



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Split

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HTP ŠOLTA, NEČUJAM

Split, ožujak 2004.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	3
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	3
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Razvojni program	5
3.1.2.	Program pretvorbe	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	15
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	18
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	19
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	19
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	19
5.3.	Raspolaganje nekretninama	22
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	23
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	23
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	23
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	25



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Split

Klasa: 041-03/01-01/712

Urbroj: 613-19-04-12

---

Split, 9. ožujka 2004.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HTP ŠOLTA, NEČUJAM

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 HTP Šolta, Nečujam.

Revizija je obavljena u razdoblju od 8. rujna 2003. do 9. ožujka 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

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliran je sljedećim propisima:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o poduzećima (Službeni list SFRJ 77/88, 46/90),
- Zakon o društvenom kapitalu (Službeni list SFRJ 84/89, 46/90),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96, 71/97),
- Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata (Narodne novine 33/92),
- Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90 i 61/91, 25/93 i 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine 34/91),
- Zakon o obveznim odnosima (53/91, 73/91, 3/94, 7/96),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi,
- 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),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (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), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće za hotelijerstvo i turizam Šolta s p.o., Nečujam, skraćeni naziv HTP Šolta s p.o. Nečujam (dalje u tekstu: Poduzeće) nastalo je od OOUR-a Šolta, na temelju samoupravnog sporazuma o promjenama u organiziranju radne organizacije HUT Union Dalmacija, Split od 7. prosinca 1989. Upisano je prema rješenju Okružnog privrednog suda u Splitu od 21. veljače 1990. u registracijskom ulošku I-2196 pod brojem Fi-1684/89 kao društveno poduzeće. Sjedište Poduzeća bilo je u Nečujmu, Šetalište Marulića 1, a matični broj je 3131548.

Djelatnost Poduzeća bila je ugostiteljstvo i turizam, mjenjački poslovi, trgovina na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, briačke, vlasuljarske, kozmetičke i slične usluge te prijevoz u cestovnom i pomorskom prometu za vlastite potrebe (izleti, turističke vožnje).

Poduzeće je raspolagalo s 844 osnovnih i 200 pomoćnih kreveta u objektima apartmanskog naselja Nečujam te pansionima Avlija u Maslinici i Olint u Stomorskoj smještenih na otoku Šolti.

Poslovanje Poduzeća bilo je organizirano kroz posebne organizacijske jedinice koje su činili: pansion Avlija u Maslinici, apartmanski centar u Nečujmu, restoran Rogač u Rogaču i pansion Olint u Stomorskoj, služba održavanja i tajništvo Poduzeća. Poslovanje tajništva Poduzeća organizirano je u tri sektora i to: sektora općih poslova, komercijalnog sektora i ekonomsko razvojnog sektora.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću je bilo 66 zaposlenika.

Organ upravljanja Poduzećem bio je radnički savjet do 2. prosinca 1992., a nakon toga upravni odbor. Direktor koji je zastupao i predstavljao Poduzeće bio je Ivo Blagaić.

Ukupna aktiva i pasiva prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 213.600.000.- HRD ili 3.883.636,36 DEM (1,- DEM = 55.- HRD). Ostvareni prihodi po godišnjem obračunu za 1991. iznosili su 12.508.000.- HRD, a rashodi 22.510.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 10.002.000.- HRD.

### 2.2. Statusne i druge promjene

Poduzeće je u pretvorbi promijenilo naziv i promijenilo organizacijski oblik u dioničko društvo. Novi naziv je Šolta hotelsko turističko dioničko društvo (dalje u tekstu: Društvo), a skraćeni naziv Šolta HT d.d. sa sjedištem u Nečujmu, Šetalište Marulića 1.

Upis je obavljen rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-96/105-9 od 26. studenoga 1996. Istim rješenjem obavljeno je i usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-00/1253-4 od 13. srpnja 2000. upisana je dopuna djelatnosti za mjenjačko poslovanje i promjene odredbi statuta.

Rješenjima Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-00/2893-5 od 1. listopada 2001., Tt-02/373-5 od 7. ožujka 2002. i rješenjem broj Tt-03/88-6 od 27. veljače 2003. upisane su promjene odredbi statuta i promjene članova nadzornog odbora.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-03/604-2 od 21. ožujka 2003. u registar Trgovačkog suda upisana je zabilježba prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom. Stečajni postupak otvoren je na prijedlog revizorske tvrtke Revizor d.o.o., Split zbog nelikvidnosti i nesposobnosti za podmirenje nastalih obveza. Revizor d.o.o., Split je 28. ožujka 2003. povukao prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-03/964-2 od 23. travnja 2003. upisana je odluka suda o obustavi stečajnog postupka i brisanje zabilježbe.

### 3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Na temelju članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, radnički savjet Poduzeća je 29. lipnja 1992. donio odluku o pretvorbi i program pretvorbe. Predsjednik radničkog savjeta bio je Davor Vidan, a članovi: Ante Milić, Sijana Klarić, Zora Miočević i Daria Reić.

Prema odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,00% dionica s popustom i 50,00% dionica bez popusta osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Planirano je da se prodaja odnosno upis dionica provede na temelju javno prikupljenih ponuda za upis i otkup dionica. Neupisane dionice prenose se fondovima u omjerima utvrđenim odredbama članka 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Odlukom o pretvorbi utvrđena je procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 884.917.692.- HRD ili 6.276.012.- DEM (obračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja odluke o pretvorbi 29. lipnja 1992. koji je bio 1,- DEM=141.- HRD). Temeljni kapital se dijeli na 6 276 dionica, nominalne vrijednosti 1.000,- DEM. Dionice se izdaju na ime i prenose se indosamentom. Prema odluci o pretvorbi društveni stanovi se ne uključuju u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Prema odluci o pretvorbi osnivačka skupština Društva treba se održati u roku 15 dana od dana primitka obavijesti Fonda o izvršenim uplatama prvog obroka prema ugovorima o kupnji dionica s popustom.

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

Prema izdanom rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju (u daljnjem tekstu Fond) od 17. siječnja 1994. upravni odbor je 27. siječnja 1994. izmijenio i nadopunio tekst odluke radi usklađenja vrijednosti temeljnog kapitala s vrijednosti iskazanoj u rješenju Fonda. Prema izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi vrijednost temeljnog kapitala iznosi 38.976.205.000.- HRD ili 10.265.000.- DEM prema tečaju 1,- DEM= 3.797,31 HRD na dan izdavanja rješenja 17. siječnja 1994. i predstavlja procijenjenu vrijednost Poduzeća. Temeljni kapital dijeli se na 102 650 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM. Od ukupnog broja izdanih dionica 10 400 dionica, nominalne vrijednosti 3.948.880.- HRD ili 1.040.000.- DEM, rezerviraju se kod Fonda zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa i zbog toga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava korištenja i raspolaganja.

### 3.1.1. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća za razdoblje od 1992. do 2000. izradio je Ekonomski fakultet iz Splita, a sadrži analizu razvojnih i tržišnih mogućnosti s programom ulaganja u razvoj te organizacijsko kadrovskim rješenjima.

Razvojnim programom utvrđena je potreba za intenziviranjem poslovanja Poduzeća boljim korištenjem raspoloživih kapaciteta i rješavanjem smještajnih jedinica koje posluju s gubitkom te potreba ulaganja u nove sadržaje kao što je izgradnja nautičkog centra marine i izgradnja ribljeg restorana. Na temelju utvrđenih potreba predviđeni su alternativni pravci razvoja od kojih je jedan usmjeren na intenzifikaciju korištenja postojećih resursa uz simbolične investicije (87.000,- DEM), dok je drugi usmjeren na izgradnju nautičkog centra marine (2.918.000,- DEM).

