



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Split**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

HTP "BRELA", BRELA

Split, veljača 2002.

# S A D R Ž A J

strana

---

|        |                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | ZAKONSKA REGULATIVA                                                         | 2  |
| 2.     | OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU                                        | 2  |
| 2.1.   | Podaci o društvenom poduzeću u vrijeme pretvorbe                            | 2  |
| 2.2.   | Statusne i druge promjene                                                   | 3  |
| 3.     | REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE                                                 | 4  |
| 3.1.   | Odluka o pretvorbi poduzeća                                                 | 4  |
| 3.2.   | Izmjene i dopune odluke o pretvorbi                                         | 4  |
| 3.2.1. | Program pretvorbe i izmjene programa                                        | 6  |
| 3.2.2. | Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske i dodatak izvještaju      | 6  |
| 3.2.3. | Razvojni program                                                            | 7  |
| 3.3.   | Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća i izmjene elaborata                | 7  |
| 3.4.   | Rješenje o pretvorbi                                                        | 12 |
| 3.5.   | Upis društva u sudski registar                                              | 14 |
| 3.6.   | Provedba programa pretvorbe                                                 | 14 |
| 3.6.1. | Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust                  | 14 |
| 3.6.2. | Pretvaranje potraživanja u dionice                                          | 15 |
| 3.6.3. | Prijenos dionica fondovima                                                  | 16 |
| 4.     | PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE                                | 16 |
| 5.     | VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE                           | 19 |
| 5.1.   | Sanacija društva                                                            | 20 |
| 5.2.   | Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima               | 20 |
| 5.3.   | Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu vrijednosti poduzeća | 22 |
| 6.     | OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE                         | 22 |
| 6.1.   | Ocjena postupka pretvorbe                                                   | 22 |
| 6.2.   | Ocjena postupka privatizacije                                               | 23 |
| 7.     | OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE                              | 24 |



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Split**

---

Klasa: 041-03/01-01/21

Urbroj: 613-19-02-14

Split, 12. veljače 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**HOTELSKO TURISTIČKOG PODUZEĆA "BRELA" s p.o., BRELA**

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 3. rujna do 12. veljače 2002.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliran je sljedećim propisima:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 6/91),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (narodne novine 29/91, 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96, 71/97),
- Uredba o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 16/93),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97) i
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96 i 92/99).

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću u vrijeme pretvorbe

Hotelsko turističko poduzeće "Brela" s potpunom odgovornosti, Brela, (skraćeni naziv: HTP "Brela" s p.o., Brela) nastalo je od Osnovne organizacije udruženog rada Hoteli "Brela", Brela, prihvaćanjem Samoupravnog sporazuma o promjenama u organiziranju Radne organizacije HTP "Makarska rivijera", Makarska od 11. prosinca 1989. Rješenjem Okružnog privrednog suda u Splitu od 26. ožujka 1990., izvršen je upis u sudski registar HTP "Brela" s p.o. pod brojem Fi-1568/89, a rješenjem Fi-1320/92 od 28. travnja 1992. proširena je djelatnost poduzeća i izvršen upis ovlaštene osobe za zastupanje i predstavljanje poduzeća.

Poduzeće je registrirano za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnost, drugih usluga prehrane, obrtničkih usluga, usluga na području prometa, usluga za igre na sreću i igračnice zatvorenog tipa, trgovine na malo, veliko i vanjske trgovine prehrambenim i neprehrambenim proizvodima te obavljanje turističkih poslova s inozemstvom. Turistička i ugostiteljska djelatnost te agencijski poslovi organizirani su u posebnim organizacijskim jedinicama dok su zajednički poslovi izdvojeni u opći i privredno-računski sektor.

Pojedinačni smještajni objekti s vlastitom recepcijom (hoteli) organizirani su u posebne organizacijske jedinice dok su ugostiteljski objekti izvan smještaja (restorani i buffeti) organizirani također samostalno, a iznimno je više takvih objekata organizirano kao jedna cjelina ili su pridruženi pojedinim smještajnim objektima. Poduzeće ima u vlasništvu 5 hotelskih objekata ("Maestral", "Soline", "Berulia", "Pelegrin" i "Brela"), vilu "Primorka", tri ugostiteljska objekta (restorani "Punta Rata", "Jakiruša" i "Centar") i dva buffeta ("Kričak" i "Tenis"). Dva su hotela A kategorije ("Maestral" i "Soline"), dva su hotela B kategorije ("Berulija" i "Pelegrin"), hotel "Brela" je C kategorije, a vila "Primorka" D kategorije. Poduzeće raspolaže s 677 soba i apartmana, a ukupni broj smještajnih kapaciteta uključujući i pomoćne ležaje u svim objektima iznosi 1 650 ležaja.

Privredno-računski sektor obuhvaća financijsku službu, knjigovodstvenu službu, službu kontrole i plana i analize, a opći sektor kadrovsko-pravnu, službu nabave, investicijsko održavanje, vozni park i praonu.

Poduzećem rukovodi direktor kome su izravno podređeni privredno-računski i opći sektor, dok je na čelu pojedinih hotela i ugostiteljskih objekata izvan sjedišta, direktor ili šef objekta. Ovlaštena osoba za zastupanje poduzeća bez ograničenja je direktor Jakša Medić (JMGB 1708961382501).

Na dan 31. prosinca 1991., poduzeće je imalo 266 stalno zaposlenih djelatnika.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., ukupna aktiva i pasiva iznosila je 2.523.691.000,- HRD ili 45.885.291.- DEM (1,- DEM = 55.- HRD). Ostvareni prihodi po godišnjem obračunu za 1991. iznosili su 32.080.000.- HRD, a rashodi 143.311.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 111.231.000.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

HTP "Brela" s p.o., Brela, poduzeće u društvenom vlasništvu promijenilo je oblik organiziranja i naziv, rješenjem registracijskog suda od 25. listopada 1994. pretvorbom društvenog poduzeća s p.o. u dioničko društvo. Novi naziv tvrtke je Hoteli "Brela" dioničko društvo, Brela, skraćeni naziv: Hoteli "Brela" d.d., Brela, Trg Gospe od Karmela 1. Upis je obavljen u registar Trgovačkog suda u Splitu u registracijskom ulošku I-2513, pod brojem Fi-11013/94.

Društvo je registrirano za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, turističkog posredovanja, mjenjačkih poslova, osobnih, obrtničkih, prometnih i usluga za igre na sreću i igračnice zatvorenog tipa i trgovine na malo. Matični broj poduzeća je 3324826, a šifra djelatnosti 08011.

Zbog zakonske obveze usklađenja općih akata dioničkog društva sa Zakonom o trgovačkim društvima, održana je redovna skupština društva 29. rujna 1995. Skupština je usvojila novi statut koji je usklađen je s odredbama Zakona. Upis smanjenja temeljnog kapitala, promjena članova nadzornog odbora i promjene odredbi statuta proveden je rješenjem Trgovačkog suda od 9. rujna 1997. Temeljni kapital od 52.527.000,- DEM smanjen je zbog pokrića gubitka društva koji su za 1994. i 1995. utvrđeni u iznosu 52.210.224,00 kn ili 14.088.406,- DEM preračunanih po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 31. prosinca 1995. (1,- DEM=3,7059 kn). Smanjeni temeljni kapital iznosio je 136.821.000,00 kn (1,- DEM=3,56 kn), a podijeljen je na 684 105 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti u iznosu 200,00 kn. Upis promjene članova uprave društva obavljen je 15. svibnja 1998.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi poduzeća

Odluku o pretvorbi HTP "Brela" s p.o. donio je radnički savjet na sjednici održanoj 29. lipnja 1992. kojom se poduzeće pretvara u dioničko društvo. Radnički savjet su činili predsjednik Žarko Kristić i pet članova: Stipe Medić, Damjan Šošić, Mlađi Tomaš, Stanko Bekavac i Dubravka Granić.

Za provedbu pretvorbe utemeljena je komisija u sastavu od tri člana i to: Jakša Medić, predsjednik komisije, Tomislav Kristić, zamjenik predsjednika i Ivica Šodan, član.

Odlukom o pretvorbi, društveno poduzeće pretvara se u dioničko društvo prodajom poduzeća, odnosno idealnih dijelova procijenjene vrijednosti poduzeća koja je iznosila 21.819.000,- DEM i pretvaranjem potraživanja vjerovnika u dionice u iznosu 500.000,- DEM. Odlukom o pretvorbi utvrđena je procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 22.319.000,- DEM, a čini je procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 21.819.000,- DEM, i potraživanja Zagrebačke banke d.d., Zagreb, koja se pretvaraju u dionice u vrijednosti 500.000,- DEM. Prema podacima navedenim u Odluci o pretvorbi, osnovna glavnicu društva dijeli se na 223 190 redovnih dionica na ime, nominalne vrijednosti dionica od 100,- DEM.

