fondu nema spomenutih ugovora.

Društvu KAC d.o.o., Fond je ugovorima o prijenosu dionica zaključenima 22. prosinca 1999. prenio ukupno 20 243 dionice Društva. U ugovorima je navedeno, da je društvo KAC d.o.o. s Ministarstvom zaključilo ugovor o građenju i dodatak ugovoru, te da su obveze preuzete ugovorima u cijelosti obavljene. U Fondu nema spomenutih ugovora. Društvo KAC d.o.o. istodobno je prodalo sve stečene dionice društvu Nadvoj graditeljstvo d.o.o., Cerić za 303.645,- DEM.

Društvu Samnium d.o.o., Fond je ugovorom o prijenosu dionica zaključenom 27. prosinca 1999. prenio 1 096 dionica Društva. U ugovoru je navedeno, da je društvo Samnium d.o.o. s Ministarstvom zaključilo ugovor o građenju i dodatak ugovoru, te da su obveze preuzete ugovorima u cijelosti obavljene. U Fondu nema spomenutih ugovora.

S društvom Građevinar d.o.o. Ministarstvo je zaključilo dodatak ugovoru o građenju u prosincu 1999. U dodatku ugovora je navedeno, da je zaključen na temelju ugovora o građenju iz ožujka 1998. kojim se društvo Građevinar d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 3.900.000,00 kn. Prema dodatku, ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova u dionicama Društva, po okončanim situacijama. U Fondu nema ugovora o građenju. Prema dodatku ugovora, ugovorena je vrijednost 102,60 kn po dionici Društva, za radove u vrijednosti 1.154.250,00 kn. Fond je 11. siječnja 2000. s društvom Građevinar d.o.o. zaključio ugovor kojim spomenutom društvu prenosi 11 250 dionica Društva.

S društvom Tolo-trade d.o.o., Ministarstvo je u prosincu 1999. zaključilo dva dodatka ugovorima o građenju. U prvom dodatku je navedeno, da je zaključen na temelju ugovora o građenju iz travnja 1998. kojim se društvo Tolo-trade d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 7.000.000,00 kn. Ugovoreno je plaćanje najmanje 30,0% izvedenih radova dionicama Društva i dionicama društva Visokogradnja d.d., Split, po okončanim situacijama.

Fond nema ugovor o građenju. Dodatkom je ugovorena vrijednost 96,90 kn po dionici Društva, za radove u vrijednosti 68.605,20 kn. Fond je 22. prosinca 1999. s društvom Tolo-trade d.o.o. zaključio ugovor kojim spomenutom društvu prenosi 708 dionica Društva. U drugom dodatku ugovora je navedeno, da je zaključen na temelju ugovora o građenju iz travnja 1998. kojim se društvo Tolo-trade d.o.o. obvezalo obavljati radove na ratom oštećenim stambenim građevinama u predviđenom iznosu od 2.740.211,00 kn. U Fondu nema ugovora o građenju.

Dodatkom je ugovorena vrijednost radova u iznosu 822.002,70 kn. Fond je ugovorom

zaključenim 22. prosinca 1999. društvu Tolo-trade d.o.o. prenio 8 483 dionica Društva. Istodobno je zaključen ugovor, kojim je Fond društvu Tolo-trade d.o.o. prenio 1 136 dionica Društva. Za prijenos spomenutih dionica, nema ugovora o utvrđenoj vrijednosti radova.

- Prodaja dionica na javnoj dražbi

Fond je na javnim dražbama jednoj fizičkoj osobi prodao 16 855 dionica Društva, nominalne vrijednosti 300,00 kn po dionici. Ugovorom iz kolovoza 2002. prodano je 424 dionica za 117,00 kn po dionici, a ugovorom iz studenoga 2002. prodano je 16 431 dionica za 75,00 kn po dionici. Prema dokumentaciji Fonda, dionice su prodane za prava, a iz dokumentacije nije vidljivo za koja prava su dionice prodane.

Prema dokumentaciji pribavljenoj tijekom obavljanja revizije, Fond u vrijeme obavljanja revizije ima 19 315 dionica Društva. U Fondu nije evidentiran dodatak ugovoru kojim je iz portfelja Fonda na društvo Gromela-ing d.o.o. preneseno 1 493 dionica Društva, te Fond u svom portfelju ima evidentirano 19 660 dionica Društva. Spomenute dionice su rezervirane zbog neriješenih vlasničkih odnosa. Prema knjizi dionica, Fond ima 19 340 dionica Društva. Iz dokumentacije Društva nije vidljivo na temelju kojih prijenosa dionica je nastala razlika u evidenciji dionica.

4.4. Sanacija

Prema revizijskom izvješću za 1996., ukupne obveze po kreditima iznosile su 120.834.000,00 kn, od čega se na obveze po dugoročnim kreditima odnosi 75.106.000,00 kn, a na kratkoročne kredite 45.728.000,00 kn.

Društvo Zagrebačka banka d.d. je koncem 1996. od Društva zatražilo podmirenje obveza na način da prodajom imovine plate pola duga, a za ostatak duga predloženo je reprogramiranje na vrijeme od pet godina. Društvo nije prihvatilo prijedlog.