Poduzeće u svom sastavu ima četiri objekta, odnosno apartmansko naselje u Nečujmu, restoran u Rogaču te hotel Avlija u Maslinici i Olint u Stomorskoj. Zbog visokih troškova održavanja, niskog sanitarnog standarda te nedostatka tekuće vode, za objekte u Maslinici i Stomorskoj, predložena je prodaja ili davanje u najam dok je za apartmansko naselje Nečujam predviđeno ostakljivanje terase do postojećeg restorana čime bi se riješio nedostatak zatvorenog restorantskog prostora i omogućilo bolje iskorištenje postojećih kapaciteta. Navedeno ulaganje u adaptaciju postojećih objekata planirano je za 1992. u iznosu 87.500,- DEM. Intenziviranjem poslovanja predviđeno je ostvariti prihod u iznosu 2.500.000,- DEM u 1993. te 3.500.000,- DEM u 2000., neto dobit u iznosu 350.000,- DEM godišnje, te 90 do 95 zaposlenika.

Predviđena ulaganja u izgradnju novih kapaciteta obuhvaćaju izgradnju nautičkog centra marine u 1993. u iznosu 2.532.500,- DEM te u 1994. preuređenje, adaptacija i proširenje objekta namijenjenog za riblji restoran u iznosu 375.000,- DEM. Izgradnjom marine ostvario bi se dodatni prihod u iznosu 1.800.000,- DEM u 1994. te 2.400.000,- DEM u 2000., dodatna neto dobit u iznosu 454.000,- DEM u 1994. te 600.000,- DEM u 2000. i povećao broj zaposlenika za šest stalnih i 12 sezonskih djelatnika.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Programom pretvorbe utvrđeni su opći podaci o Poduzeću, način, uvjeti i postupak pretvorbe, nominalna vrijednost dionica, mogućnosti i uvjeti stjecanja dionica, postupak upisa, otkupa i izdavanja dionica i druge odredbe kojima se određuje postupak pretvorbe i prava odnosno obveze sudionika u pretvorbi.

Prema programu pretvorbe društvenog poduzeća u dioničko društvo izabran je model pretvorbe prodajom idealnog dijela Poduzeća zaposlenima i ranije zaposlenima te prijenos neprodanih dionica Fondu i fondovima mirovinskog osiguranja. Izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi vrijednost temeljnog kapitala iznosi 38.976.205.000,- HRD što na dan izdavanja rješenja 17. siječnja 1994. iznosi 10.265.000,- DEM (1,- DEM= 3.797,31 HRD). Temeljni kapital dijeli se na 102 650 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM. Od ukupnog broja izdanih dionica 10 400 dionica Fond rezervira zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa ili zbog toga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava korištenja i raspolaganja. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50,00% dionica uz popust odnosno 51 325 dionica osobama iz članka 5. stavak 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, te prodajom 40 925 dionica bez popusta javnim prikupljanjem ponuda.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Prema izvješću Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., od 18. lipnja 1992. utvrđeno je da je, nakon ispravaka bilančnih pozicija za koje je Služba društvenog knjigovodstva utvrdila razlike, godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima.

Poduzeće je zbog manje obračunane amortizacije i revalorizacije amortizacije građevinskih objekata i opreme u iznosu 2.084.078.- HRD i manje obračunanih rashoda financiranja koje Poduzeće može nadoknaditi na teret revalorizacijske pričuve u iznosu 183.778.- HRD, više iskazalo neotpisanu (sadašnju) vrijednost osnovnih sredstava i poslovnog fonda, te manje iskazalo ukupne rashode i gubitak za 2.267.856.- HRD.

#### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: elaborat) izradio je Ekonomski fakultet iz Splita. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je statičkom i dinamičkom metodom. Elaborat sadrži knjigovodstvenu vrijednost, procijenjenu vrijednost te ekonomsku vrijednost Poduzeća. Pri preračunavanju vrijednosti u DEM, korišten je tečaj 1,- DEM = 55.- HRD. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 193.920.000.- HRD ili 3.525.818,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća, izračunana statičkom metodom na temelju podataka iskazanih u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., iznosila je 477.615.875.- HRD ili 8.683.925,- DEM. Elaborat Poduzeća sadrži procjenu vrijednosti nekretnina, opreme i drugih bilančnih pozicija. U skladu s odlukom radničkog savjeta vrijednost stanova nije bila uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća. Ekonomska vrijednost Poduzeća izračunata je po dvije osnove. Ekonomska vrijednost Poduzeća izračunana na temelju diskontiranja budućih neto dobiti iznosila je 4.277.377,- DEM, a ekonomska vrijednost izračunana na temelju podataka iz godine u kojoj su ostvareni najveći neto primici, iznosila je 2.562.803,- DEM. Kombinacijom procijenjene vrijednosti izračunane statičkom metodom i ekonomske vrijednosti izračunane dinamičkom metodom na temelju neto primitaka utvrđena je procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 6.276.012,- DEM.

Poduzeće je prihvatilo procjenu vrijednosti Poduzeća izračunanu kombinacijom metoda, prema kojoj procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 6.276.012,- DEM.

Nakon obavljenog pregleda elaborata i druge dostavljene dokumentacije, Agencija nije prihvatila procjenu vrijednosti Poduzeća izračunanu kombinacijom metoda. Prihvaćena je procjena primjenom statičke metode, uz izmjene i dopune te je 20. studenoga 1992. Agencija poslala Poduzeću dopis s primjedbama na procjenu. Pri izradi elaborata nisu u potpunosti korištene Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Dopisom su zatražena dodatna pojašnjenja i odgovarajuća dokumentacija u svezi podataka o nekretninama i procjeni vrijednosti opreme Poduzeća.

Poduzeće je 15. prosinca 1993. sastavilo dopune elaborata koje su se odnosile na



procjenu vrijednosti tri čestice zemljišta koje nisu bile obuhvaćene elaboratom. Fond je nakon pregleda dokumentacije ispravio procijenjenu vrijednost nekretnina i opreme te je utvrđena konačna procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 10.265.000,- DEM. Prema navedenim dopunama i ispravkama procijenjena vrijednost nekretnina povećana je za 1.082.735,- DEM odnosno s 8.595.852,- DEM na 9.678.587,- DEM, dok je procijenjena vrijednost opreme, na temelju usporedbe cijena opreme u poduzećima iste djelatnosti, povećana za 498.966,- DEM odnosno s 329.364,- DEM na 828.330,- DEM. Druge procijenjene vrijednosti bilančnih pozicija nisu mijenjane.

U tablici broj 1 daje se pregled knjigovodstvene, procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i procijenjene vrijednosti Poduzeća prema izmjenama i dopunama elaborata. Tablica broj 1

### Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Elementi procjene	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema izmjenama i dopunama elaborata
1.	Nematerijalna ulaganja	3.673,-	3.673,-	3.673,-
2.	Zemljište	196.364,-	1.441.210,-	1.543.095,-
3.	Građevinski objekti	3.227.400,-	7.154.642,-	8.135.492,-
4.	Oprema	337.763,-	329.364,-	828.330,-
5.	Dugoročna financijska ulaganja	1.363,-	1.363,-	1.363,-
6.	Zalihe	9.073,-	9.073,-	9.073,-
7.	Kratkoročna financijska ulaganja i potraživanja	23.836,-	23.836,-	23.836,-
8.	Financijska imovina	1.382,-	1.382,-	1.382,-
9.	Izvanposlovna aktiva-stanovi	5.582,-	-	-
I Ukupno imovina (1 - 9)		3.806.436,-	8.964.543,-	10.546.244,-
10.	Dugoročne obveze	22.782,-	22.782,-	22.782,-
11.	Kratkoročne obveze	257.836,-	257.836,-	257.836,-
II Ukupno odbitne stavke		280.618,-	280.618,-	280.618,-
Procijenjena vrijednost Poduzeća (I - II)		3.525.818,-	8.683.925,-	10.265.626,-

Elaborat o procijeni vrijednosti Poduzeća sadrži procjenu tržišne vrijednosti nekretnina i opreme izračunanu na temelju zamjenskih vrijednosti umanjениh za stupanj starosti i trošnosti nekretnina. Vrijednost drugih bilančnih pozicija procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti.