Odlukom o pretvorbi određeno je da se vrijednost stanova ne uračunava u procijenjenu vrijednost poduzeća, a daju se na gospodarenje nadležnom fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz odluku o pretvorbi Agenciji za restrukturiranje i razvoj dostavljena je 30. lipnja 1992. i druga propisana dokumentacija i to: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., podaci o poslovanju poduzeća s ocjenom boniteta poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća s elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina. Prilozi uz odluku o pretvorbi poduzeća sadrže sve propisane elemente utvrđene uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

#### 3.2. Izmjene i dopune odluke o pretvorbi

HTP "Brela" nije provelo postupak pretvorbe prema Odluci o pretvorbi donesenoj koncem lipnja 1992., već je koncem prosinca 1993. upravni odbor donio Odluku o izmjeni odluke o pretvorbi, programa i elaborata o procjeni vrijednosti društvenog poduzeća. Nakon toga, 27. travnja 1994. upućen je Hrvatskom fondu za privatizaciju zahtjev za izdavanje suglasnosti na namjeravanu pretvorbu na temelju izmijenjenih dokumenata. Ovlaštena osoba za zastupanje društvenog poduzeća u vrijeme donošenja Odluke o izmjeni i dopuni odluke o pretvorbi, bio je direktor Jakša Medić, a članovi upravnog odbora bili su Jerko Juričić, Igor Filipeti, Franjo Filipović, Žarko Kristić i Tade Zelić.

Izmjenama odluke o pretvorbi određeno je: da se procijenjena vrijednost poduzeća uskladi sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., da se za iznos zaduživanja kod poslovnih banaka kojima su pokriveni gubici u 1992. i 1993. umanjí procijenjena vrijednost poduzeća, te da se poslovnim bankama omogućí pretvaranje potraživanja u dionice poduzeća.

Izmjenama odluke o pretvorbi, na temelju izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća, utvrđeno je da procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 106.880.085.200.- HRD ili 28.112.935,- DEM, preračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 31. prosinca 1993., potraživanja Splitske banke, Split, koja će biti pretvorena u dionice u iznosu 5.513.692,- DEM, te potraživanja Zagrebačke banke, Zagreb, u iznosu 13.610.038,- DEM koja će biti pretvorena u dionice, čine temeljni kapital društvenog poduzeća koji iznosi 47.236.665,- DEM.

Procijenjena vrijednost poduzeća, prema izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi iznosi 28.112.935,- DEM i veća je za 42.164,- DEM u odnosu na procijenjenu vrijednost poduzeća koja je utvrđena izmjenama i dopunama elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća. Iz dokumentacije nije vidljivo kako i zbog čega je nastala navedena razlika.

Pretvaranje potraživanja u dionice poduzeća regulirano je ugovorima, koji su između poduzeća i poslovnih banaka zaključeni 31. prosinca 1993. Splitska banka, Split, je 31. prosinca 1993. izvršila revalorizaciju odobrenih i otplaćenih kredita HTP "Brela" za razdoblje od 1968. do 1991. na temelju koje su iskazana potraživanja banke prema poduzeću u iznosu 13.784.229,- DEM. Dio potraživanja u iznosu 8.270.537,- DEM Splitska banka je ugovorom o ustupanju potraživanja prenijela na Zagrebačku banku, a preostala potraživanja u iznosu 5.513.692,- DEM, pretvorena su u dionice HTP "Brela". Zagrebačka banka je dio svojih potraživanja po odobrenim kreditima HTP "Brela" u iznosu 5.339.463,- DEM, uvećano za prenesena potraživanja od Splitske banke u iznosu 8.270.537,- DEM ili ukupno 13.610.038,- DEM, ugovorom o pretvaranju potraživanja također pretvorila u dionice poduzeća HTP "Brela".

Izmjenama odluke o pretvorbi određen je model pretvorbe, prema kojem se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom poduzeća, odnosno idealnih dijelova procijenjene vrijednosti poduzeća koja je iznosila 28.112.935,- DEM i pretvaranjem potraživanja Splitske banke u dionice u visini 5.513.692,- DEM i Zagrebačke banke u visini 13.610.038,- DEM. Uz izmjene i dopune odluke o pretvorbi HTP "Brela", Hrvatskom fondu za privatizaciju dostavljene su 27. travnja 1994. izmjene i dopune programa pretvorbe, izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća, ugovor o pretvaranju potraživanja Zagrebačke banke i Splitske banke u dionice poduzeća, ugovor o revalorizaciji kredita odobrenih od Splitske banke i dodatak izvješću o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. izrađen od revizorske tvrtke "Revikon" d.d., Zagreb.

Program pretvorbe HTP "Brela" donio je radnički savjet 29. lipnja 1992. Programom pretvorbe određen je postupak upisa i uplate dionica, krug osoba koje su ovlaštene upisati dionice, način ostvarivanja prava prvenstva i jednakog prava stjecanja dionica, te prava na popust, rok za održavanje osnivačke skupštine društva, nadležnost za rješavanje sporova i druge odredbe kojima se detaljnije određuje postupak pretvorbe i prava odnosno obveze sudionika u pretvorbi. Programom pretvorbe određeno je da se u prvom krugu mogu upisati 223 190 dionica, od čega 218 190 dionica čine procijenjenu vrijednost poduzeća, a 5 000 dionica čine vrijednost potraživanja vjerovnika koja se pretvara u dionice.

Izmjenama i dopunama programa pretvorbe, promijenjen je Program pretvorbe u dijelu koji se odnosi na broj upisanih dionica. Broj dionica koje se upisuju u prvom krugu upisa iznosi 472 366 u vrijednosti 47.236.665,- DEM. Prema izmjenama i dopunama programa pretvorbe, određen je model pretvorbe prema kojem se društvenog poduzeća pretvara u dioničko društvo:

- prodajom dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima te osobama s pravom popusta na kupnju dionice u iznosu 14.056.467,- DEM što čini 50% procijenjene vrijednosti poduzeća,
- pretvaranjem potraživanja vjerovnika u dionice u iznosu 19.124.000,- DEM od čega se na potraživanja Splitske banke odnosi 5.514.000,- DEM, a na potraživanje Zagrebačke banke 13.610.000,- DEM,
- prodajom preostalih 50% procijenjene vrijednosti poduzeća umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 2.171.000,- DEM i uvećane za vrijednost neprodanih dionica zaposlenima i drugim osobama koje su imale pravo kupnje dionica uz popust.

### 3.2.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske i dodatak izvještaju

Izvještajem Službe društvenog knjigovodstva od 8. lipnja 1992. o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je, nakon obavljenih ispravka u tijeku postupka provjere, godišnji obračun iskazan u skladu s važećim propisima. Ispravak bilančnih pozicija, za koje su u postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna od strane Službe društvenog knjigovodstva utvrđene razlike u odnosu na podatke iskazane od strane poduzeća, obavljene su u knjigovodstvu u 1992. Kako se za potrebe pretvorbe društvenog poduzeća nisu koristili podaci iz godišnjeg obračuna za 1991. nego iz godišnjeg obračuna za 1993., zatraženo je mišljenje revizorske tvrtke o godišnjem obračunu za 1993.

Reviziju je obavila tvrtka "Revikon" d.d., Zagreb, 31. siječnja 1994. Revizijom su obuhvaćeni godišnji obračuni za 1992. i 1993., o čemu je sastavljen Dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U Dodatku izvještaju navedeni su podaci o poslovnom rezultatu za 1992. i 1993., o obvezama prema bankama na dan 31. prosinca 1993. za revalorizaciju kredita otplaćenih u ranijim godinama i pretvaranju potraživanja banaka u dionice. Prema mišljenju revizorske tvrtke, nisu utvrđene nezakonitosti i nepravilnosti u poslovanju poduzeća za 1992. i 1993.

### 3.2.3. Razvojni program

Razvojni program HTP "Brela" Brela izradio je Institut za turizam Zagreb, a sadrži osnovne



elemente o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima poduzeća, te tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća. Prema podacima Instituta za turizam, HTP "Brela" je do zaključno 1989. ostvarivalo dobre poslovne rezultate koji su bili uvjetovani prirodnim okruženjem, te povoljnim tržišnim položajem kojeg je karakterizirala orijentacija na inozemna tržišta. Tijekom 1990. i 1991. smanjenje efikasnosti poduzeća utjecalo je na poslovanje s gubitkom. S obzirom da poslovna struktura poduzeća predstavlja izraziti ekonomski potencijal, programom je predviđeno da bi u idućem razdoblju trebalo povećati kvalitativnu razinu usluga, te unaprijediti unutarnju efikasnost poduzeća. Ključni problemi s kojima se poduzeće u budućem razvoju mora suočiti su heterogena struktura turističko-ugostiteljske ponude kao i nezadovoljavajuća ponuda rekreacijskih sadržaja, nedovoljna kontrola nad poslovnim učincima pojedinih poslovnih objekata, nedostatak privatnosti i identiteta određenog broja manje kvalitetnih objekata kako u interijeru tako i u eksterijeru, tehnološko-funkcionalna neprilagođenost pojedinih smještajnih objekata suvremenim svjetskim standardima, te nedostatak kvalitetnog srednjeg menadžerskog kadra. Na temelju analize kadrova, uočene su neracionalnosti u politici zapošljavanja, s obzirom da se u 1990., od ukupnog broja zaposlenih, 72% odnosilo na stalne djelatnike, a 28% na sezonske djelatnike. S obzirom na sezonski karakter poslovanja poduzeća, postoji mogućnost smanjivanja troškova radne snage. Također, visoki udio nekvalificiranih i polukvalificiranih djelatnika udaljava poduzeće od poželjne kadrovske strukture. Jedna od realnih razvojnih opcija koja je u funkciji tržišnog preživljavanja i stvaranja potrebnih uvjeta za perspektivni razvoj u budućnosti je opcija konsolidacije, te pokušaj očuvanja stečenih tržišnih i ekonomskih pozicija. Ova opcija zahtijeva decentralizaciju upravljačkih funkcija i uspostavljanje internog poduzetništva na razini pojedine poslovne jedinice.