Društvo je 21. veljače 1997. sastavilo prijedlog mjera za sanaciju i dostavilo Vladi Republike Hrvatske, Ministarstvu turizma, Fondu i upravi društva Zagrebačka banka d.d. Prema prijedlogu, temeljni kapital Društva iznosi 135.280.200,00 kn, od čega Fond ima 57,7% vlasništva, zaposleni i ranije zaposleni 32,6%, a fondovi 9,7%. U Društvu radi 193 zaposlenika. Tijekom 1992. i 1993., (dijelom i u 1991.), Društvo nije obavljalo osnovnu djelatnost. Od 1. kolovoza 1991. do 31. prosinca 1996. u objektima Društva bili su smješteni prognanici i izbjeglice, za što su od Vladina ureda za prognanike i izbjeglice primljena sredstva u iznosu 5.691.659,- DEM. Za pokriće obveza uzimani su krediti kod društava Splitska banka d.d. i Zagrebačka banka d.d., a obveze po spomenutim kreditima uključene su u procijenjenu vrijednost Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Od 1994. u dijelu hotela obavljana je osnovna djelatnost. Za razdoblje od 1994. do 1996., iskazan je ukupan gubitak u iznosu 26.523.864,00 kn. Štete na objektima nastale smještajem izbjeglica i prognanika iznosile su oko 4.500.000,- DEM, a hotel Jadran i hotel Neptun (u kojima su bili smješteni izbjeglice) potrebno je obnoviti. Navodi se da su uslijed gubitka tržišta zbog rata smanjeni prihodi, a obveze Društva (po kratkoročnim i dugoročnim kreditima te kamate) prema društvu Zagrebačka banka d.d. iznose 39.055.097,63 DEM.

Društvo navodi da spomenute obveze nije u mogućnosti otplatiti. Prema prijedlogu

mjera financijskog restrukturiranja, predlaže se smanjenje kreditnog zaduženja za 19.500.000,- DEM na način da društvo Zagrebačka banka d.d. otpiše potraživanja, a Fond ustupi društvu Zagrebačka banka d.d. dionice u spomenutom iznosu te prodajom dijela nekretnina u vlasništvu Društva čime bi se otplatio dio obveza po kreditima prema društvu Zagrebačka banka d.d. u iznosu 15.000.000,- DEM. Za ostatak obveza prema društvu Zagrebačka banka d.d. predlaže se pretvaranje obveza u dugoročni kredit, kamatom u visini 6,0% godišnje, odgodom otplate od dvije godine i otplatom kroz deset godina.

Vlada je 22. svibnja 1997. razmotrila prijedlog mjera za sanaciju Društva i društava Zlatni rat d.d., Bol i Hoteli Brela d.d., Brela, te je donijela zaključak kojim se podržava da upravni odbori mirovinskih fondova radnika i poljoprivrednika donesu odluke o prijenosu upravljačkih prava na dionice spomenutih društava na društvo Zagrebačka banka d.d. Prema zaključku, upravljačka prava koja u spomenutim društvima drže fondovi, prenijela bi se na društvo Zagrebačka banka d.d. na vrijeme od šest godina. U roku dvije godine potrebno je primjenom međunarodnih revizijskih standarda utvrditi realnu vrijednost spomenutih društava i iskazivanje temeljnog kapitala u skladu s tako utvrđenom vrijednošću, te povećanje temeljnog kapitala u spomenutim društvima za iznos pretvaranja potraživanja u ulog u skladu s odlukama skupština tih društava, reprogramiranje dijela potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. na vrijeme od šest godina (jedna godina počeka) i kamatu od 6,0% godišnje te otpis preostalog dijela potraživanja.

Prema zaključku, društvo Zagrebačka banka d.d. će osigurati nastavak poslovanja, a spomenuta društva ne mogu otuđiti nekretnine bez suglasnosti fondova, te prijenos upravljačkih prava prema odlukama fondova po dionicama fondova na društvo Zagrebačka banka d.d. (što za Društvo iznosi 13.091.800,00 kn). Prema dokumentaciji Društva, društvo Zagrebačka banka d.d. nije primijenilo mjere iz zaključka Vlade, a 21. kolovoza 1997. obavijestilo je Društvo da su na naplatu poslani instrumenti osiguranja potraživanja. U listopadu 1997. društvo Zagrebačka banka d.d. je obavijestilo Društvo o obvezi pokretanja stečajnog postupka. Stečajni postupak nije pokrenut. Vlada je na sjednici od 11. prosinca 1997. donijela zaključak kojim se zaključak Vlade od 22. svibnja 1997. stavlja izvan snage. Osim toga, donesena je odluka kojom se stavlja izvan snage odluka o izuzimanju od prodaje dionica Društva iz portfelja Fonda.

Vlada je 11. prosinca 1997. donijela zaključak, prema kojem se potraživanje u ukupnom iznosu 395.500.000,00 kn, koje društvo Zagrebačka banka d.d. ima prema Društvu i društvima Zlatni rat d.d., Bol i Hoteli Brela d.d., Brela podmiruje: otpisom potraživanja u visini 30,0%, za potraživanja u ukupnom iznosu 100.000.000,00 kn zaključit će se ugovori o reprogramiranju kredita uz poček od dvije godine i otplatom kroz šest godina za što će Vlada dati jamstvo, za potraživanja u ukupnom iznosu 170.000.000,00 kn (uvećano za kamatu) društvo Zagrebačka banka d.d. i Ministarstvo financija zaključit će ugovor o ustupanju i prodaji državne imovine. Prema zaključku Vlade, društvo Zagrebačka banka d.d. će brisati upisano založno pravo na imovini društava za koja je donesen zaključak o sanaciji.