Procjena vrijednosti nekretnina u dijelu koji se odnosi na izmjere građevinskih objekata

i izradu troškovnika obavljena je u suradnji s djelatnicima poduzeća Groing. Procjena vrijednosti opreme u dijelu koji se odnosi na procjenu vrijednosti plovni objekata obavljena je u suradnji s djelatnikom poduzeća Brodoplast.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina sastoji se od dokaza o pravu korištenja nekretnina, procjene objekata s geometrijskim podacima i tehničkim opisom objekata, podacima o zemljištu i troškovima priključaka i uređenja terena. Dokazi o pravu korištenja nekretnina uključenih u procijenjenu vrijednost Poduzeća sadrže izvratke iz katastra zemljišta s preslicima katastarskog plana i uporednikom čestica zemljišta novog i starog sudskog premjera, izvratke iz zemljišne knjige za katastarske općine Grohote i Gornje Selo, dok za katastarsku općinu Donje Selo ne postoje zemljišne knjige nego katastarski podaci, rješenje Komisije za imovinsko pravne poslove Skupštine općine Split o davanju na korištenje zemljišta za izgradnju bungalov naselja s pratećim sadržajima, prijavni list i uvjerenje Zavoda za katastar i geodetske poslove u Splitu o upisu u posjed.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 8.595.852,- DEM prema dopunama elaborata u prosincu 1993. i ispravkama Fonda povećana je s 8.595.852,- DEM na 9.678.587,- DEM. Prema dopunama elaborata u procjenu su uključene tri čestice zemljišta u uvali Maslinica na Šolti i to zemljište označeno kao k.č. 231/3 površine 1 042 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu 36.470,- DEM, zemljište označeno kao k.č. 237 površine 782 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu 27.370,- DEM i dio zemljišta označenog kao k.č. 238 površine 1 087 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu 38.045,- DEM s objektom pečenjarnice (nadstrešnica) površine 38 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu 6.650,- DEM. Uz navedene dopune dostavljen je Prijavni list Zavoda za katastar i geodetske poslove općine Split za parcelaciju zemljišta označenog kao k.č. 238. Procijenjena vrijednost objekata povećana je za 974.200,- DEM jer je jedinična cijena neto građevinske površine objekata apartmanskog naselja Nečujam povećana za 100,- DEM/m<sup>2</sup>. Fond je povećao procijenjenu vrijednost objekata jer u odnosu na slične objekte u drugim hotelskim poduzećima procjena nije bila realna.

Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na temelju pregleda izgrađenih objekata, uvida u postojeću tehničku dokumentaciju i izračuna sadašnje tržišne vrijednosti objekata s umanjnjem vrijednosti objekata zbog starosti i trošnosti.

Procjenom je obuhvaćeno zemljište i imovina na tri lokacije i to: apartmansko naselje Nečujam s pratećim sadržajima, te pansioni Avlija u Maslinici i Olint u Stomorskoj na otoku Šolti.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 9.678.587,- DEM odnosila se na procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 1.543.095,- DEM, procijenjenu vrijednost građevinskih objekata u iznosu 6.570.532,- DEM, komunalnog opremanja u iznosu 1.169.040,- DEM i vanjskog uređenja u iznosu 395.920,- DEM.

Vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 1.543.095,- DEM, dok je knjigovodstvena vrijednost iznosila 196.364,- DEM. Procijenjena vrijednost zemljišta ukupne površine 57 832 m<sup>2</sup> odnosila se na zemljište apartmanskog naselja Nečujam površine 50 490 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu 1.117.610,- DEM, zemljište na lokaciji u Maslinici na kojem je smješten pansion Avlija površine 4 956 m<sup>2</sup> procijenjeno u iznosu 265.485,- DEM i zemljište u Stomorskoj, na kojem je smješten pansion Olint, površine 2 386 koje je procijenjeno u iznosu 160.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost zemljišta površine 57 832 m<sup>2</sup> iznosi 1.543.095,- DEM odnosno

26,68 DEM/m<sup>2</sup>. Uz elaborat nije priloženo rješenje nadležnog tijela o cijeni građevinskog zemljišta i nije naveden korišteni izvor podataka pri utvrđivanju procijenjene vrijednosti zemljišta što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da je u postupku procjene vrijednosti Poduzeća za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavaka potrebno 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.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata iskazana je u iznosu 6.570.532,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost u iznosu 3.227.400,- DEM. Vrijednost građevinskih objekata procijenjena je na temelju stvarnog stanja uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Procijenjena vrijednost objekata ukupne neto površine 11 749 m<sup>2</sup> iznosi 6.570.532,- DEM, odnosno 559,24 DEM po m<sup>2</sup>. Procjenom su obuhvaćeni građevinski objekti apartmanskog naselja Nečujam (zgrada recepcije, apartmansko naselje s 200 apartmana od čega 116 površine 32 m<sup>2</sup> i 84 apartmana površine 25 m<sup>2</sup>, disco club, restoran, muzej-suvenirnica, samoposluga, paviljoni za osoblje, objekt ambulante i frizera, cafe bar, slastičarnica, plažni objekt, skladište, tehnička radionica, plinska stanica, toplana, trafo i agregatna stanica) neto površine 9 742 m<sup>2</sup> koji su procijenjeni u iznosu 5.688.818,- DEM, građevinski objekt Avlija i pečenjarnica s nadstrešnicom u Maslinici neto površine 1 302 m<sup>2</sup> koji su procijenjeni u iznosu 643.807,- DEM i objekti u Stomorskoj koji se odnose na pansion Olint, paviljon za personal i plinsku stanicu neto površine 705 m<sup>2</sup> koji su procijenjeni u iznosu 237.907,- DEM.

Procijenjena vrijednost vanjskog uređenja iznosi 395.920,- DEM. Komunalno uređenje predstavlja infrastrukturnu opremljenost i priključke procijenjene u iznosu 1.169.040,- DEM. Odluke nadležnih tijela o vrijednosti komunalnog opremanja i infrastrukture nisu priložene uz elaborat.

Fond je utvrdio nekretnine koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 1.039.334,- DEM, a za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i za koje nisu dostavljeni dokazi da nekretnine nisu pod zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja. Vrijednost spomenute imovine odnosila se na procijenjenu vrijednost zemljišta površine 5 911 m<sup>2</sup> u iznosu 130.042,- DEM, na lokaciji apartmanskog naselja Nečujam te procijenjenu vrijednost zemljišta površine 5 032 m<sup>2</sup> i objekata na lokaciji pansiona Avlija u Maslinici u iznosu 909.292,- DEM. Fond je rezervirao dionice nominalne vrijednosti jednake procijenjenoj vrijednosti spomenute imovine.

Revizijom postupka pretvorbe utvrđeno je da je zemljište i objekti označeno kao katastarske čestice 235, 31, 53 (lokacija pansiona Avlija u Maslinici), uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća na temelju uvjerenja i izvotka iz katastra zemljišta Zavoda za katastar i geodetske poslove u Splitu, posjedovnog lista 364, prema kojem je Poduzeće korisnik zemljišta i objekata navedenih katastarskih čestica na lokaciji u Maslinici i Donjem Selu.