### 3.3. Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća i izmjene elaborata

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, sastavljen je elaborat o procjeni vrijednosti društvenog poduzeća u zakonskom roku, kao jedan od priloga uz odluku organa upravljanja o pretvorbi društvenog poduzeća. Za HTP "Brela" izvršena je procjena vrijednosti imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. i procjena sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Na temelju zakonske obveze da se pretvorba poduzeća mora obaviti do 30. lipnja 1992., pristupilo se izradi elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Elaborat je izradila Zagrebačka banka - Sektor za investicije, u suradnji s predstavnicima poduzeća. Kod njegove izrade u cijelosti su korištene upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Kao podloga za izradu elaborata, korišteni su materijali izrađeni od strane stručnih i ovlaštenih institucija i specijaliziranih poduzeća i to: elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina koju je obavilo poduzeće za usluge, promet i posredovanje nekretnina "ZANE" d.o.o., Zagreb, elaborat o procjeni vrijednosti opreme koju je obavilo poduzeća "Maris" d.o.o., Makarska, razvojni program HTP "Brela" koji je sastavio Institut za turizam Zagreb, analitičke evidencije imovine, potraživanja i obveza koje su se vodile u društvenom poduzeću, te druga odgovarajuća dokumentacija vezana uz navedene evidencije, obrasci i izvještaji koji su sastavljeni uz godišnji obračun za 1991. i izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991.

Pri procjeni vrijednosti poduzeća, primijenjen je statički pristup kojem je osnova za procjenu stanje imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1991., te dinamički pristup koji objedinjuje vrijednost imovine utvrđene po statičkom pristupu procjeni i očekivane rezultate poslovanja u razdoblju

od 10 godina. U elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća navedeno je da knjigovodstvena vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosi 2.409.007.000.- HRD ili 43.800.000,- DEM, procijenjena tržišna vrijednost po statičkom pristupu iznosi 2.809.152.000.- HRD ili 51.075.000,- DEM, a procijenjena vrijednost poduzeća po dinamičkom pristupu na bazi diskontiranog tijeka gotovine od 15% u razdoblju od 10 godina iznosi 1.200.058.000.- HRD ili 21.819.000,- DEM.

Poduzeće je prihvatilo procijenjenu vrijednost po dinamičkom pristupu kao najrealniju vrijednost poduzeća. S obzirom da Agencija za restrukturiranje i razvoj nije dala suglasnost na namjeravanu pretvorbu, iako je odluka o pretvorbi i potrebna dokumentacija dostavljena 30. lipnja 1992., uprava poduzeća je dopisom od 25. travnja 1994. zatražila od Hrvatskog fonda za privatizaciju dozvolu za izradu novog elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća, sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. Iz dokumentacije nije vidljivo je li Hrvatski fond za privatizaciju odobrio navedeni zahtjev uprave HTP "Brela".

Novi elaborat o procjeni vrijednosti društvenog poduzeća HTP "Brela" sa stanjem imovine i obveza na dan 31. prosinca 1993. sastavilo je poduzeće "Maris" d.o.o. Makarska. Kao podloga za izradu ovog elaborata korišteni su materijali korišteni tijekom procjene vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. kao i druge evidencije i izvještaji sastavljeni koncem 1993. Od navedenih dokumenata koji su korišteni kod izrade elaborata izdvojeni su:

- elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina (zemljište, građevinski objekti) kojeg je izradilo poduzeće "ZANE" d.o.o., Zagreb, u travnju 1992.,
- elaborat o procjeni opreme sastavljen od strane poduzeća "Maris" d.o.o., Makarska, u ožujku 1992., a koji nije mijenjan u pogledu procjene,
- analitičke evidencije imovine, potraživanja i obveza kao i druga odgovarajuća dokumentacija vezana uz te evidencije, sa stanjem na dan 31. prosinca 1993.,
- izvješća i obračuni koji su sastavljeni uz godišnji obračun poslovanja za 1993.,
- dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti obračuna za 1991., iz siječnja 1994. i dopuna dodatka izvještaju iz svibnju 1994. (izradila revizorska tvrtka "Revikon" d.d.).

Kod procjene vrijednosti poduzeća korišten je statički pristup, a kao osnova za procjenu uzeto je stanje imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1993. Procjenom je obuhvaćena sva imovina koja se vodila u poslovnim knjigama društvenog poduzeća na dan 31. prosinca 1993. Utvrđena je procijenjena tržišna vrijednost društvenog poduzeća na dan 31. prosinca 1993. u iznosu 41.855.000,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost poduzeća na isti dan iznosila je 74.579.000,- DEM.

Struktura imovine koja je uključena u procjenu vrijednosti poduzeća je sljedeća:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| - zemljište           | 7.612.000,- DEM,  |
| - građevinski objekti | 42.542.000,- DEM, |
| - oprema              | 2.322.000,- DEM,  |

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| - dugoročna financijska ulaganja       | 325.000,- DEM, |
| - zalihe materijala i sitnog inventara | 138.000,- DEM, |
| - kratkoročna potraživanja             | 360.000,- DEM, |
| - druga potraživanja                   | 5.000,- DEM,   |
| - novčana sredstva                     | 57.000,- DEM,  |

---

Ukupna vrijednost imovine: 53.361.000,- DEM.

Struktura obveza koje su ušle u procjenu vrijednosti poduzeća je sljedeća:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| - krediti od banaka        | 10.584.000,- DEM, |
| - primljeni avansi         | 203.000,- DEM,    |
| - dobavljači               | 690.000,- DEM,    |
| - druge kratkoročne obveze | 29.000,- DEM,     |

---

Ukupno obveze: 11.506.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 41.855.000,- DEM. U elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., pored redovnih obveza koje su iskazane u knjigovodstvenim evidencijama i bilanci stanja u iznosu 11.506.000,- DEM, iskazane su i obveze s osnove revaloriziranih kredita odobrenih u ranijim godinama u iznosu 13.784.229,- DEM, koji su u vrijeme obavljanja procjene vrijednosti društvenog poduzeća HTP "Brela" već bili otplaćeni. Naime, Splitska banka je za kredite otplaćene u ranijim godinama obavila usklađenje otplata s tečajem DEM na dan uplate, te utvrdila negativne efekte nastale zbog inflacije i nereálnih otplata. Na temelju navedenog, Splitska banka, zastupana po glavnom direktoru dr. Frani Mitroviću i HTP "Brela", zastupano po glavnom direktoru mr. Jakši Mediću, zaključili su 31. prosinca 1993. ugovor o revalorizaciji kredita. Ovim ugovorom, prihvaćeno je da Splitska banka izvrši revalorizaciju svojih kreditnih partija prema srednjem tečaju DEM na dan plaćanja u razdoblju od 1968. do 1991., kako je iskazano u posebnom obračunu koji je sastavni dio ugovora. Splitska banka je na temelju ugovora osigurala pravo na potraživanja od društvenog poduzeća HTP "Brela", sa stanjem na dan 1. siječnja 1994., u iznosu 13.784.229,- DEM.

Provjerom poslovnih knjiga poduzeća, utvrđeno je da su navedene obveze iskazane u poslovnim knjigama početkom 1994. i to na način da je za iznos revaloriziranih kredita smanjen društveni kapital uz istodobno povećanje obveza po dugoročnim kreditima od banaka. Ocjenu zakonitosti i realnosti ovih transakcija obavila je revizorska tvrtka "Revikon" d.d., Zagreb, o čemu je sastavila izvješće 31. siječnja 1994. i dopunu izvješća 9. svibnja 1994., u kojima je navedeno da su obveze po dugoročnim kreditima realno obračunane i iskazane u poslovnim knjigama, te da su u skladu s važećim zakonskim propisima. Također, ista revizorska tvrtka sastavila je izvještaj o obavljenoj reviziji poslovanja za 1994., u kojem su obrađene transakcije vezane uz pretvorbu društvenog poduzeća i transakcije vezane uz revalorizaciju već otplaćenih kredita. Transakcije vezane uz revalorizaciju kredita, revizorska tvrtka nije osporila, već je konstatala da su obveze prema kreditnim institucijama procjenom obveza iz 1993. povećane u siječnju 1994. u odnosu na početno stanje od 1. siječnja 1994. za 52.405.043,00 kn ili 13.784.229,- DEM.

Obveze s osnova revalorizacije kredita, uključene su u elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., iako nisu bile iskazane u poslovnim knjigama na dan procjene. Nakon što su utvrđene obveze prema Splitskoj banci u iznosu 13.784.229,- DEM, za navedeni iznos umanjena je procijenjena vrijednost poduzeća, te iznosi 28.070.771,- DEM.

U postupku revizije pretvorbe (listopad 2001.), utvrđeno je da obveze koje su stvorene revalorizacijom već otplaćenih kredita iz ranijih godina, nisu u skladu s odredbama ugovora o kreditu zaključenih između Splitske banke i poduzeća. Također je utvrđeno, da je poduzeće sve obveze koje je imalo s osnove primljenih kredita od Splitske banke, otplatilo u ugovorenom roku čime je prestala bilo kakva obveza po toj osnovi.

Slijedom navedenog, stvorene obveze u iznosu od 13.784.229,- DEM u trenutku procjene vrijednosti poduzeća trebalo je izuzeti iz elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća, tako da je procijenjena vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1993. trebala iznositi 41.855.000,- DEM.