Na temelju zaključka Vlade, društvo Zagrebačka banka d.d. i Društvo zaključili su 30.

prosinca 1997. ugovor o uređenju međusobnih odnosa. Prema ugovoru, ukupne dospjele obveze Društva na dan 31. kolovoza 1997. iznose 127.200.000,00 kn ili 35.822.913,- DEM. Ugovori o kratkoročnim i investicijskim kreditima zaključeni su tijekom 1995. i 1996. Ugovorom se društvo Zagrebačka banka d.d. obvezalo otpisati dio duga do visine 40.360.000,00 kn s pripadajućim kamatama. Dio duga u iznosu 32.160.000,00 kn ili 9.057.114,- DEM (na dan 31. kolovoza 1997.) uvećano za kamatu obračunanom od 1. rujna 1997., Društvo se obvezalo otplatiti kroz šest godina, uz poček od dvije godine i kamatnu stopu u visini šestomjesečnog LIBORA za DEM, uvećano za 2,5% godišnje. Kao osiguranje naplate Društvo je dalo deset bianco vlastitih mjenica i deset akceptnih naloga. Banka se obvezala izbrisati založno pravo na nekretninama Društva. Ugovor stupa na snagu danom kada društvo Zagrebačka banka d.d. primi izjavu o jamstvu, kojom Republika Hrvatska preuzima obvezu podmirenja dospelih obveza Društva, ukoliko ih Društvo ne podmiri.

Prema dokumentaciji Društva, od ukupnih obveza po kreditima prema društvu Zagrebačka banka d.d. u iznosu 157.229.022,39 kn (umanjeno za kamate i tečajne razlike u iznosu 18.230.030,67 kn), u računovodstvenim evidencijama na dan 31. prosinca 1997. na teret državnog proračuna otpisane su obveze u iznosu 54.680.000,00 kn, na teret društva Zagrebačka banka d.d. u iznosu 52.158.991,72 kn, a iznos od 32.160.000,00 kn iskazan je u okviru dugoročnih obveza.

Društvo je 30. prosinca 1997. dalo izjavu Ministarstvu financija, kojom se obvezalo da bez prethodne pisane suglasnosti ministra financija ili zamjenika, neće otuđiti niti opteretiti nekretnine, te se obvezalo omogućiti upis založnog prava na nekretnine u korist Republike Hrvatske. Prema podacima Društva, Društvo je do svibnja 2004. prodalo nekretnine: plažni objekt Pinia u travnju 1998., depandansu Tamaris u rujnu 2000., restoran Croatia u ožujku 2001. i hotel Jadran u svibnju 2002. (unesen kao osnivački ulog u stvarima u novoosnovano društvo Hotel Zlatarica d.o.o. u siječnju 2002.), a nije pribavljena pisana suglasnost Ministarstva financija.

Ministarstvo financija i Društvo zaključili su 27. srpnja 1998. sporazum u kojem je navedeno da je Vlada 11. prosinca 1997. donijela zaključak o sanaciji dioničkih društava Zlatni rat d.d., Bol, Hoteli Brela d.d., Brela i Hoteli Tučepi d.d., Tučepi, da je društvo Zagrebačka banka d.d. s Društvom zaključilo ugovor o uređenju međusobnih odnosa, a Vlada se obvezala platiti dospjele obveze Društva. Obveze Društva prema društvu Zagrebačka banka d.d. iznose 32.160.000,00 kn (9.057.114,- DEM), a za spomenuti iznos izdano je jamstvo Vlade. Na temelju navedenog, upisano je založno pravo na nekretninama - apartmansko naselje Afrodita (restoran, apartmani i dvorište) u korist Vlade Republike Hrvatske. Prema sporazumu, ovlaštenu sudski vještak je 12. svibnja 1998. obavio procjenu, prema kojoj procijenjena vrijednost apartmanskog naselja iznosi 37.941.768,00 kn ili 10.657.000,- DEM.

Prema odredbama članaka 2., 3., 7. i 11. Zakona o sanaciji određenih poduzeća, danom objavljivanja odluke o sanaciji ograničavaju se ovlasti društva, te prestaju sve funkcije upravnog odbora odnosno nadzornog odbora i skupštine društva, a sve ove funkcije preuzima vjerovničko vijeće. Odluka o sanaciji Društva nije objavljena.

Vjerovničko vijeće dužno je izraditi program sanacije, a program sanacije prati radna skupina koja predlaže donošenje odluke o prestanku sanacije. Spomenute odredbe Zakona o

sanaciji određenih poduzeća nisu primijenjene kod sanacije Društva. Nije imenovana radna grupa za praćenje provedbe sanacije Društva.