Dio katastarske čestice broj 238 (lokacija pansiona Avlija u Maslinici) uključen je također u procjenu prema prijavnom listu Zavoda za katastar i geodetske poslove od 18. studenoga 1993. u kojem je Poduzeće upisano kao posjednik navedenog dijela čestice, a zemljište označeno kao katastarska čestica broj 231/3 i 237, prema posjedovnom listu 361, bilo je upisano kao društvena imovina.

Općina Šolta je pokrenula sudski postupak pod brojem IP-397/94 protiv Poduzeća radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretnini - zemljištu označenom kao katastarska čestica 235 i

čestici zgrade 31, koji je 11. listopada 2000. okončan nagodbom.

Nagodbom se Društvo obvezalo isplatiti općini Šolta 160.000,- DEM u kunsjoj protuvrijednost, na ime mirnog rješenja spora, a općina Šolta je ovlastila Društvo da bez njenog daljnjeg sudjelovanja izvrši uknjižbu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, uz istodobno brisanje tog prava s općine Šolta. Nagodbom je Društvo steklo pravo vlasništva kuće označene česticom zgrade 31 površine 1 867 m<sup>2</sup> i zemljišta-dvora označenog kao katastarska čestica 235, površine 178 m<sup>2</sup>, u katastarskoj općini Donje Selo. Općinski sud u Splitu, odjel za zemljišne knjige je 7. ožujka 2001. donio rješenje kojim se dozvoljava sudski polog isprava, u koje je uključena i spomenuta nagodba, radi stjecanja prava vlasništva na nekretninama u katastarskoj općini Donje Selo, za koju nije osnovana zemljišna knjiga. Prema rješenju u vrijeme pologa isprava Društvo je steklo pravo vlasništva čestice zgrade 31 i zemljišta označenog kao katastarska čestica 235, katastarska općina Donje Selo, za cijelo. Društvo je dopisom od 27. prosinca 2001. izvijestilo Fond o prodaji hotela Avlija u Maslinici na kojem su u međuvremenu postali vlasnici uknjižbom u zemljišne knjige. U vrijeme pretvorbe zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa Fond je rezervirao dionice koje se odnose na spomenutu nekretninu. Iz dokumentacije Fonda nije vidljivo je li Društvo podnijelo zahtjev Fondu za izuzimanjem iz rezervacija dionica koje su bile rezervirane za navedene nekretnine.

Vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 828.330,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosila je 337.763,- DEM. Polazna osnova za procjenu bile su popisne liste opreme na dan 31. prosinca 1991. Procjena vrijednosti opreme prema elaboratu obavljena je na način da je za opremu nabavne vrijednosti do 1.000,- DEM prihvaćena sadašnja knjigovodstvena vrijednost kao procijenjena vrijednost, a oprema koja je do 1. siječnja 1992. bila otuđena, uništena ili poklonjena u ratne svrhe isključena je iz procijenjene vrijednosti opreme, vrijednost transportnih sredstva procijenjena je pojedinačno, a procjenu drvenog broda izvršilo je poduzeće Brodoplast koje je registrirano za izgradnju i opremanje plovila.

Fond je revalorizirao procijenjenu vrijednost opreme, uspoređujući cijene s cijenama opreme u poduzećima iste djelatnosti čime je utvrđena konačna procijenjena vrijednost opreme u iznosu 828.330,- DEM.

Dugoročna financijska ulaganja procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 1.363,- DEM, a odnose se na uloge u poslovnim bankama i druga financijska ulaganja.

Vrijednost zaliha sirovina i materijala procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 9.073,- DEM, a odnosi se na procijenjenu vrijednost zaliha materijala u iznosu 4.818,- DEM i roba u iznosu 4.255,- DEM.

Kratkoročna potraživanja i financijska ulaganja procijenjena su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 23.836,- DEM, a odnose se na kratkoročna financijska ulaganja odnosno kratkoročne pozajmice u iznosu 21.091,- DEM i potraživanja od zaposlenih u iznosu 2.745,- DEM.

Financijska imovina procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 1.382,- DEM, a odnosi se na novac na računu i u blagajni.

Ukupne obveze Poduzeća procijenjene su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 280.618,- DEM, a odnosile su se na dugoročne obveze u iznosu 22.782,- DEM i kratkoročne obveze u iznosu 257.836,- DEM.

Dugoročne obveze su se u cijelosti odnosile na obveze po dugoročnim kreditima. U okviru kratkoročnih obveza na obveze po kratkoročnim kreditima odnosilo se 108.291,- DEM.

Druge obveze odnosile su se na obveze prema dobavljačima u iznosu 105.636,- DEM, obveze za primljene predujmove u iznosu 19.291,- DEM i druge obveze u iznosu 24.618,- DEM.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je dostavilo Agenciji odluku o pretvorbi s propisanom dokumentacijom 30. lipnja 1992., te dopune elaborata u prosincu 1993.

Fond je 17. siječnja 1994. donio rješenje kojim se Poduzeću daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Prema rješenju procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 38.976.205.000.- HRD ili 10.265.000,- DEM prema tečaju na dan donošenja rješenja 1,- DEM= 3.797,31 HRD.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost zemljišta i objekata u iznosu 3.948.880.- HRD ili 1.040.000,- DEM, za koje nisu bili riješeni imovinskopravni odnosi i za koje nisu dostavljeni dokazi da nisu obuhvaćene zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja te je Fond rezervirao dionice nominalne vrijednosti jednake procijenjenoj vrijednosti spomenute imovine.

Dionice koje su rezervirane u Fondu zbog neriješenih imovinsko - pravnih odnosa odnose se na procijenjenu vrijednost zemljišta i objekata na lokacijama:

- apartmanskog naselja Nečujam - zemljište k.č. 2464, 2465, 2466, 2467 i 2468, k.o. Grohote, površine 5 911 m<sup>2</sup>, procijenjene vrijednosti u iznosu 130.042,- DEM;

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

- pansion Avlija - zemljište i objekti k.č. 235, 31, 53, 231/3, 237 i dio 238 k.o. Donje Selo, površine 5 032 m<sup>2</sup>, procijenjene vrijednosti u iznosu 909,292,- DEM.

Prema rješenju Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica s popustom osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1.,2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, nominalne vrijednosti 19.488.102.500.- HRD ili 5.132.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- bc) prodajom preostalih 50,00% dionica, umanjenih za broj rezerviranih dionica i uvećanih za neprodani dio dionica s popustom.

Nasljednici prijašnjih vlasnika nacionaliziranih nekretnina k.č. 235, 31, 53, 231/3, 237 i dio 238 k.o. Maslinica i Donje Selo su 8. travnja 1998. podnijeli prijedlog za obnovu postupka u predmetu pretvorbe Poduzeća, koji je Fond odbacio rješenjem donesenim 12. lipnja 1998. Upravni sud Republike Hrvatske je presudom broj: Us-6159/1998-4 od 11. listopada 2000. poništio navedeno rješenje te obvezao Fond da provede novi ispitni postupak i razmotri navode predlagatelja za obnavljanje postupka pretvorbe okončanog rješenjem od 17. siječnja 1994. i o tome donese novu odluku.

Fond je zaključkom od 16. siječnja 2001. dopustio obnovu postupka pretvorbe prema rješenju od 17. siječnja 1994. U zaključku je navedeno da će se u obnovljenom postupku

provesti ispitni postupak radi utvrđivanja bitnih činjenica i okolnosti vezanih za nekretnine označene kao k.č. broj 235, 31, 53, posjedovni list broj 364. k.o. Maslinica te k.č.broj 231/3, 237 i dio 238, posjedovni list 361, k.o. Donje Selo, koje u naravi predstavljaju dvorac Avlija i njemu pripadajuće zemljište na kojem je sagrađen montažni objekt i plinska stanica, te donijeti rješenje o stvari koja je bila predmet postupka. Iz dokumentacije nije vidljivo da li je Fond donio spomenuto rješenje.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe obavljen je prodajom 51 325 dionica s popustom zaposlenima i ranije zaposlenima te zaposlenima u pravnim osobama u državnom vlasništvu, prijenosom 40 925 neupisanih dionica fondovima, a 10 400 dionica Fond je rezervirao zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa.