Uz osnovni elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća, priloženi su dokumenti i obračuni koji su poslužili kao podloga za izradu elaborata, a koji su izrađeni od strane ovlaštenih organizacija. Dokumenti koji čine sastavni dio elaborata o procjeni poduzeća su:

- prilozi i dokazi prava vlasništva iz mjeseca travnja 1992.,
- dopuna dokaza o pravu vlasništva iz mjeseca prosinca 1993.,
- procjena vrijednosti nekretnina iz travnja 1992.,
- dopuna procjene vrijednosti nekretnina iz prosinca 1993.,
- procjena vrijednosti opreme, sitnog inventara i zaliha iz travnja 1992.

Dokumente za dokaz prava vlasništva za zemljište i građevinske objekte prikupilo je poduzeće "ZANE" d.o.o., Zagreb, koje je obavilo i procjenu vrijednosti nekretnina, dok je procjenu vrijednosti opreme, sitnog inventara i zaliha obavilo poduzeće "Maris" d.o.o., Makarska. Kao dokaz o pravu vlasništva nad zemljištem, zgradama i drugim nekretninama, prikupljena je potrebna dokumentacija: rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje, prijavni listovi iz Ureda za katastar, izvaci iz sudskih zemljišnih knjiga i druga dokumentacija koja je bila dostupna i potrebna da bi se dokazalo pravo vlasništva. Za određeni broj zemljišnih čestica kao i za neke objekte koji se nalaze u posjedu poduzeća, nije se mogla prikupiti dokumentacija i dokazati pravo vlasništva. Za takve nekretnine izvršena je rezervacija dionica u iznosu 2.171.000,- DEM. Nekretnina za koje je izvršena rezervacija su:

- zemljište oko hotela "Soline" površine 4 117 m<sup>2</sup>
- zemljište oko hotela "Maestral" površine 960 m<sup>2</sup>,
- zemljište kod depadansa "Marina" površine 475 m<sup>2</sup>,
- zemljište kod hotela "Berulija" površine 235 m<sup>2</sup>,
- zemljište kod vila "Berulija" površine 1 197 m<sup>2</sup>,
- zemljište kod pogona "Brelada" površine 4 200 m<sup>2</sup>,
- zemljište kod "Skladišta rublja" površine 2 080 m<sup>2</sup>,
- zemljište od "Tenis terena" površine 1 512 m<sup>2</sup>,
- zemljište kod "Restaurant rat" površine 2 076 m<sup>2</sup>,
- zemljište vila "Primorka" z.č. 860/29 i 808,
- zemljište kod hotela "Brela" 1 880 m<sup>2</sup>,
- zemljište vila "Ruža" 1 006 m<sup>2</sup>,
- zemljište i objekt "Kuća Ursić"

Zemljište oznake k.č. broj 867/7, uknjiženo na HTP "Brela" pod brojem z.u. 1643 k.o. Brela, površine 3 784 m<sup>2</sup> nije ušlo u elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća. Navedeno zemljište dodijeljeno je na korištenje HTP "Brela" rješenjem Skupštine općine Makarska, broj UP-IO-03-764/1-70 od 3. siječnja 1972., za potrebe izgradnje turističko gospodarskog centra. Predmetno zemljište trebalo je, prema postojećim dokumentima, uključiti u procjenu vrijednosti poduzeća.

Kod procjene vrijednosti zemljišta korištene su cijene utvrđene općinskom odlukom o procjeni nekretnina od 30. siječnja 1992., prema kojoj cijena građevinskog zemljišta u I. zoni iznosi od 100,- do 250,- DEM po m<sup>2</sup>. Zemljište površine 76 122 m<sup>2</sup> obuhvaćeno procjenom, nalazi se u I. zoni neposredno uz more i smatra se najvrjednijim zemljištem u tom području. Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je po jedinstvenoj cijeni od 100,- DEM po m<sup>2</sup>, te procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 7.612.200,- DEM. Nema obrazloženja o razlozima primjene jedinstvene cijene u procjeni vrijednosti zemljišta.

Procjena vrijednosti zgrada obavljena je na temelju vrijednosti izvedenih radova svakog pojedinog objekta, koja je prepravljena korekcijskim faktorom za primijenjeni standard građenja i kvalitetu građenja, te za dotrajalost i trošnost pojedine zgrade. Vrijednost pojedine zgrade dobivena je množenjem broja kvadrata neto korisne površine s cijenom po kvadratu koja je utvrđena posebno za svaku zgradu, odnosno objekt. Ukupna površina objekata koji se nalaze u posjedu HTP "Brela" iznosi 48 486 m<sup>2</sup>, ukupno procijenjena vrijednost svih zgrada iznosi 37.839.619,- DEM, te prosječna cijena po m<sup>2</sup> iznosi 780,42 DEM.

Procjena komunalnog opremanja objekata i vanjskog uređenja terena obavljena je na način da je posebno procijenjena vrijednost komunalnog opremanja u iznosu 1.923.171,- DEM, a posebno vrijednost vanjskog uređenja terena u iznosu 2.779.352,- DEM. Kod ove procjene korištene su cijene utvrđene odlukom općine Makarska, koje su objavljene u Službenom glasniku općine 5/90 od 8. svibnja 1990. Komunalno opremanje procijenjeno je množenjem broja kvadrata svakog pojedinog objekta s cijenom koja je iznosila 34,71 DEM po m<sup>2</sup>, a vanjsko uređenje terena na temelju površine zemljišta svakog objekta pomnožene s cijenom od 15,93 do 40,34 DEM po m<sup>2</sup>.

Procjena vrijednosti opreme obavljena je na temelju popisnih lista koje su usklađene sa stvarnim stanjem zatečenim na dan 31. prosinca 1991. i uvećanim za nabavke izvršene tijekom 1992. i 1993. Kod procjene nabavne vrijednosti opreme korištena je metodologija usporedbe koeficijentata revalorizacije i rasta tečaja DEM od 1992. Revalorizirana nabavna vrijednost opreme umanjena je za iznos koji se odnosi na otpisanu vrijednost pojedinog predmeta opreme. Visina iznosa otpisa uvjetovana je starošću pojedinog sredstva i visinom stope amortizacije. Oprema koja je imala sadašnju vrijednost manju od iznosa dvogodišnjeg otpisa, nije uključena u procjenu. Procijenjena vrijednost opreme prema Elaboratu, iznosila je 2.322.000,- DEM.

Druge bilančne pozicije sudjelovale su u ukupnoj procijenjenoj vrijednosti poduzeća u malom iznosu, te je njihova procjena obavljena prema knjigovodstvenoj vrijednosti.

Dugoročna financijska ulaganja procijenjena su na iznos od 325.000,- DEM, a odnose se na vlasničke udjele u poduzećima koja su nastala iz poduzeća SOUR "Makarska rivijera", te na vlasnički udjel u Splitskoj banci.

Zalihe materijala i sitnog inventara procijenjene su na iznos 138.000,- DEM po revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti, a odnose se na zalihe hrane, pića, potrošnog i investicijskog materijala, te sitnog inventara.

12

Kratkoročna potraživanja procijenjena su po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu od 360.000,- DEM, a odnose se na dane predujmove dobavljačima za tekuće poslovanje te na potraživanja za smještaj i prehranu izbjeglica i prognanika. Iznos drugih potraživanja uključen je u procjenu po knjigovodstvenoj vrijednosti sa stanjem na dan procjene.

Novčana sredstva, koja su ušla u procjenu u iznosu 57.000,- DEM, odnose se na stanje novca na

svim računima poduzeća i blagajni na dan procjene.

Obveze koje su ušle u procijenjenu vrijednost poduzeća utvrđene su na dan procjene u iznosu 11.506.000,- DEM. Od ukupnog iznosa obveza vrijednosno najznačajniji dio odnosi se na primljene kratkoročne kredite od Zagrebačke banke za tekuće poslovanje u iznosu 10.548.000,- DEM. Obveze su utvrđene na dan procjene prema knjigovodstvenom stanju koje je bilo usklađeno s vjerovnicima. Drugi dio obveza u iznosu 13.784.229,- DEM, koji je nastao na temelju revalorizacije odobrenih i otplaćenih kredita iz ranijih godina odobrenih od Splitske banke, nije bio iskazan u bilanci u trenutku pretvorbe već je naknadno izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi bio predmet procjene, odnosno smanjenja kapitala poduzeća.

Za potrebe utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti poduzeća, obavljena je provjera svih poslovnih knjiga i godišnjih obračuna poslovanja. Kod pretvaranja vrijednosti u DEM, korišten je srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na dan iskazivanja stanja.

### 3.4. Rješenje o pretvorbi

Agencija za restrukturiranje i razvoj nije, u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, u roku od 60 dana od dana dostave odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije, donijela rješenje o pretvorbi društvenog poduzeća HTP "Brela". Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, donio je Hrvatski fond za privatizaciju 10. lipnja 1994.

Odluka o pretvorbi s propisanom dokumentacijom dostavljena je 30. lipnja 1992., te je Agencija trebala donijeti rješenje najkasnije do konca kolovoza 1992. Iz postojeće dokumentacije nije vidljivo iz kojih razloga Agencija nije donijela rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu u zakonskom roku.

Kako Agencija nije dala suglasnost na namjeravanu pretvorbu, HTP "Brela" je dostavilo Fondu 27. travnja 1994. Odluku o izmjeni i dopuni odluke o pretvorbi i drugu izmijenjenu dokumentaciju, te je Fond 10. lipnja 1994. rješenjem dao suglasnost na namjeravanu pretvorbu.