- Jamstva Vlade Republike Hrvatske

Ministarstvo financija je (na temelju zaključka Vlade od 11. prosinca 1997.) dalo 30. prosinca 1997. jamstvo po kreditnom zaduženju Društva u iznosu 32.160.000,00 kn društvu Zagrebačka banka d.d. Prema jamstvu, Društvo je s društvom Zagrebačka banka d.d. 30. prosinca 1997. zaključilo ugovor o uređenju međusobnih odnosa, a Ministarstvo financija jamstvom je preuzelo obvezu urednog ispunjavanja dospjelih obveza ukoliko Društvo ne ispuni uvjete otplate prema društvu Zagrebačka banka d.d. Društvo nije uredno podmirivalo obveze prema društvu Zagrebačka banka d.d., te je iz sredstava državnog proračuna plaćeno 4.047.647,31 kn, a Ministarstvo financija je 3. studenoga 1999. zatražilo povrat navedenog iznosa. Dopisom od 17. listopada 2001. Ministarstvo financija zatražilo je povrat 8.217.980,95 kn plaćenih iz sredstava državnog proračuna. Prema podacima Društva, iz državnog proračuna je tijekom 1999. plaćeno 4.047.647,31 kn, a 4.170.333,64 kn plaćeno je koncem 2000., odnosno ukupno 8.217.980,95 kn. Za podmirenje spomenutog iznosa, Društvo i Ministarstvo financija zaključili su 19. svibnja 2003. ugovor o nagodbi, prema kojem obveza Društva prema Ministarstvu financija, na dan 31. prosinca 2000. (po plaćenom jamstvu) iznosi 8.217.980,95 kn, a 1.197.491,33 kn se odnosi na obračunanu zateznu kamatu, što ukupno iznosi 9.415.472,28 kn. Prema ugovoru o nagodbi, kamate od 1. siječnja 2001. do donošenja odluke o nagodbi nisu obračunane jer je Društvo pretrpjelo štete nastale smještajem prognanika i izbjeglica. Utvrđen je popust u visini 5,0% na ime jednokratne uplate u iznosu 410.899,05 kn, a zatezne kamate u iznosu 1.197.491,33 kn su otpisane, te obveza Društva iznosi 7.807.081,90 kn. Prema ugovoru i dokumentaciji Društva, Društvo je spomenuti iznos na račun državnog proračuna platilo 5. lipnja 2002.

Prema podacima Društva, Vlada je 6. svibnja 1998. dala jamstvo na 26.000.000,00 kn društvu Splitska banka d.d. u kojem se navodi da se jamstvo daje na temelju odluke o davanju državnog jamstva društvu Splitska banka d.d. po kreditima turističkom gospodarstvu. Jamstvo je dano kao osiguranje otplate za dva kredita za obnovu i rekonstrukciju hotela. Dodatak jamstvu za urednu otplatu reprogramiranih kredita potpisan je 17. lipnja 1999. Za osiguranje uredne otplate kredita Vlada je društvu Splitska banka d.d. 17. lipnja 1999. dala drugo jamstvo u iznosu 4.500.000,00 kn. Prema podacima Društva, iz sredstava državnog proračuna po kreditnim obvezama društvu Splitska banka d.d. plaćeno je u siječnju 2001. u iznosu 2.324.527,20 kn, u kolovozu 2001. u iznosu 2.717.028,28 kn, u prosincu 2001. u iznosu 1.056.822,05 kn, a u travnju 2002. u iznosu 15.692,44 kn ili ukupno 6.114.069,97 kn. Društvo je spomenuti iznos vratilo državnom proračunu 27. rujna 2002.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE
I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Na dan 30. travnja 2004. društvo Lucidus d.d. ima 281 448 ili 51,3% dionica, društvo Sunce osiguranje d.d. 178 076 ili 32,5% dionica, mali dioničari 60 524 ili 11,0% dionica, Fond 19 340 ili 3,5% dionica i 43 fizičke osobe koje su dionice stekle u kuponskoj privatizaciji 8 812 ili 1,7% dionica.

Rješenjem Komisije za vrijednosne papire od 17. srpnja 2003. odobreno je društvu Sunce osiguranje d.d. objavljivanje ponude za preuzimanje Društva. Prema rješenju, društvo Sunce osiguranje d.d. steklo je do 28. kolovoza 2002. ukupno 130 000 dionica, a djeluje zajednički s društvom Sunce ZIF d.d. (pripojeno društvu Lucidus d.d. 20. lipnja 2003.) koje je imalo 281 448 dionica Društva, te imaju 75,0% glasova u skupštini Društva. Utvrđena je cijena u iznosu 95,00 kn po dionici. Ponuda za preuzimanje objavljena je 22. srpnja 2003. u dnevnom tisku i 23. srpnja 2003. u Narodnim novinama. Nadzorni odbor Društva objavio je pozitivno mišljenje o preuzimanju Društva 30. srpnja 2003. u dnevnom tisku. Prema dokumentaciji Središnje depozitarne agencije, društvo Sunce osiguranje d.d. steklo je u postupku preuzimanja 48 076 dionica Društva, nakon čega ima 178 076 ili 32,5% dionica Društva, te s društvom Lucidus d.d., s kojim zajednički djeluje u vrijeme obavljanja revizije ima 83,8% glasova u skupštini društva.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Reviziju financijskih izvještaja Društva za 1994. obavilo je društvo Revicon d.d., revizija i poslovne usluge, Zagreb, za 1995. i 1996. društvo KPMG d.o.o. za reviziju, Zagreb, za 1997., 1998. i 1999. društvo MD Revizor d.o.o. za reviziju, porezno savjetovanje i financijske usluge, Zagreb, za 2000. reviziju su obavila društva Dal-revizor d.o.o., Split i Revizija Zagreb d.o.o., Zagreb, a za 2001., 2002. i 2003. društvo Dal-revizor d.o.o.

U 1994., 1995., 1996., 1998., 1999., 2000. i 2001. poslovalo je s gubitkom, a u 1997., 2002. i 2003. ostvarilo je dobit.