#### - Prodaja dionica s popustom

Poziv na upis dionica s popustom objavljen je u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija 27. siječnja 1994. Predmet prodaje bilo je 50,00% dionica nominalne vrijednosti 5.132.500,- DEM, a pravo prvenstva kupnje imale su osobe iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća koje su mogle kupiti dionice s popustom nominalne vrijednosti najviše do 20.000,- DEM. Upis dionica završen je 8. veljače 1994.

Prema izvješću komisije za pretvorbu od 28. veljače 1994., ugovore o kupnji dionica s popustom 9. veljače 1994., zaključilo je 275 osoba i to 53 zaposlena i ranije zaposlena u Poduzeću i 222 zaposlena u pravnim osobama u državnom vlasništvu i drugi građani Republike Hrvatske. Na temelju 275 zaključenih ugovora prodano je na obročnu otplatu 51 325 dionica nominalne vrijednosti 5.132.500,- DEM što čini 50,00% od ukupnog broja dionica Društva. Pojedinačno najveći mogući broj odnosno po 200 dionica nominalne vrijednosti 20.000,- DEM upisalo je 237 osoba, a 38 osoba upisalo je manji broj dionica Društva. Prema 260 ugovora, ugovorena je kupnja dionica na obročnu otplatu, a prema 15 ugovora ugovorena je jednokratna uplata. Prema odredbama ugovora, dioničari su bili u obvezi otplatiti dionice u 60 mjesečnih obroka u roku pet godina i to: 5,00% ugovorene cijene dionica u prvoj, 10,00% u drugoj, 15,00% u trećoj, 35,00% u četvrtoj i 35,00% u petoj godini otplate. Vrijednost neotplaćenog dijela upisanih dionica revalorizirala bi se u skladu s porastom cijene na malo nakon isteka dvanaestomjesečnog razdoblja, računajući od dana zaključenja ugovora o kupnji dionica.

Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke za obnovu i razvoj od 3. ožujka 1994. svih 275 osoba koje su kupile dionice s popustom uplatile su Fondu prvi ugovoreni obrok u ukupnom iznosu 385.264.403,- HRD.

#### - Prodaja dionica bez popusta

Fond je proveo postupak prodaje 40 925 dionica bez popusta nominalne vrijednosti 4.092.500,- DEM ili 39,87% od ukupnog broja dionica Društva. Poziv za prikupljanje ponuda za prodaju dionica objavljen je 30. listopada 1995. u dnevnom tisku Večernji list i Vjesnik. Prema ponudbenoj dokumentaciji najniža cijena za kupnju svih 40 925 dionica iznosila je 4.092.500,- DEM. Natječaj je bio otvoren 21 dan. U roku određenom za prikupljanje ponuda za kupnju dionica Društva nije pristigla niti jedna ponuda.

#### - Prijenos dionica fondovima

Nakon provedenog postupka prodaje, 40 925 neprodanih dionica nominalne vrijednosti 4.092.500,- DEM ili 39,87% ukupnog broja dionica Društva na temelju odluke Fonda od 23. studenoga 1995. preneseno je fondovima.

Fondu je preneseno 27 283 dionice nominalne vrijednosti 2.728.300,- DEM ili 66,67%, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika (dalje u tekstu: Fond radnika) 9 549 dionica nominalne vrijednosti 954.900,- DEM ili 23,33%, a Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) 4 093 dionica nominalne vrijednosti 409.300,- DEM ili 10,00%.

Također, Fondu je preneseno 10 400 rezerviranih dionica koje se odnose na zemljište i objekte za koje nisu dostavljeni dokazi o vlasništvu i pravu raspolaganja odnosno korištenja te je imao ukupno 37 683 dionica ili 36,71% od ukupnog broja dionica Društva.

### 3.4. Upis u sudski registar

Dioničari Društva nisu u skladu s odlukom o pretvorbi održali osnivačku skupštinu u roku 15 dana od dana primitka obavijesti Fonda o izvršenim uplatama prvog obroka malih dioničara po ugovorima o kupnji dionica, odnosno do 18. ožujka 1994. Osnivačka skupština dioničara Društva održana je 22. prosinca 1995. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-96/105-9 od 26. studenoga 1996. upisano je u sudski registar društvo Šolta HT d.d., Nečujam. Temeljni kapital Društva upisan je u iznosu 10.265.000,- DEM. Dioničari Društva na dan upisa bili su Fond s 37 683 dionica ili 36,71%, Fond radnika s 9 549 dionica ili 9,30%, Fond poljoprivrednika s 4 093 ili 3,99% i mali dioničari s 51 325 dionica ili 50,00% ukupnog broja dionica Društva.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom

Najznačajniji udjel u Društvu u vrijeme pretvorbe s 51 325 dionica nominalne vrijednosti 5.132.500,- DEM što čini 50,00% temeljnog kapitala Društva imali su zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu i drugi građani Republike Hrvatske. Ugovore s Fondom, 9. veljače 1994., zaključilo je 275 malih dioničara od toga su prema 260 ugovora kupljene dionice na obročnu otplatu, a prema 15 jednokratnom uplatom. Nakon uplate prvog obroka mali dioničari su nastavili s otplatom dionica do konca 1995. nakon čega su prestali otplaćivati dionice.

U rujnu 1996. mali dioničari su zaključili 171 ugovor o prodaji i prijenosu 32 806 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti 3.280.600,- DEM kupljenih s popustom na obročnu

otplatu sa Zvonimirom Rilovićem. Ugovorena je cijena 25,00% od iznosa popusta kojeg su u vrijeme pretvorbe ostvarili spomenuti dioničari uvećanog za ukupan iznos uplaćenih obroka na ime otplate dionica.

Prije kupnje dionica kupac je dao pozajmice spomenutim dioničarima za plaćanje dospjelih obroka Fondu, prema obračunima Fonda iz kolovoza i rujna 1996. Prije zaključivanja ugovora pribavljen je od Fonda izvorno ovjereni dokaz o vlasništvu dionica. Stjecatelj dionica Zvonimir Rilović nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o kupnji 32 806 dionica Društva odnosno o stjecanju 31,96% vlasničkih prava, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima prema kojima kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika pribavi ili otpusti dionice i kada zbog toga razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši odnosno padne ispod pragova 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 75,00%, obavezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica od 10. svibnja 1999., Zvonimir Rilović je prenio 32 806 dionica Društva ili 31,96% ukupnog broja dionica Društva društvu Trgovačko turistička banka d.d., Split. Prijenosom dionica podmirene su obveze prema spomenutoj banci za kredite i kamate u iznosu 12.728.728,18 kn ili 3.280.600,- DEM.

Društvo Trgovačko turistička banka d.d., Split je na temelju ugovora o prodaji od 15. lipnja 1999. prodala 32 806 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.280.600,- DEM društvu HBH Trgovina d.o.o., Split za 5.254.060,08 kn. Stjecatelji dionica, društvo Trgovačko turistička banka d.d., Split i društvo HBH Trgovina d.o.o., Split nisu obavijestili Komisiju o pribavljanju 31,96% glasačkih prava, a prenositelji, Zvonimir Rilović i Trgovačko turistička banka d.d., Split o otpuštanju 31,96% glasačkih prava, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima prema kojima kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika pribavi ili otpusti dionice i kada zbog toga razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši odnosno padne ispod pragova 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3, 75,00%, obavezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana. Nadalje, društvo Trgovačko turistička banka d.d., Split i društvo HBH Trgovina d.o.o., Split nisu nakon stjecanja iznad 25,00% glasova u glavnoj skupštini objaviti ponudu za preuzimanje Društva, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava prema kojima je stjecatelj bio obavezan u roku sedam dana od dana stjecanja više od 25,00% glasova objaviti ponudu za preuzimanje.