Prema Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, temeljni kapital iznosi 52.527.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti poduzeća koja iznosi 124.125.548,00 kn ili 33.403.000,- DEM, te potraživanja banaka koja će biti pretvorena u dionice u iznosu 19.123.730,- DEM, od čega potraživanja Splitske banke iznose 20.490.024,00 kn ili 5.513.692,- DEM, a potraživanja Zagrebačke banke 50.574.760,00 kn ili 13.610.038,- DEM, preračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske (1,- DEM = 3,7161 kn) na dan izdavanja rješenja.

Procijenjena vrijednost poduzeća iskazana Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju iznosi 33.403.000,- DEM, što je za 5.290.065,- DEM više od procijenjene vrijednosti poduzeća utvrđene Odlukom o izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi, odnosno za 5.332.289,- DEM više od procijenjene vrijednosti poduzeća utvrđene elaboratom o procjeni. Iz postojeće dokumentacije nije vidljivo iz kojih je razloga Fond povećao procijenjenu vrijednost poduzeća. Uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da su djelatnici Fonda početkom lipnja 1994. nakon obavljene kontrole elaborata o procjeni

vrijednosti društvenog poduzeća HTP "Brela" utvrdili, da je procijenjena vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1993. trebala iznositi 44.445.647,- DEM, što je u odnosu na procijenjenu vrijednost poduzeća iskazanu u elaboratu više za 2.590.647,- DEM. Iz dokumentacije nije vidljivo iz kojih razloga Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost poduzeća utvrđenu kontrolom elaborata o procjeni. U procijenjenu vrijednost poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost zemljišta i objekata u iznosu 8.067.436,00 kn ili protuvrijednosti od 2.171.000,- DEM, za koja nisu dostavljeni dokazi o pravu korištenja. Rješenjem je određeno da će se dionice u naznačenoj vrijednosti rezervirati.

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju nije navedena pojedinačna vrijednost zemljišta i objekata koji su ušli u procjenu društvenog kapitala, a za jedan dio čestica zemljišta nedostaju brojevi zemljišno knjižnog uloška i površina u m<sup>2</sup>.

Upravni odbor HTP "Brela" donio je 13. lipnja 1994. nove izmjene i dopune odluke o pretvorbi, prema kojima je procijenjena vrijednost poduzeća usklađena s procijenjenom vrijednosti poduzeća utvrđenoj u Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju.

Izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi, procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 124.125.548,00 kn ili 33.403.000,- DEM, preračunano po srednjem tečaju na dan izdavanja Rješenja, potraživanja Splitske banke koja će biti pretvorena u dionice iznose 5.513.692,- DEM, a potraživanja Zagrebačke banke koja će biti pretvorena u dionice iznose 13.610.038,- DEM.

Prema Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust državljanima Republike Hrvatske prema Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 16.701.500,- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti poduzeća, pretvaranjem potraživanja vjerovnika u dionice u iznosu 19.124.000,- DEM i prodajom preostalih 50% procijenjene vrijednosti poduzeća umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 2.171.000,- DEM i uvećane za vrijednost neprodanih dionica zaposlenima i drugim osobama koje su imale pravo kupnje dionica uz popust. Prodaju preostalih 50% vrijednosti poduzeća obavljat će Hrvatski fond za privatizaciju u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Model pretvorbe po Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, istovjetan je modelu pretvorbe navedenom u izmjenama odluke o pretvorbi i izmjenama programa o pretvorbi.

Temeljni kapital poduzeća iznosi 52.527.000,- DEM i podijelit će se na 525 270 redovnih dionica, nominalne vrijednosti od 100,- DEM po dionici.

Procjena vrijednosti imovine i obveza u skladu s Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju, u poslovnim knjigama društva evidentirana je pod datumom 1. siječnja 1994. Time je materijalna imovina evidentirana u poslovnim knjigama po vrijednostima prihvaćenim od strane Hrvatskog fonda za privatizaciju.

### 3.5. Upis društva u sudski registar

U sudski registra Trgovačkog suda u Splitu, pod brojem Fi-11013/94, upisana je 25. listopada 1994. promjena organizacijskog oblika društvenog poduzeća HTP "Brela" s p.o., Brela, u dioničko društvo Hoteli "Brela", Brela. Struktura vlasništva dioničkog društva na dan upisa u sudski registar je sljedeća: Hrvatski fond za privatizaciju u vlasništvu je 118 580 dionica ili 22,6%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 33 904 dionice ili 6,4%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske 14 531 dionica ili 2,8%, Splitska banka

55 140 dionica ili 10,5%, Zagrebačka banka 136 100 dionica ili 25,9%, mali dioničari 167 015 dionica ili 31,8% od vrijednosti temeljnog kapitala. Od dijela koji je pripao malim dioničarima, zaposlenicima poduzeća pripalo je 57 547 ili 11%, a ranije zaposlenima 109 468 ili 20,8% od vrijednosti temeljnog kapitala.

### 3.6. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe poduzeća obavljen je prodajom 167 015 dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima, pretvaranjem potraživanja Zagrebačke banke i Splitske banke u udjel (191 240 dionica) i prijenosom 167 015 dionica fondovima.

#### 3.6.1. Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust

Oglas za upis i kupnju dionica s popustom objavljen je u glasilu "Slobodna Dalmacija" 21. lipnja 1994. i na oglasnoj ploči poduzeća. Zaposleni, ranije zaposleni u društvenom poduzeću HTP "Brela" i drugi zaposleni u pravnim osobama koje rade sredstvima u društvenom vlasništvu i tijelima državne vlasti, upisali su u razdoblju od 23. do 30. lipnja 1994., uz popust 167 015 dionica. Na temelju odluke upravnog odbora i programa pretvorbe, komisija za provođenje pretvorbe podnijela je izvještaj o provedenom upisu dionica. Prema izvještaju komisije, u prvi krug upisa prijavilo se 288 zaposlenih, 494 ranije zaposlenih i 63 umirovljenika odnosno ukupno 845 osoba. Na taj način je upisano 167 015 dionica, što čini 100% mogućeg upisa. Pored navedenih, prijavilo se i 566 zaposlenih u državnim ustanovama i poduzećima koja se ne pretvaraju i 276 građana Republike Hrvatske, čiji zahtjevi za upis dionica nisu prihvaćeni zbog nedostatka dionica koje se mogu upisati uz popust.

Ugovori o prodaji dionica s popustom uz obročnu otplatu između Hrvatskog fonda za privatizaciju i malih dioničara, zaključeni su u vremenu od 4. do 7. srpnja 1994., a uplata prvog obroka u iznosu 879.175,35 kn obavljena je do 11. srpnja 1994. Ugovore s obročnom otplatom potpisalo je 823 dioničara, a ugovore s jednokratnom uplatom 22 dioničara. Kupnja dionica po zaključenim ugovorima s jednokratnom uplatom obavljena je sredstvima stare devizne štednje. Dionice kupljene na obročnu otplatu otplaćivat će se u mjesečno u roku od pet godina, na način da se u prvoj godini otplati 5% ugovorene cijene, u drugoj 10%, u trećoj godini 15%, četvrtoj 30% i petoj godini 40% ugovorene cijene. Ranije zaposleni i umirovljenici, mjesečne uplate obavljaju izravno na račun Hrvatskog fonda za privatizaciju, a uplate u ime zaposlenih obavlja dioničko društvo Hoteli "Brela", obustavom iz plaća.

U skladu s odredbama članka 30. i članka 33. Zakona o privatizaciji, kojima se mijenjaju odredbe o uvjetima, rokovima i načinu otplate dionica, 2. i 3. veljače 1997. zaključeni su dodaci ugovorima o prodaji dionica s popustom između Hrvatskog fonda za privatizaciju i malih dioničara, kojima je rok otplate dionica produžen na vrijeme od 20 godina. Dodatak ugovoru potpisao je 601 mali dioničar, od čega je ugovore s jednokratnom uplatom i popustom od 50% zaključilo 10 dioničara, na vrijeme od 3 godine jedan dioničar, na 5 godina 4 dioničara, na 10 godina 37 dioničara, 15 godina 26 dioničara i na 20 godina 523 malih dioničara.

Nakon uplata prvih obroka po zaključivanju dodatka ugovorima, mali dioničari su odustali od



plaćanja. Plaćanje je nastavilo 26 dioničara. Ugovori o prodaji dionica raskinuti su 30. ožujka 1999. sa 780 malih dioničara. Prema odredbama Zakona, to je trebalo učiniti najkasnije do konca 1997. U skladu s odredbama članka 7. dodataka ugovoru o prodaji, ukoliko kupac ne otplati tri uzastopna obroka ugovori se raskidaju bez prethodne opomene.

### 3.6.2. Pretvaranje potraživanja u dionice

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju dana je suglasnost društvenom poduzeću HTP "Brela" da se dospjela potraživanja vjerovnika u iznosu 19.124.000,- DEM kod pretvorbe pretvore u udjele. Na potraživanja Splitske banke odnosilo se 5.514.000,- DEM, a na potraživanja Zagrebačke banke 13.610.000,- DEM.