Prema revizijskim izvještajima za 1995. i 1996., financijski izvještaji ne daju istinit prikaz stanja poslovanja Društva na dan 31. prosinca, a daju istinit prikaz gubitka i novčanog tijeka.

Za 1996. navodi se da je vrijednost materijalne imovine Društva iskazana u iznosu 248.854.000,00 kn, procijenjena vrijednost iznosi 60.000.000,00 kn, a u financijskim izvještajima nije iskazano rezerviranje u iznosu 188.540.000,00 kn za umanjeње vrijednosti materijalne imovine na procijenjenu vrijednost prema Međunarodnim računovodstvenim standardima. Za druge godine u revizijskim izvještajima se navodi da financijski izvještaji realno i objektivno prikazuju financijsko stanje Društva.

U revizijskom izvještaju za 1997. navodi se da su u financijskim izvještajima iskazani izvanredni prihodi u iznosu 106.838.992,00 kn, a odnose se na prihode od otpisa obveza prema društvu Zagrebačka banka d.d., prema zaključku o mjerama za sanaciju Društva koje

je donijela Vlada. Dio spomenutih obveza u iznosu 52.158.992,00 kn otpisalo je društvo Zagrebačka banka d.d., a za dio obveza u iznosu 54.680.000,00 kn obvezu podmirenja ustupanjem i prodajom državne imovine preuzela je Vlada.

Tijekom 2000. ostvareni su prihodi od prodaje objekta u iznosu 6.796.914,93 kn, a u 2002. u iznosu 35.841.689,45 kn.

Prema revizijskom izvještaju za 1999., Društvo je u poslovnim knjigama iskazalo smanjenje temeljnog kapitala s iznosa 203.711.120,00 kn za 39.251.120,00 kn zbog iskazivanja dionica u kunama, a za spomenuti iznos iskazano je povećanje pričuva.

Koncem svibnja 2004. Društvo je imalo 155 zaposlenika.

Tablica broj 2

Usporedni podaci o poslovanju prema financijskim izvještajima za razdoblje od 1994. do 2003.

u kn

Redni broj	Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.
1.	Prihodi	8.467.000,00	5.547.445,00	15.202.170,00	125.715.100,00	19.387.841,00	15.215.218,00	36.488.694,00	43.932.872,00	86.024.361,00	56.292.183,00
2.	Rashodi	32.017.000,00	44.999.081,00	48.554.640,00	29.669.898,00	35.704.240,00	38.329.720,00	43.910.705,00	46.922.397,00	78.696.376,00	52.452.372,00
3.	Dobit	-	-	-	96.045.202,00	-	-	-	-	7.327.985,00	3.839.811,00
4.	Gubitak	23.550.000,00	39.451.636,00	33.352.470,00	-	16.316.399,00	23.114.502,00	7.422.011,00	2.989.525,00	-	-
5.	Aktiva	241.890.000,00	265.890.856,00	254.054.645,00	244.385.791,00	243.756.926,00	247.399.492,00	253.110.061,00	246.915.785,00	236.849.605,00	268.401.177,00
6.	Dugotrajna imovina	232.812.000,00	262.342.516,00	250.806.920,00	242.398.786,00	240.519.288,00	244.063.627,00	248.417.844,00	240.320.729,00	223.315.709,00	262.643.463,00
7.	Kratkotrajna imovina	9.078.000,00	3.548.340,00	3.247.725,00	1.987.005,00	3.237.638,00	3.335.865,00	4.692.217,00	6.595.056,00	13.533.896,00	5.757.714,00
8.	Pasiva	241.890.000,00	265.890.856,00	254.054.645,00	244.385.791,00	243.756.926,00	247.399.492,00	253.110.061,00	246.915.785,00	236.849.605,00	268.401.177,00
9.	Upisani kapital	203.711.000,00	203.711.120,00	203.711.120,00	203.711.120,00	203.711.120,00	164.460.000,00	164.460.000,00	164.460.000,00	164.460.000,00	164.460.000,00
10.	Pričuve	7.126.000,00	876.072,00	737.101,00	96.782.304,00	950.856,00	39.988.221,00	39.464.874,00	33.973,00	-	790.233,00
11.	Ukupni gubitak	23.550.000,00	62.478.978,00	95.831.448,00	95.831.448,00	16.316.399,00	39.217.147,00	46.852.913,00	10.411.536,00	3.049.578,00	-
										75.439.183,00	103.150.944,00

12.	Obveze	54.603.000,00	123.782.642,00	145.437.872,00	39.723.815,00	55.411.349,00	82.168.418,00	96.038.100,00	92.833.348,00	0	00
13.	Broj zaposlenika	263	253	200	188	185	185	190	186	169	160

5.3. Raspolaganje nekretninama

Prema podacima Društva, Društvo je od pretvorbe do vremena obavljanja revizije (svibanj 2004.) prodalo nekretnine: depandansu Tamaris, plažni objekt Pinia, restoran Croatia.