Na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica od 1. listopada 2002. društvo HBH Trgovina d.o.o., Split prodalo je 32 806 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.280.600,- DEM društvu HBH d.o.o., Split za 5.254.060,80 kn. Stjecatelj dionica, društvo HBH d.o.o., Split nije obavijestilo Komisiju o pribavljanju 31,96% glasačkih prava, a prenositelj dionica, društvo HBH Trgovina d.o.o., Split nije obavijestilo Komisiju o otpuštanju 31,96% glasačkih prava, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima prema kojima kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika pribavi ili otpusti dionice i kada zbog toga razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši odnosno padne ispod pragova 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3, 75,00%, obavezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire u roku sedam dana.

Nakon provedenih promjena u knjizi dionica Društva 104 mala dioničara imala su 18 519 dionica.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, 52 mala dioničara zaključila su 26. svibnja 1997. s Fondom dodatak ugovora o produženju roka otplate dionica s popustom.



Jedan dioničar ugovorio je produženje roka otplate na deset godina, a 51 na rok od 20 godina. Neotplaćene obroke Fond je rasporedio na nove obroke, ovisno o roku utvrđenom dodatkom ugovora.

Fond je raskinuo 72 ugovora i dodatka ugovorima nakon čega su u portfelj Fonda je preneseno 7 650 neotplaćenih dionica. Sa 66 malih dioničara ugovori su raskinuti 11. veljače 1999. iako su posljednji obrok uplatili koncem 1995., a sa šest dioničara koji su posljednji obrok podmirili koncem 1999. ugovori su raskinuti u siječnju i lipnju 2000. Navedeno nije u skladu s odredbama ugovora i odredbama članka 21. stavak 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je određeno da se ugovori o prodaji dionica s popustom raskidaju ako kupac ne plati uzastopno dva obroka odnosno ukoliko kupac u naknadnom roku 15 dana ne uplati zaostale obroke zajedno sa zateznom kamatom.

Na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica iz travnja, lipnja i listopada 2000. te lipnja 2002. četiri mala dioničara prodala su društvu Fintrade d.o.o., Split, 522 otplaćene dionice nominalne vrijednosti 52.200,- DEM za 67.597,68 kn.

U razdoblju od 6. listopada 2000. do 3. kolovoza 2001., na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica 56 malih dioničara prodalo je, posredstvom društva Fintrade d.o.o., Split društvu Osiguranje, Zagreb d.d. 5 547 otplaćenih dionica Društva nominalne vrijednosti 554.700,- DEM ili 5,41% od ukupnog broja dionica Društva.

U lipnju 2002. te ožujku i srpnju 2003. raskinuti su ugovori s četrnaest malih dioničara nakon čega su u portfelj Fonda prenesene 942 neotplaćene dionice. Raskidi ugovora s deset dioničara koji su prestali plaćati tijekom 2000. obavljani su 5. lipnja 2002., a s četiri 25. ožujka i 4. srpnja 2003.

Nakon prodaje dionica kupljenih s popustom i na obročnu otplatu te prijenosa neotplaćenih dionica Fondu nakon raskidu ugovora 56 malih dioničara imalo je 3 858 dionica ili 3,76% od ukupnog broja dionica Društva. Drugi dioničari Društva bili su: društvo HBH d.o.o., Split 32 806 dionica ili 31,96%, Fond 8 592 dionice ili 8,37%, društvo Osiguranje d.d., Zagreb 5 547 dionica ili 5,40% te društvo Fintrade d.o.o., Split 522 dionice ili 0,51% od ukupnog broja dionica.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon provedene pretvorbe i prijenosa dionica fondovima, Fond je imao 37 683 dionice nominalne vrijednosti 3.768.300,- DEM ili 36,71% od ukupnog broja dionica Društva. Od ukupno 37 683 dionice u portfelju Fonda rezervirano je 10 400 dionica ili 10,14% od ukupnog broja dionica Društva, a odnose se na zemljište i objekte za koje nisu dostavljeni dokazi o vlasništvu i pravu raspolaganja odnosno korištenja.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o prijenosu odnosno zamjeni dionica iz portfelj Fonda, od 17. listopada 1996. i 17. siječnja 1997., odobreno je Fondu da obavi

prijenos 27 283 dionice Društva, društvu Splitska banka d.d., Split u zamjenu za jednaki broj dionica koje drži Splitska banka d.d., Split od drugih društava. Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenog između Fonda i društva Splitska banka d.d., Split od 13. prosinca 1996. obavljen je prijenos 10 323 dionice Društva nominalne vrijednosti 1.032.300,- DEM, društvu Splitska banka d.d. Split, a na temelju ugovora o zamjeni i prijenosu dionica od 14. veljače 1997. prijenos 16 960 dionica nominalne vrijednosti 1.696.000,- DEM. Zamjena je obavljena u odnosu 1:1, odnosno zamijenjene su dionice jednake nominalne vrijednosti. Iz odluke Vlade Republike Hrvatske kao i iz dokumentacije nije vidljivo koja je bila svrha obavljenih zamjena. Nakon ovog prijenosa Fond je u portfelju imao rezerviranih 10 400 dionica Društva.

Ugovorom o prijenosu dionica zaključenim 8. prosinca 1999. između društva Splitska banka d.d., Split (prodavatelja) i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (kupca), prodavatelj je prenio u vlasništvo kupca 27 283 dionice Društva. Potpisom ovog ugovora, prodavatelj neopozivo i bezuvjetno ovlašćuje kupca da zatraži i osigura upis prenesenih dionica na svoje ime u knjigu dionica Društva.

Ugovorom o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima od 21. lipnja 2000. Državna agencija za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga dala je izjavu kojom je ovlastila Fond da se upiše u knjigu dionica Društva kao povjerenik za 27 283 dionice Društva upisane na ime Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga. Fond ima pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga.

Pored 27 283 dionice, Fond raspolaže kao povjerenik i s 8 417 dionica Društva koje je stekao na temelju ugovora zaključenog s Hrvatskim zavodom za mirovinsko osiguranje 27. srpnja 2000., čime je stekao pravo raspolaganja uz posebnu suglasnost vlasnika s ukupno 35 700 dionica. Navedene dionice iz portfelja Fonda prodane su 27. ožujka 2002. na javnoj dražbi putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica u skladu s Prospektom prava odobrenih 18. rujna 2001. Prodaja dionica je obavljena radi podmirenja dijela kapitalnih izdataka Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo, Ministarstva pomorstva, prometa i veza, Ministarstva pravosuđa, uprave i lokalne samouprave te Hrvatskih voda u skladu s odlukama Vlade Republike Hrvatske o danim suglasnostima.

Ugovor o kupoprodaji dionica zaključen je 27. ožujka 2002. između Fonda zastupanog od ovlaštene brokerske kuće ZB Brokeri d.o.o., Zagreb i društva Fintrade d.o.o., Split. Dražbom je utvrđena cijena za jednu dionica od 100 Prava (nominalne vrijednosti 100,00 kn) što je ukupno iznosilo 3.570.000 Prava (nominalne vrijednosti 3.570.000,00 kn). Ovlašteni broker je u ime i za račun društva Fintrade d.o.o., Split kupio ugovorenih 3.570.000 Prava za 1.446.564,00 kn. Postignuta cijena na tržištu vrijednosnica po dionici iznosila je 40,52 kn, odnosno 10,66% od nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici. Novi stjecatelj dionica društvo Fintrade d.o.o., Split obavijestilo je 28. ožujka 2002. Komisiju o kupnji 35 700 dionica Društva odnosno o pribavljanju, 34,78% glasačkih prava te o namjeri otuđenja viška dionica iznad 25,00% temeljnog kapitala Društva u roku 90 dana od dana stjecanja. Nakon kupnje ovih dionica društvo Fintrade d.o.o., Split je uz prethodnu kupnju 522 dionice od malih dioničara postalo vlasnikom 36 222 dionice Društva.