Splitska banka svoja potraživanja koja su ušla u proces pretvaranja u dionice ne temelji na stvarnim dospjelim potraživanjima koja su iskazana u poslovnim knjigama, već na potraživanjima stečena na temelju ugovora o revalorizaciji odobrenih kredita, koji su u trenutku revalorizacije već bili otplaćeni u skladu sa zaključenim ugovorima o tim kreditima. Potraživanja banaka utvrđena ovim ugovorom nisu trebala biti pretvorena u dionice, jer nisu nastala na temelju ugovorenih obveza. Također, u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1993. nisu bile evidentirane obveze prema navedenim bankama. Iz navedenih razloga, pretvaranja potraživanja banaka u dionice HTP "Brela" nisu u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i odredbama glave VIII. stav 1.1. Uputa za provedbu člana 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Također, dio potraživanja Zagrebačke banke, koja su priznata u zamjenu za dionice HTP "Brela", nisu nastala na temelju dospjelih potraživanja. Naime, Zagrebačka banka je dio potraživanja koja su pretvorena u dionice u iznosu 8.270.537,- DEM ostvarila na temelju ugovora sa Splitskom bankom o ustupanju dijela potraživanja ostvarenih revalorizacijom otplaćenih kredita. Ugovorom od 31. prosinca 1993. zaključenim između Zagrebačke banke, Splitske banke i HTP "Brela", bez naznake osoba koje zastupaju pojedinu pravnu osobu, ugovoreno je da Splitska banka ustupi Zagrebačkoj banci navedeni iznos potraživanja, te je Zagrebačka banka postala vjerovnik HTP "Brela". U ugovoru nisu navedeni razlozi ustupanja potraživanja. Drugi dio potraživanja u iznosu 5.339.463,- DEM, koji je Zagrebačkoj banci priznat u zamjenu za dionice poduzeća, iskazan je u poslovnim knjigama na temelju tri ugovora o kratkoročnim kreditima zaključenim tijekom 1993. u iznosu 3.213.797,- DEM, te ugovora o uređenju međusobnih odnosa potpisanim od strane Zagrebačke banke, Splitske banke, HTP "Brela" i HP "Baška Voda" 31. prosinca 1993., kojim je Zagrebačka banka zamijenila svoja potraživanja prema HP "Baška Voda" za potraživanja Splitske banke prema HTP "Brela" u iznosu 1.636.541,-DEM te preuzela potraživanja Splitske banke prema HTP "Brela" u iznosu 498.245,- DEM.

Pretvaranje potraživanja Splitske banke u iznosu od 5.514.000,- DEM i potraživanja Zagrebačke banke u iznosu 8.270.537,- DEM, u dionice utjecalo je na način pretvorbe i strukturu vlasništva HTP "Brela". Temeljni kapital umanjen je za iznos 13.784.229,- DEM, što je neposredno utjecalo na to da je dio koji su uz popust mogli kupiti mali dioničari umanjen za 6.892.114,50 DEM. Također, umanjen je za isti iznos i dio koji je trebalo prenijeti fondovima.

### 3.6.3. Prijenos dionica fondovima

U skladu s odabranim modelom pretvorbe, 50% procijenjene vrijednosti poduzeća u iznosu 16.701.500,- DEM ili 167 015 dionica preneseno je fondovima. Od toga je rezervirano 21 710 dionica u vrijednosti 2.171.000,- DEM. Preostalih 145 305 dionica odlukom Hrvatskog fonda za privatizaciju od 26. rujna 1994., preneseno je fondovima i to: Hrvatskom fondu za privatizaciju 96 870 dionica ili 18,44% vrijednosti temeljnog kapitala, Fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 33 904 dionice ili 6,4% i Fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 14 531 ili 2,8% vrijednosti temeljnog kapitala. Prema navedenom, Hrvatski fond za privatizaciju je ukupno posjedovao 118 580 dionica, što je predstavljalo 22,6% vrijednosti temeljnog kapitala dioničkog društva Hoteli "Brela".

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Po obavljenoj pretvorbi i upisu dioničkog društva Hoteli "Brela" u registar Trgovačkog suda, Hrvatski fond za privatizaciju i Zagrebačka banka zaključili su 26. listopada 1994. ugovor o prijenosu dionica, prema kojem Hrvatski fond za privatizaciju prenosi na Zagrebačku banku 42 492 dionica dioničkog društva Hoteli "Brela" nominalne vrijednosti 4.249.200,- DEM, čime je promijenjena vlasnička struktura (Hrvatskom fondu za privatizaciju ostaje u vlasništvu 76 088 dionica ili 14,4%, a Zagrebačkoj banci 178 592 dionica ili 34,0% temeljnog kapitala). Ugovorom o prijenosu dionica utvrđeno je da Hrvatski fond za privatizaciju preuzima dug Republike Hrvatske prema Zagrebačkoj banci za tečajne razlike u iznosu 4.249.200,- DEM, nastale tijekom 1994. po ugovoru o kreditu zaključenom u 1979. između Zagrebačke banke, Međunarodne banke za obnovu i razvoj i Republike Hrvatske. Navedeni dug prema Zagrebačkoj banci podmiruje se prijenosom dionica dioničkog društva Hoteli "Brela", koje je stekao Hrvatski fond za privatizaciju na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Sredinom srpnja 1996. promijenjena je vlasnička struktura na način da je Zagrebačka banka prema Odluci Vlade Republike Hrvatske na temelju ugovora od 25. srpnja 1996. prenijela 178 592 dionice dioničkog društva Hoteli "Brela" nominalne vrijednosti 17.859.200,- DEM na Hrvatski fond za privatizaciju.

Nakon ove promjene, Hrvatski fond za privatizaciju ima u vlasništvu 254 680 dionica dioničkog društva Hoteli "Brela", što čini 48,5% temeljnog kapitala društva.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica, Splitska banka je prenijela 55 140 dionica na Hrvatski fond za privatizaciju. Iz dokumentacije nije vidljivo iz kojih je razloga Splitska banka prenijela dionice u korist Hrvatskog fonda za privatizaciju. Nakon ove promjene Hrvatski fond za privatizaciju imao je u vlasništvu 309 820 dionica odnosno 59,0% temeljnog kapitala, mali dioničari 167 015 dionica ili 31,8%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 33 904 dionica ili 6,4% i Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 14 531 dionicu ili 2,8% temeljnog kapitala.

17

Po raskidu ugovora s malim dioničarima, koji nisu podmirivali obveze za kupnju dionica, preneseno je u portfelj Hrvatskog fonda za privatizaciju 2 302 neotplaćenih dionica, čime je Hrvatski fond za privatizaciju došao u posjed 312 122 dionica ili 59,4% temeljnog kapitala i postao većinski vlasnik nad dionicama dioničkog društva Hoteli "Brela". U vlasništvu malih dioničara ostalo je 164 713 dionica ili 31,4% temeljnog kapitala.

Odlukom glavne skupštine društva od 16. studenog 1996., u registracijskom ulošku Trgovačkog suda 9. rujna 1997. upisana je promjena temeljnog kapitala društva radi pokrića gubitaka iz 1994. i

1995. smanjenjem nominalnog iznosa dionica sa 100,- DEM na 73,1787 DEM. Na taj način smanjen je temeljni kapital za 14.088.425,- DEM. Također je obavljena denominacija dionica u kune primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske (1,- DEM=3,5624 kn) dan 30. rujna 1996. Po obavljenoj denominaciji i izvršenom usklađenju kapitala, nominalna vrijednost jedne dionice utvrđena je u iznosu od 200,00 kn. Broj dionica svakog dioničara utvrđen je na način da je broj dionica koje su posjedovali pojedini dioničari pomnožen sa 73,1787 DEM i tečajem od 3,5624 kn, te podjeli s novom utvrđenom vrijednosti pojedine dionice od 200,00 kn. Tako je ukupni broj dionica dioničkog društva Hoteli "Brela" povećan s 525 270 na 684 105. Nakon ove promjene, Hrvatski fond za privatizaciju je raspolagao s 406 836 dionica ili 59,4% temeljnog kapitala, mali dioničari s 214 137 dionica ili 31,4%, Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika s 44 192 dionice ili 6,4% i Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika s 18 940 dionica ili 2,8% temeljnog kapitala društva.

Koncem svibnja 1998., promijenjena je vlasnička struktura na način da je ugovorom o zamjeni dionica od 28. svibnja 1998., zaključenim između Hrvatskog fonda za privatizaciju i Fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika, Hrvatski fond za privatizaciju prenio 370 000 dionica dioničkog društva Hoteli "Brela" na mirovinske fondove, od čega na Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 267 732 dionice, a na Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 102 268 dionica.

Ugovorom o prijenosu dionica zaključenim 26. kolovoza 1998. između Fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika, Fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika i Hrvatskog fonda za privatizaciju, mirovinski fondovi su prenijeli Hrvatskom fondu za privatizaciju 370 000 dionica, od čega Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 267 732 dionice, a Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 102 268 dionica. Iz dokumentacije nije vidljivo iz kojih je razloga obavljen prijenos navedenih dionica. Nakon ovih promjena, odnosno koncem kolovoza 1998., Hrvatski fond za privatizaciju je raspolagao s 406 836 dionica ili 59,4% temeljnog kapitala društva, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja s 44 192 dionice ili 6,4%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika s 18 940 dionica ili 2,8%, te mali dioničari s 214 137 dionica ili 31,4% temeljnog kapitala društva Hoteli "Brela".