Prema ugovoru o kupoprodaji od 6. travnja 1998., plažni objekt Pinia (s inventarom) prodan je fizičkoj osobi za 570.000,- DEM, u protuvrijednosti kuna na dan plaćanja. Za prodaju depandanse Tamaris i zemljišta površine 276 m², zaključen je ugovor 26. rujna 2000. prema kojem je ugovorena cijena nekretnine u iznosu 1.775.000,- DEM. Ugovor o prodaji restorana Croatia zaključen je 30. ožujka 2001. Prema ugovoru, prodana je nekretnina (restoran) označena kao k.č. 564 z.k.ul. broj 348 k.o. Tučepi površine 156 m², za koju je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo Društva, te zemljišta za koja je Društvo pokrenulo sudski postupak za utvrđivanje prava vlasništva, označena kao k.č. 714, k.č. 744, k.č. 747 te dio k.č. 748 k.o. Tučepi. Ugovorena je cijena u iznosu 340.000,- DEM. Kupac je u roku 15 dana platio 240.000,- DEM, a za razliku u iznosu 100.000,- DEM je ugovoreno plaćanje u roku 15 dana od dana pravomoćnosti presude. Sudski postupak za utvrđivanje prava vlasništva je u tijeku. Razlika do ugovorene cijene u iznosu 100.000,- DEM nije plaćena.

Na nekretnine označene kao k.č. 675 (restoran), k.č. 676, k.č. 677, k.č. 678, k.č. 679, k.č. 680, k.č. 681, k.č. 681, k.č. 682, k.č. 683, k.č. 684, k.č. 685, k.č. 686 i k.č. 687 (apartmani) i k.č. 4 395/1 (dvorište) z.k.ul. broj 2 934 k.o. Tučepi, upisano je pravo zaloge u iznosu 32.160.000,00 kn u korist Vlade Republike Hrvatske.

Na nekretnine označene kao k.č. 674 (hotel Alga) i k.č. 4 356/1 (parkiralište) z.k.ul. broj 2 933 k.o. Tučepi upisano je pravo zaloge u iznosu 12.000.000,00 kn, 14.000.000,00 kn, 6.300.000,- EUR i 400.000,- EUR u korist društva Splitska banka d.d. Na navedene nekretnine upisano je pravo nadhipoteke za 12.000.000,00 kn u korist društva Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb.

Na nekretnine označene kao k.č. 716, k.č. 717, k.č. 718, k.č. 719, k.č. 720 (paviljoni Maslinik), k.č. 4 186/1, k.č. 4 209, k.č. 4 212/1, k.č. 4 213/4, k.č. 4 214/5 i k.č. 4 216/2 z.k.ul. broj 2 992, k.č. 4 212/2, k.č. 4 212/3, k.č. 4 216/3 i k.č. 4 182 z.k.ul. broj 2 527, k.č. 4 186/12, k.č. 4 186/13, k.č. 4 186/15 i k.č. 4 221/3 z.k.ul. broj 2 746, k.č. 4 184/1 z.k.ul. broj 2 621, k.č. 4 186/3 z.k.ul. broj 1 572 i k.č. 4 184/2 z.k.ul. broj 1 929, sve k.o. Tučepi, upisano je pravo zaloge u iznosu 6.300.000,- EUR u korist društva Splitska banka d.d.

Na nekretnine označene kao k.č. 667 (zgrada) upisano je pravo zaloge u iznosu 1.290.200,00 kn u korist društva Hrvatska banka za obnovu i razvitak.

Na nekretnine označene kao k.č. 292 hotel Kaštelet i k.č. 4 365 z.k.ul. broj 2 893 k.o. Tučepi upisano je pravo zaloge u iznosu 4.500.000,00 kn (1.159.130,13 DEM) u korist društva Splitska banka d.d.

Društvo Splitska banka d.d. i Društvo su u travnju odnosno svibnju 1998. zaključili dva

ugovora o kreditu u iznosu 14.000.000,00 kn i 12.000.000,00 kn, počekom od jedne godine, otplatom u šest godina, promjenjivom kamatom u visini 11,0% i 9,0% godišnje. Dopunom ugovoru od 3. lipnja 1999. glavnica kredita reprogramirana je na vrijeme od deset godina (uključeno je tri godine počeka), otplatom u 28 tromjesečnih obroka s početkom od 31. ožujka 2002. Za spomenute kredite društvo Splitska banka d.d. primilo je jamstvo Vlade.

Ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu 4.500.000,00 kn s društvom Splitska banka d.d. zaključen je 3. lipnja 1999. Ugovorena je otplata u 20 obroka, s početkom otplate 30. rujna 1999., kamatu 11,0% godišnje. Za spomenuti kredit društvo Splitska banka d.d. primilo je jamstvo Vlade.

Društvo je s društvom Hrvatska banka za obnovu i razvitak 10. kolovoza 2000. zaključilo ugovor o kreditu u iznosu 1.291.200,00 kn. Ugovorena je obročna otplata u 16 polugodišnjih obroka s početkom otplate od kolovoza 2002. i kamatom u visini 7,0% godišnje. Prema ugovoru, Društvo je za osiguranje povrata kredita dužno pribaviti jamstvo Vlade, zasnovati založno pravo na nekretninama, te dostaviti bianco mjenice i zadužnice. Jamstvo Vlade je pribavljeno.

Društvo je za potrebe rekonstrukcije hotela Alga u siječnju 2003. zaključilo ugovor o kreditu u iznosu 6.300.000,- EUR, početkom otplate od 31. ožujka 2005. i otplatom na sedam godina, promjenjivom kamatom (tromjesečni EURIBOR +2,5%).