Nakon raskida 72 ugovora s malim dioničarima, koji su obavljani u veljači 1999., te siječnju i lipnju 2000., u portfelj Fonda preneseno je 7 650 neotplaćenih dionica nakon čega je Fond imao 18 050 dionica Društva.

Fond je na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 11. ožujka 1999. preuzeo podmirenje obveza Hrvatskih voda, dodjelom 3 760 dionica Društva. Ugovorom o prijenosu

dionica od 15. srpnja 1999., Fond je obavio prijenos 2 220 dionica nominalne vrijednosti 222.000,- DEM, a ugovorom od 25. kolovoza 2000. prijenos 1 540 dionica nominalne vrijednosti 154.000,- DEM društvu Bromil d.o.o., Šibenik. Prijenos dionica obavljen je radi podmirenja obveza na ime izvedenih radova koje je društvo Bromil d.o.o., Šibenik obavilo za Hrvatske vode.

Društvo Bromil d.o.o., Šibenik je na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica od 22. ožujka i 29. rujna 2000., prodalo 3 760 dionica Društva, društvu Fintrade d.o.o., Split za 354.000,00 kn koji je ovom kupnjom stekao 39 982 dionice Društva.

Na temelju izjave od 9. veljače 2000. i ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, Fond je iz svog portfelja prenio 3 714 dionica nominalne vrijednosti 371.400,- DEM na društvo Velebit, Privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb.

Društvo Velebit, Privatizacijski investicijski fond d.d., Zagreb je na temelju ugovora o transakciji vrijednosnim papirima od 10. ožujka 2000. prodao posredstvom društva Dalbank vrijednosnice d.o.o., Zadar na javnoj dražbi varaždinskog tržišta vrijednosnica, 3 714 dionica Društva, društvu Fintrade d.o.o., Split za 75,00 kn po dionici ili ukupno za 278.550,00 kn. Nakon kupnje spomenutih dionica društvo Fintrade d.o.o. Split postalo je vlasnikom 43 696 dionica Društva.

Društvo Fintrade d.o.o., Split je tijekom 2000. i 2002. prodalo 43 696 dionica Društva na temelju zaključenih ugovora o prodaji i prijenosu dionica s kupcima društva Osiguranje Zagreb d.d., Zagreb, društva Dobar tek d.o.o., Split i društva HBH d.o.o., Split.

Prema dva ugovora o prodaji dionica od 24. ožujka i 6. listopada 2000. prodalo je društvu Osiguranje Zagreb d.d., Zagreb 7 855 dionica Društva nominalne vrijednosti 785.500,- DEM uz ugovorenu naknadu u iznosu 236.650,- DEM, prema ugovoru od 24. lipnja 2002. društvu Dobar tek d.o.o., Split 15 740 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.574.000,- DEM za 661.080,00 kn, a prema ugovoru od 1. listopada 2002. društvu HBH d.o.o., Split 20 101 dionicu Društva nominalne vrijednosti 2.010.100,- DEM za 861.150,00 kn. Nakon prijenosa dionica društvo Osiguranje Zagreb d.d., Zagreb uz prethodnu kupnju dionica od društva Adut Konzalting d.o.o., Split i otkupa dionica od 56 malih dioničara imalo je 18 627 dionica, društvo Dobar tek d.o.o., Split 15 740 dionica, a društvo HBH d.o.o., Split 20 101 dionicu.

Na temelju zaključenih ugovora o prodaji i prijenosu dionica od 1. listopada 2002. društvo Osiguranje Zagreb d.d., Zagreb prodalo je društvu HBH d.o.o., Split 18 627 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.862.700,- DEM za 6.371.895,88 kn, a društvo Dobar tek d.o.o., Split 15 740 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.574.000,- DEM za 660.000,00 kn.

Nakon prodaje i prijenosa ovih dionica, društvo Fintrade d.o.o., Split, Osiguranje Zagreb d.d., Zagreb i Dobar tek d.o.o., Split ostali su bez dionica Društva, a društvo HBH d.o.o., Split uz kupnju dionica od Trgovačko turističke banke d.d., Split (opisanu uz prodaju dionica s popustom) postalo je vlasnik 87 274 dionica Društva. Stjecatelj dionica, društvo HBH d.o.o., Split nije obavijestilo Komisiju o kupnji 87 274 dionica Društva ili 85,02% glasačkih prava što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima prema kojima kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika pribavi ili otpusti dionice i kada zbog toga razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši odnosno padne ispod pragova 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3, 75,00%, obavezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

Na temelju raskida ugovora s četrnaest malih dioničara koji su obavljani u lipnju 2002. te ožujku i srpnju 2003., Fondu su prenesene 942 neotplaćene dionice, nakon čega je u portfelju Fond bilo 11 518 dionica Društva.

Nakon navedenih promjena u knjizi dionica Društva potkraj srpnja 2003., Fond je bio vlasnik 11 518 dionica od toga je 10 400 rezerviranih dionica koje se odnose na zemljište i objekte za koje nisu dostavljeni dokazi o vlasništvu i pravu raspolaganja odnosno korištenja, a 1 118 dionica je preneseno Fondu nakon raskida ugovora s malim dioničarima.

#### 4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Nakon provedene pretvorbe Društvo je prenijelo u portfelj fondova za mirovinsko osiguranje 13 642 dionice nominalne vrijednosti 1.364.200,- DEM ili 13,29% od ukupnog broja dionica Društva. Od navedenog broja dionica Fondu radnika je preneseno 9 549 dionica ili 9,30%, a Fondu poljoprivrednika 4 093 dionica ili 3,99% od ukupnog broja dionica. Upravljanje i gospodarenje nad spomenutim dionicama od travnja 1993. povjereno je Hrvatskom mirovinskom osiguranju d.o.o., Zagreb.

Na temelju ugovora o prodaji dionica od 28. prosinca 1999., društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb prodalo je izravnom pogodbom 5 225 dionica Društva nominalne vrijednosti 522.500,- DEM društvu Fintrade d.o.o., Split za 156.758,- DEM s obvezom plaćanja u roku 25 dana od dana zaključenja ugovora. Ugovorena cijena podmirena je na temelju ugovora o prijeboju 7. siječnja 2000. Upis dionica na novog stjecatelja u knjizi dionica Društva obavljen je na temelju izjave društva Hrvatskog mirovinskog osiguranja d.o.o., Zagreb od 7. siječnja 2000.

Novi vlasnik društvo Fintrade d.o.o., Split prodalo je 5 225 otplaćenih dionica društvu Adut konzalting d.o.o., Split na temelju zaključenog ugovora i dodatka ugovoru o prodaji i prijenosu dionica od 24. siječnja 2000. za 309.001,82 kn.

Društvo Adut konzalting d.o.o., Split, 24. veljače 2000. zaključilo je s društvom Osiguranje Zagreb d.d., Zagreb ugovor o prodaji i prijenosu 5 225 otplaćenih dionica Društva nominalne vrijednosti 522.500,- DEM. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 27,- DEM po dionici ili ukupno 141.075,- DEM.

Fond i društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, 27. srpnja 2000. zaključili su ugovor o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima. Na temelju ugovora društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, 15. veljače 2001. donijelo je izjavu kojom je ovlastio Fond da se upiše u knjigu dionica Društva kao povjerenik za 8 417 dionica Društva, čime je Fond stekao pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Hrvatskog mirovinskog osiguranje d.o.o., Zagreb..