Hrvatski fond za privatizaciju je, na temelju utvrđenih rezultata provedenog dražbovanja u procesu kuponske privatizacije, izjavom od 6. siječnja 1999., prenio na stradalnike Domovinskog rata 12 944 dionice društva, izjavom od 9. travnja 1999. Privatizacijsko investicijskom fondu "Velebit" 194 771 dionicu, a izjavom od 12. travnja 1999. Privatizacijskom investicijskom fondu "Sunce" 170 425 dionica. Uvidom u Popis dioničara iz kuponske privatizacije, utvrđeno je da je Privatizacijsko investicijskom fondu "Sunce" još dodijeljeno 2 225 dionica. U dokumentaciji nema izjava o prijenosu ovih dionica.

Po završetku procesa kuponske privatizacije promijenjena je vlasnička struktura dioničkog društva Hoteli "Brela", te je 380 365 dionica ili 55,6% temeljnog kapitala preneseno na nove vlasnike.

U strukturi vlasništva nad dionicama društva Hoteli "Brela", mali dioničari raspolažu s 214 137 dionica ili 31,4% temeljnog kapitala, stradalnici Domovinskog rata s 12 944 ili 1,9%, Fond mirovinskog osiguranja radnika s 44 192 ili 6,4%, Fond mirovinskog osiguranja poljoprivrednika s 18 940 ili 2,8%, Privatizacijsko investicijski fond "Sunce" sa 170 425 dionica ili 24,9%, Privatizacijsko

investicijski fond "Veletit" sa 194 771 dionicom ili 28,7% i Hrvatski fond za privatizaciju s 26 471 dionicom ili 3,9% temeljnog kapitala.

Na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima, 121 347 neotplaćenih dionica preneseno je u portfelj Hrvatskog fonda za privatizaciju, te je promijenjena vlasnička struktura dioničkog društva Hoteli "Brela" tako da Hrvatski fond za privatizaciju ima u vlasništvu 147 818 dionica ili 21,7%, a mali dioničari 92 790 dionica 13,6% temeljnog kapitala.

Ugovorom o prijenosu dionica koji je zaključen 3. lipnja 1999. između Hrvatskog fonda za privatizaciju i Splitske banke, Hrvatski fond za privatizaciju je prenio na Splitsku banku 68 696 dionica Hotela "Brela".

Hrvatski fond za privatizaciju je programom sanacije, koji je odobrila Vlada Republike Hrvatske, preuzeo podmirenje obveza društva "Razvitak" d.d., Metković, prema Splitskoj banci dodjelom dionica iz svog portfelja.

Ugovorom o prijenosu vlasništva nad dionicama Hoteli "Brela" zaključenim 8. prosinca 1999. između Splitske banke (prodavatelja) i Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga (kupca), prodavatelj je prenio u vlasništvo kupca 68 696 dionica dioničkog društva Hoteli "Brela". Potpisom ovog ugovora, prodavatelj neopozivo i bezuvjetno ovlašćuje kupca da zatraži i pribavi upis prenesenih dionica na svoje ime u knjigu dionica društva Hoteli "Brela".

Na temelju izjave o prijenosu, Hrvatsko mirovinsko osiguranje prenijelo je Hrvatskom fonda za privatizaciju 63 132 dionice. Ugovor o prijenosu dionica zaključen je 29. prosinca 1999. Iz postojeće dokumentacije nije vidljiva opravdanost prijenosa dionica.

U siječnju 2000. raskinuto je nekoliko ugovora o kupnji dionica s popustom, te je Hrvatski fond za privatizaciju stekao 1 987 dionice.

Na temelju Izjave Hrvatskog fonda za privatizaciju, 5. siječnja 2000. prenesene su 63 132 dionice Privatizacijsko investicijskom fondu "Sunce". Također, na temelju Izjave Hrvatskog fonda za privatizaciju od 26. siječnja 2000., preneseno je Privatizacijskom investicijskom fondu "Sunce" 32 030 dionica dioničkog društva Hoteli "Brela". Osnova za izdavanje izjave bio je poziv na ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije.

U lipnju 2000. raskinuto je nekoliko ugovora o kupnji dionica s popustom, jer mali dioničari nisu otplaćivali dionice, te je Hrvatski fond za privatizaciju stekao 597 dionice.

Ugovorom o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima od 21. lipnja 2000., Državna agencija za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga ovlastila je Hrvatski fond za privatizaciju da se upiše u knjigu dionica društva kao povjerenik za dionice upisane na ime Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga. Time je Hrvatski fond za privatizaciju imao pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga.

19

Koncem lipnja 2000., temeljni kapital društva bio je podijeljen na 684 105 dionica, a strukturi vlasništva nad dionicama mali dioničari su raspolagali s 90 604 dionice ili 13,2%, stradalnici Domovinskog rata s 12 944 dionice ili 1,9%, Državna agencija za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga sa 68 696 dionica ili 10,0%, Privatizacijsko investicijski fond "Veletit" sa 194 771 dionicom ili 28,5%, Privatizacijsko investicijski fond "Sunce" s 267 812 dionica ili 39,2%, Hrvatski fond za privatizaciju s 49 278 dionica ili 7,2%, temeljnog kapitala društva Hoteli "Brela".

## 5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE

Temeljni kapital društva na dan 30. lipnja 2001. iznosio je 136.821.100,00 kn i podijeljen je na 684 105 dionica. U nastavku se daje pregled vlasničke strukture.

Tablica broj 1

Vlasnička struktura na dan 30. lipnja 2001.

| Redni broj | Naziv vlasnika               | Broj dionica | Vrijednost u kn | Struktura u % |
|------------|------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| 1.         | Mali dioničari               | 90 604       | 18.120.800,00   | 13,2          |
| 2.         | Stradalnici Domovinskog rata | 12 944       | 2.588.800,00    | 1,9           |
|            | Ukupno mali dioničari        | 103 548      | 20.709.600,00   | 15,1          |
| 3.         | PIF "Velebit"                | 194 771      | 38.954.200,00   | 28,5          |
| 4.         | PIF "Sunce"                  | 267 812      | 53.562.400,00   | 39,1          |
|            | Ukupno PIF-ovi               | 462 583      | 92.516.600,00   | 67,6          |
| 5.         | DAB - Zagreb                 | 68 696       | 13.739.200,00   | 10,1          |
| 6.         | HFP - rezerva                | 28 298       | 5.659.600,00    | 4,1           |
| 7.         | HFP                          | 20 980       | 4.196.000,00    | 3,1           |
|            | Ukupno HFP                   | 117 974      | 23.594.800,00   | 17,3          |
|            | Ukupno za društvo            | 684 105      | 136.821.100,00  | 100,0         |

Prema evidencijama Hrvatskog fonda za privatizaciju, na dan 1. listopada 2001. temeljni kapital društva iznosio je 136.821.100,00 kn, a podijeljen je na 684 105 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn ili 51,86 DEM.

20

### 5.1. Sanacija društva

Vlada Republike Hrvatske je na sjednici od 11. prosinca 1997., razmotrila mjere za sanaciju dioničkog društva Hoteli "Brela" i donijela sljedeći zaključak (klasa: 334-07/97-01/04, urbroj: 5030/05-97-7):

- da potraživanje Zagrebačke banke od dioničkog društva Hoteli "Brela" na dan 31. kolovoza 1997. iznosi 137.900.000,00 kn,
- na temelju ugovora, Zagrebačka banka će otpisati 30% od navedenih potraživanja,
- dio potraživanja u iznosu 34.870.000,00 kn ili 9.820.322,- DEM otplatit će dioničko društvo Hoteli "Brela",

- ostatak duga uvećan za iznos kamata u visini LIBOR-a + 2,5% godišnje, podmirit će se na način da će Ministarstvo financija, na temelju ovlasti Vlade Republike Hrvatske, zaključiti ugovor sa Zagrebačkom bankom o ustupanju određene državne imovine.

Na temelju navedenog zaključka Vlade Republike Hrvatske, Zagrebačka banka i Hoteli "Brela" zaključili su dana 30. prosinca 1997. ugovor o uređenju međusobnih odnosa. Ugovoreno je da će dioničko društvo Hoteli "Brela" dug po navedenom ugovoru u iznosu od 34.870.000,00 kn odnosno 9.820.322,- DEM, otplatiti u roku 6 godina uz poček od 2 godine, u polugodišnjim obrocima uz kamatnu stopu u visini šestomjesečnog LIBOR-a uvećanog za 2,5% godišnje. Ugovor stupa na snagu danom kada Splitska banka zaprimi jamstvo od Vlade Republike Hrvatske da preuzima obvezu ispuniti svaku pravovaljanu i dospjelu obvezu društva Hoteli "Brela" koja je preuzeta ovim ugovorom u slučaju ako društvo to ne učini u ugovorenom roku. Također, ugovor je uvjetovan i zaključivanjem ugovora između Zagrebačke banke i Ministarstva financija za namirenje preostalog dijela duga u skladu s točkom 2.3. Zaključka Vlade Republike Hrvatske, do visine punog iznosa od 137.900.000,00 kn umanjeno za otpisani dio. Tijekom 1997. i 1998., Zagrebačka banka je otpisala potraživanja u iznosu 103.030.000,00 kn.

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Sastavljeni su temeljni financijski izvještaji kao i izvješća ovlaštenih revizorskih tvrtki za sve godine poslovanja. U tablici u nastavku, daju se osnovni podaci dioničkog društva Hoteli "Brela" iz financijskih izvještaja o ostvarenim prihodima, rashodima i rezultatima poslovanja.