Za kratkoročni revolving kredit u iznosu 400.000,- EUR zaključen je ugovor s društvom Splitska banka d.d. Ugovorena je jednokratna otplata do 30. rujna 2004., promjenjivom kamatom 1/3/6-mjesečni EURIBOR uvećan za 2,5% godišnje.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Prema dopuni elaborata i obrazloženju procjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1993., vrijednost nekretnina nije ponovno procjenjivana, s obzirom da je uz elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. izrađena procjena vrijednosti Poduzeća primjenom statičke metode. Prema elaboratu, tijekom 1992. i 1993. nije bilo značajnijih ulaganja u zemljište, građevinske objekte i opremu, a procijenjena je vrijednost financijske imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1993. Ukupna vrijednost imovine je iskazana u iznosu 59.590.000,- DEM, od čega procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 8.714.000,- DEM. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata na dan 31. prosinca 1991., procijenjeno je zemljište površine 87 644,63 m² u iznosu 8.713.818,- DEM. U elaboratu su površine zemljišta iskazane po lokacijama, a brojevi katastarskih čestica nisu navedeni. Po lokacijama je procijenjeno zemljište površine: hotel Jadran 12 814,35 m², hotel Neptun 16 763 m², plažni objekt Slatina - sportski tereni 22 695 m², plažni snack bar Pinia 570 m², hotel Alga 21 421,99 m², hotel Kaštelet 2 284 m², apartmansko naselje Afrodita 9 364,50 m², restoran Veza 1 688 m² i poslovni prostor 43,79 m² ili ukupno 87 644,63 m². Fond je 7. svibnja 1996. donio rješenje o iskazu nekretnina, prema kojem je u vrijednost temeljnog kapitala Društva procijenjeno zemljište ukupne površine 110 635 m². Prema rješenju o iskazu nekretnina, procijenjena su zemljišta na lokacijama: hotel Jadran 24 395 m², što je 11 580,65 m² više od površine procijenjene u elaboratu, hotel Neptun 21 764 m², što je 5 001 m² više, plažni objekt Slatina - sportski tereni 23 050 m² što je 355 m² više, hotel Alga 27 917 m², što je 6 495,01 m² više, restoran Veza 1 927 m² što je 239 m² više, apartmansko naselje Afrodita 8 728 m², što je 636,50 m² manje, hotel Kaštelet 2 284 m² i plažni snack bar Pinia 570 m², a za poslovni prostor je navedeno da nije procijenjeno zemljište (manje za 43,79 m²).

Prema elaboratu, procijenjeno je zemljište površine 87 644,63 m², a prema rješenju Fonda 110 635 m² ili za 22 990,37 m² više nego u elaboratu. Vrijednost površine zemljišta koja nije obuhvaćena u elaboratu, prema cijenama zemljišta korištenim u elaboratu, iznosi 2.290.037,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća.

- Vrijednost dugoročnih obveza procijenjena je u iznosu 12.812.000,- DEM. Poduzeće u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1993. nije imalo iskazane dugoročne obveze. Društvo Splitska banka d.d. i Poduzeće zaključili su 31. prosinca 1993. ugovor o revalorizaciji kredita odobrenih ranijih godina, uz ponovni obračun kredita primjenom srednjeg tečaja DEM na dan plaćanja. Prema prilogu ugovora, revalorizirano je ukupno 19 kredita, od čega je za 15 kredita obavljena revalorizacija, iako su otplaćeni u ranijim godinama. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojni program je izrađen za razdoblje od 1992. do 1999. Sadrži podatke o poslovanju Poduzeća, sažetak analize tržišta i razvojnih mogućnosti, organizacijska i lokacijska rješenja, financijske aspekte i ocjenu izvodljivosti. Osnovni ciljevi razvoja Poduzeća obuhvaćaju smanjivanje troškova većim zapošljavanjem sezonske radne snage, produžavanje turističke sezone, proširenjem i poboljšanjem ponude, orijentaciju na zapadnoeuropsko tržište, podizanje standarda smještajnih, ugostiteljskih i pratećih sadržaja, te osposobljavanje rukovodnog kadra za provođenje decentraliziranog upravljanja. Planirano je povećanje efikasnosti poslovanja informatizacijom i reorganizacijom Poduzeća u šest profitnih centara. Ukupna ulaganja za razdoblje od 1995. do 1999. planirana su u iznosu 6.400.000,- DEM. Izvori sredstava za planirana ulaganja nisu navedeni. Do pretvorbe Društvo je osnovnu djelatnost obavljalo u tri hotela B kategorije, u apartmanskom naselju Afrodita, te u pratećim objektima. S kapacitetom od 1 973 osnovna i 413 pomoćna kreveta Društvo je ostvarivalo od 250 000 do 300 000 noćenja godišnje i predstavljalo drugo poduzeće po veličini i značaju na Makarskoj rivijeri. U vrijeme pretvorbe, Društvo se zbog ratnih razaranja nalazilo u nepovoljnim gospodarskim okolnostima. Do 1996. je dio smještajnih kapaciteta korišten za zbrinjavanje prognanika i izbjeglica.

Razvojni program je djelomično ostvaren. Društvo je od 1994. do 2001. poslovalo s gubicima, osim u 1997., 2002. i 2003., kada je ostvarena dobit. Na temelju zaključka Vlade Republike Hrvatske od 11. prosinca 1997. o mjerama sanacije Društva, otpisane su obveze po kreditima društvu Zagrebačka banka d.d. i to: društvo Zagrebačka banka d.d. je otpisalo 40.360.000,00 kn s pripadajućim kamatama i reprogramiralo dio duga u iznosu 32.160.000,00 kn, a na teret državnog proračuna je otpisano 54.68.000,00 kn. Za 1997. su po navedenoj osnovi iskazani izvanredni prihodi, te je dobit iskazana u iznosu 96.045.202,00 kn. Tijekom 1998. na teret zadržane dobiti pokriveni su gubici iz ranijih godina u ukupnom iznosu 95.831.448,00 kn. Od pretvorbe (1992.) do obavljanja revizije (svibanj 2004.), Društvo je prodalo hotel Jadran s dependansom Tamaris, te restorane Pinia i Croatia. Nakon prodaje spomenutih objekata, Društvo je sa smanjenim kapacitetom od 1 474 osnovna i 473 pomoćna kreveta u razdoblju od 2000. do 2003. ostvarivalo do 220 000 noćenja. Od 1995. do 2003. u obnovu objekata, informatizaciju poslovanja i poboljšanje te proširenje turističke ponude uloženo je 134.000.000,00 kn i to većim dijelom iz kredita, a manjim dijelom iz dobiti Društva.

Broj zaposlenika je smanjen s 267 koncem 1991. na 155 zaposlenika u svibnju 2004. i to umirovljenjem. Istodobno je povećan broj sezonskih zaposlenika, te je Društvo u 2003. imalo 164 sezonska zaposlenika.

S obzirom da je Društvo od 1994. do 2001. poslovalo s gubicima, osim u 1997., 2002. i 2003., kada je ostvarivana dobit, da je u obnovu objekata, informatizaciju poslovanja i poboljšanje te proširenje turističke ponude uložilo 134.000.000,00 kn, da je nakon prodaje četiri objekata, u postojećim objektima povećan broj noćenja te da je smanjen broj stalnih zaposlenika uz istodobno povećanje broja sezonskih zaposlenika, djelomično su ostvareni ciljevi predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva dostavio je 26. srpnja 2004. očitovanje u kojem navodi, da nema primjedbi na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 (osam) dana od dana primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Čakovec, Ivana Mažuranića 2.

Ovlašteni državni revizori:

Smiljana Sušec, dipl. iur.

Darinka Mihinjač, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

(žig i potpis)

HP TUČEPI, TUČEPI

1. Radnički savjet:

Marija Ristić, predsjednik, članovi: Marin Brbić, Marin Bušelić, Matko Čović, Mijo Divić, Marija Šimić, Mate Tomaš, Ivo Visković i Marko Visković

2. Upravni odbor:

Mario Šarić, od 8. listopada 1992. do 29. rujna 1995.

Zlatko Račić, od 8. listopada 1992. do 29. rujna 1995.

Ines Šimić, od 8. listopada 1992. do 20. listopada 1994.

Marija Ruić, od 8. listopada 1992. do 20. listopada 1994.

Rudolf Nikolić, od 8. listopada 1992. do 20. listopada 1994.

Nenad Bekavac, od 21. listopada 1994. do 29. rujna 1995.

Ante Šimić, od 21. listopada 1994. do 29. rujna 1995.

Igor Filipetti, od 21. listopada 1994. do 29. rujna 1995.

3. Nadzorni odbor:

Mario Šarić, od 3. lipnja 1996. do 11. kolovoza 1998.,
od 19. kolovoza 1999. do 30. ožujka 2000.

Zlatko Račić, predsjednik od 3. lipnja 1996. do 11. kolovoza 1998.

Nenad Bekavac, od 3. lipnja 1996. do 11. kolovoza 1998.

Igor Filipetti, od 3. lipnja 1996. do 27. lipnja 2001.

Mate Lendić, od 11. kolovoza 1998. do 7. listopada 1999.

Damir Ostović, predsjednik od 11. kolovoza 1998. do 30. ožujka 2000.

Luka Tomić, od 11. kolovoza 1998. do 19. kolovoza 1999.,
od 7. listopada 1999. do 9. studenoga 1999.

Dubravko Žganec, od 9. studenoga 1999. do 2. prosinca 2003.

Ines Šimić, od 3. lipnja 1996. do 30. ožujka 2000.

Mile Dedaković, od 30. ožujka 2000.

Jere Slavica, od 30. ožujka 2000.

Vinko Ljubičić, od 30. ožujka 2000. do 28. ožujka 2000.,
od 30. kolovoza 2001.

Ante Puharić, od 11. svibnja 2001.

Jako Andabaka, predsjednik od 2. prosinca 2003.

4. Direktor ili uprava:

Marko Luketina, direktor od 26. ožujka 1990. do 3. lipnja 1996.,
predsjednik uprave od 3. lipnja 1996. do 2. listopada 2000.

Ante Šimić, od 3. lipnja 1996. do 30. ožujka 2000.

Vinko Ljubičić, zamj. predsjednika od 2. listopada 2000. do 8. svibnja 2001.

Marin Brbić, direktor od 8. svibnja 2001.

HP TUČEPI, TUČEPI
- povezana društva i osobe

1. HOTEL ZLATARICA d.o.o., Tučepi

Osnivač: Hoteli Tučepi, Tučepi

Direktor: Ante Šimić, od 1. srpnja 1991. do 22. prosinca 1995.

(2. svibnja 2002. poslovni udjel prenesen društvu OU R.N. d.o.o., Zagreb)