Tablica broj 2

Prihodi i rashodi prema računu dobiti i gubitka  
po godinama od 1994. - 2000.

| u kn   |                |                |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| Godina | Ukupni prihodi | Ukupni rashodi | Dobit/gubitak  |
| 1994.  | 20.486.014,00  | 35.774.229,00  | -15.288.214,00 |
|        |                |                |                |

|       |               |               |                |
|-------|---------------|---------------|----------------|
| 1995. | 7.233.675,00  | 45.158.615,00 | -37.924.940,00 |
| 1996. | 19.826.716,00 | 50.718.646,00 | -30.891.930,00 |
| 1997. | 67.765.348,00 | 39.759.769,00 | 28.005.579,00  |
| 1998. | 86.107.586,00 | 39.312.570,00 | 46.595.016,00  |
| 1999. | 22.614.056,00 | 38.209.514,00 | -15.595.485,00 |
| 2000. | 34.782.164,00 | 41.998.517,00 | -7.216.353,00  |

Ostvareni prihodi tijekom 1994., 1995. i 1996., manji su od ostvarenih rashoda te je ostvaren gubitak u svakoj od navedenih godina. Prema pokazateljima za 1997. i 1998., društvo Hoteli "Brela" je bolje poslovalo, te je u ovom razdoblju ostvarena dobit. Međutim, tijekom 1999. i 2000. dolazi do pada prihoda u odnosu na 1998., a rashodi su ostali na istoj razini, tako da je u ovom razdoblju ostvaren negativni poslovni rezultat, odnosno gubitak u iznosu 22.811.838,00 kn. Tijekom 1997. i 1998. društvo je ostvarilo izvanredne prihode na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji dioničkog društva Hoteli "Brela", kojom je utvrđeno da se otpis dospjelog duga društva prema Zagrebačkoj banci u 1997. u iznosu 43.760.000,00 kn i 1998. u iznosu 59.631.389,00 kn, evidentira kao izvanredni prihod društva. Na temelju toga, za spomenute poslovne godine, društvo je ostvarilo pozitivan financijski rezultat. Vrijednosno najznačajnije obveze odnosile su se na obveze prema Zagrebačkoj banci u iznosu 31.793.014,00 kn ili 8.183.601,- DEM, nastale na temelju ugovora o uređenju međusobnih odnosa sa Zagrebačkom bankom. Navedeni ugovor je zaključen koncem 1997. na temelju mjera za sanaciju dioničkog društva Hoteli "Brela", koje je utvrdila Vlada Republike Hrvatske. Podnesen je zahtjev za reprogramiranje kredita uz sufinanciranje kamata od strane Vlade Republike Hrvatske. Drugi krediti u iznosu 17.297.865,00 kn odobreni su od Splitske banke, poslovnica Makarska, po tri kreditne partije za trajna obrtna sredstva za pripremu turističke sezone za 1999. i 2000.

Kreditni po dvije kreditne partije u iznosu 12.595.523,00 kn tijekom 1999. su reprogramirani, a kredit u iznosu 4.702.342,00 kn dospijeva na naplatu 30. rujna 2001. Kamate je sufinancirala Vlada Republike Hrvatske.

Obveza po kreditu u iznosu 4.494.432,00 kn ili 1.156.218,93 DEM prema Ministarstvu financija, odnosi se na obrok kredita i kamate prema Zagrebačkoj banci od 1. veljače 2000., koje je umjesto društva platilo Ministarstvo financija.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu vrijednosti poduzeća

Nadzorni odbor je 22. kolovoza 1999. donio odluku o prodaji četiri objekta u vlasništvu HTP "Brela" i to: restoran "Jakiruša", ugostiteljski turistički centar "Pelegrin", hotel "Pelegrin" i restoran "Centar". Poziv za podnošenje ponuda za kupnju objekata objavljen je u dnevnom tisku 31. kolovoza 1999.

Od spomenutih objekata, 19. siječnja 2000. zaključen je između prodavatelja i kupca (fizičke osobe) ugovor za kupnju objekta restorana "Centar". Najniža prodajna cijena za objekt restorana "Centar", prema objavljenom pozivu za kupnju objekata s opremom iznosi 1.400.000,- DEM, ukupne

neto građevinske površine objekta od 1 032,86 m<sup>2</sup>, a bruto površine od 1 095,65 m<sup>2</sup>. Ugovorena kupoprodajna cijena niža je od najniže ponuđene pozivom za kupnju objekata i iznosi 1.125.000,- DEM. Plaćanje je ugovoreno: 50% ili 562.500,- DEM po potpisu ugovora, a 50% po ispostavljanju zemljišno knjižnog izvotka iz kojeg bi bila vidljiva uknjižba prava vlasništva predmetne nekretnine na ime prodavatelja. Tijekom 2000. kupac je podmirio ugovoreni iznos.

Drugih promjena na imovini društva u promatranim godinama nije bilo.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP "Brela", Brela.

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.

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. nije primijenjen. Korišten je elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993. U razdoblju od konca 1991. do konca 1993., povećale su se obveze društvenog poduzeća Hoteli "Brela" prema bankama. Iz tih razloga je procijenjena vrijednost društvenog poduzeća manja u odnosu na procijenjenu vrijednost poduzeća utvrđenu elaboratom o procjeni sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Prema elaboratu, u procijenjenu vrijednosti poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., pored redovnih obveza koje su bile iskazane u poslovnim knjigama, uključene su i obveze u iznosu od 13.784.229,- DEM nastale na temelju revalorizacije kredita. Time je procijenjena vrijednost poduzeća utvrđena u iznosu 41.855.000,- DEM, umanjena za iznos obveza nastalih na temelju revalorizacije kredita u iznosu 13.784.229,- DEM i iznosila je 28.070.771,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i odredbama članka 2. istog Zakona

23

Obveze u iznosu 13.784.229,- DEM odnose se na potraživanja Splitske banke. Prema postojećoj dokumentaciji, navedena potraživanja nisu nastala na temelju stvarno dospjelih potraživanja već na temelju revalorizacije kredita, koji su u trenutku pretvorbe bili u cijelosti otplaćeni. Također, navedena potraživanja nisu bila iskazana u poslovnim knjigama koncem prosinca 1993.

- Agencija za restrukturiranje i razvoj nije u zakonskom roku dala društvenom poduzeću Hoteli "Brela" suglasnost na namjeravanu pretvorbu. U skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agencija je bila dužna u roku od 60 dana od dana dostave odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije donijeti rješenje o pretvorbi društvenog poduzeća. Rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu, donio je Hrvatski fond za privatizaciju 10. lipnja 1994., umjesto najkasnije do



konca kolovoza 1992.

- Prema Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 33.403.000,- DEM, što je u odnosu na procijenjenu vrijednost poduzeća utvrđenu elaboratom o procjeni više za 5.332.229,- DEM. Iz dokumentacije nije vidljivo iz kojih je razloga Fond promijenio procijenjenu vrijednost poduzeća.

- Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju nije navedena pojedinačna vrijednost zemljišta i objekata za koje je izvršena rezervacija dionica zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa, a za jedan dio čestica zemljišta nedostaju brojevi zemljišno knjižnog uloška i površina. U procjenu vrijednosti poduzeća nije uključena čestica zemljišta broj 867/7, z.u. 1643, k.o. Brela, površine 3 784 m<sup>2</sup>, iako postoji valjana dokumentacija kao dokaz prava vlasništva i korištenja, što nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije dioničkog društva Hoteli "Brela", Brela, obavljani su u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji, osim u dijelu koji se odnosi na prijenos dionica.

- Privatizacija dioničkog društva obavljena je prijenosom dionica između Hrvatskog fonda za privatizaciju i drugih stjecatelja, odnosno prijenosom dionica između različitih prenositelja i stjecatelja. Zbog nedostatka dokumentacije, nije moguće dati ocjenu opravdanosti o prijenosu dionica i to: za 178 592 dionice koje je Zagrebačka banka prenijela Hrvatskom fondu za privatizaciju, za 55 140 dionica koje je Splitska banka prenijela Hrvatskom fondu za privatizaciju, za 370 000 dionica koje su mirovinski fondovi prenijeli Hrvatskom fondu za privatizaciju (Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika prenio je 267 732 dionice, a Fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 102 268 dionica). Izjavom Hrvatskog fonda za privatizaciju od 5. siječnja 2000. o prijenosu 63 132 dionice i izjavom od 26. siječnja 2000. o prijenosu 32 030 dionica, obavljen je prijenos dionica na Privatizacijsko investicijski fond "Sunce". Osnova za izdavanje izjave je poziv na ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, bez naznake broja i datuma zaključivanja ugovora. Iz postojeće dokumentacije nije moguće potvrditi valjanost i opravdanost prijenosa dionica iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju u portfelj Privatizacijsko investicijskog fonda "Sunce".

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik pravne osobe koja je bila predmet obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije u svom očitovanju navodi da je današnja uprava imenovana odlukom Nadzornog odbora od 11. prosinca 1997., a upis dioničkog društva u registar Trgovačkog suda u Splitu obavljen je 25. listopada 1994. čime su sve aktivnosti u svezi postupaka pretvorbe obavljene znatno ranije od imenovanja nove uprave. Nadalje navodi da su ugovorom o članstvu od 28. veljače 2000. zaključenim sa Središnjom depozitarnom agencijom d.d. Zagreb prestali voditi knjigu dionica i izdavati potvrde o vlasništvu dionica.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Mile Batovanja, dipl. oec.

Smiljana Logara, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)