Nakon navedenih promjena, koncem ožujka 2002. mirovinski fondovi nisu imali dionice Društva.

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

## 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 2 daje se pregled vlasničke strukture dionica Društva na dan 30. rujna 2003.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura dionica Društva na dan 30. rujna 2003.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost dionica u DEM	Udjel u %
1.	HBH d.o.o. Split	87 274	8.727.400,-	85,02
2.	Fond	11 518	1.151.800,-	11,22
3.	mali dioničari	3 858	385.800,-	3,76
Ukupno:		102 650	10.265.000,-	100,00

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 3 daju su podaci prema financijskim izvještajima Društva o ostvarenim prihodima, rashodima i rezultatima poslovanja te imovini, u razdoblju od 1994. do 2002.

Tablica broj 3

Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1994. do 2001.

u kn

Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	3.458.969,00	3.233.693,00	4.914.929,00	6.330.090,00	3.891.562,00	3.974.328,00	5.008.019,00	10.879.148,00	22.102.562,00
Rashodi	5.392.950,00	5.956.258,00	8.395.030,00	8.102.801,00	6.441.128,00	6.843.358,00	7.722.931,00	10.864.451,00	21.981.974,00
Dobit	-	-	-	-	-	-	-	14.697,00	120.588,00
Gubitak	1.933.981,00	2.722.565,00	3.480.101,00	1.772.711,00	2.549.566,00	2.869.030,00	2.714.912,00	-	-
Ukupna aktiva	39.398.962,00	38.012.654,00	35.862.361,00	35.844.894,00	34.926.911,00	34.129.132,00	35.675.864,00	53.834.860,00	54.832.587,00
Dugotrajna imovina	39.264.126,00	37.863.655,00	35.737.167,00	34.837.348,00	34.337.277,00	33.574.104,00	33.856.925,00	34.510.724,00	28.971.060,00
Kratkotrajna imovina	134.836,00	148.999,00	125.194,00	1.007.546,00	589.634,00	555.028,00	1.818.939,00	19.324.136,00	25.861.527,00
Ukupna pasiva	39.398.962,00	38.012.654,00	35.862.361,00	35.844.894,00	34.926.911,00	34.129.132,00	35.675.864,00	53.834.860,00	54.832.587,00
Upisani kapital	37.283.506,00	38.041.063,00	36.565.983,00	36.103.032,00	38.041.064,00	38.041.064,00	38.041.064,00	36.103.031,00	36.103.031,00
Pričuve	1.690.236,00	932.679,00	1.475.081,00	1.938.032,00	-	-	-	1.938.032,00	1.938.032,00
Preneseni gubitak	-	1.933.981,00	4.656.546,00	8.136.647,00	9.909.359,00	12.458.925,00	15.327.955,00	18.042.867,00	18.028.169,00
Gubitak tekuće godine	1.933.981,00	2.722.565,00	3.480.101,00	1.772.711,00	2.549.566,00	2.869.030,00	2.714.912,00	-	-
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	-	-	14.698,00	120.588,00
Dugoročne obveze	6.049,00	-	-	2.481.666,00	3.028.559,00	5.376.653,00	6.959.216,00	22.177.853,00	16.066.526,00
Kratkoročne obveze	2.353.152,00	3.695.458,00	5.957.944,00	5.231.522,00	6.316.213,00	6.039.370,00	8.718.451,00	11.644.113,00	18.632.579,00
Broj zaposlenika	46	44	43	43	36	32	32	29	29

Reviziju temeljnih financijskih izvještaja Društva u razdoblju od 1994. do 2002. obavila je ovlaštena revizorska tvrtka J.K.& P. d.o.o., Split. Revizijom je utvrđeno da su svi financijski izvještaji izrađeni u skladu s važećim propisima u vrijeme izrade te da iskazuju objektivno i realno financijsko stanje i rezultate poslovanja Društva.

Prema iskazanim podacima o poslovanju, Društvo je od 1994. do konca 2002. iskazivalo gubitak, osim u 2001. i 2002. kada je iskazana dobit u iznosu 135.285,00 kn tako da je ukupni kumulirani gubitak po odbitku dobiti na koncu 2002. iznosio 18.028.169,00 kn.

Društvo od 1996. ima značajan porast rashoda. Na povećanje rashoda značajno su utjecali poslovni rashodi koji se odnose na materijalne troškove vezane za troškove hrane za pripremu obroka i troškove energije, a koji su u 2001. iznosili 4.608.032,00 kn. Na porast rashoda u 2001. utjecali su i drugi troškovi poslovanja koji su iznosili 1.851.669,00 kn i povećani su za 926.496,00 kn u odnosu na 2000. U strukturi rashoda financijski rashodi od 1999. rastu i u 2001. iznosili su 1.140.381,00 kn, a odnose se na kamate po obvezama iz redovnog poslovanja i revalorizaciju obveza po kreditima poslovnih banaka. Rashodi u 2002. iznosili su 10.864.451,00 kn.

Značajniji pad prihoda evidentan je u 1998., a uzrokovan je smanjenjem broja noćenja s 59 776 u 1997. na 25 641 u 1998., što se nije uspjelo nadoknaditi poboljšanjem kvalitetne strukture gostiju i povećanjem cijena usluge. Značajan porast prihoda u 2001. rezultat je prihoda ostvarenih prodajom hotelskog objekta u Maslinici. Prihodi ostvareni u 2001. iznosili su 10.879.148,00 kn i veći su za 5.871.129,00 kn u odnosu na 2000.

Društvo od konca 1994. ima značajan porast obveza tako da su dugoročne obveze po kreditima sa 6.049,00 kn povećane na 16.066.526,00 kn koncem 2002., a kratkoročne obveze s 2.353.152,00 kn na 18.632.579,00 kn. Ukupne obveze Društva na dan 31. prosinca 2002. iznosile su 34.699.105,00 kn. Osim zaduživanja po dugoročnim kreditima za pripremu turističke sezone kod poslovne banke od 1997. u iznosu 5.526.336,00 kn Društvo se u 2000. zadužilo i kod Hrvatske banke za obnovu i razvoj u iznosu 2.500.000,00 kn.

Likvidnost Društva od 1996. neprekidno opada. Od konca 1998. do kolovoza 2002. račun Društva bio je povremeno blokiran, a od kolovoza 2002. neprekidno je u blokadi. Zbog neizmirenih obveza prema državnim fondovima i dobavljačima te kreditnim i državnim ustanovama Društvo se u 2001. dodatno zadužilo kod poslovne banke uzimanjem kredita za održanje likvidnosti u iznosu 8.000.000,00 kn.

U okviru dugotrajne materijalne imovine Društvo je iskazalo ulaganja od 1997. do 2001. u iznosu 3.859.089,00 kn od čega investicijska ulaganja na građevinskim objektima (pansion Olint, fontana, apartmani Nečujam) u iznosu 342.075,00 kn i plaćanja općini Šolta radi razrješenja vlasništva nad nekretninama i uknjižbe Društva te otkup zemljišta za izgradnju apartmanskog naselja Nečujam II u iznosu 3.517.014,00 kn. Ulaganja u opremu u razdoblju od 1995. do 2002. obavljena su u iznosu 838.960,00 kn. Društvo je u 2001. prodalo hotelski objekt Avlija u Maslinici čime je vrijednost građevinskih objekata u 2001. smanjena za 2.494.284,00 kn.

Uprava Društva je na sjednici Skupštine Društva od 6. listopada 2000. uz nazočnost predstavnika Fonda, izložila sanacijski program, međutim odluka o prihvaćanju programa sanacije nije donesena.

Koncem 2002. Društvo je imalo 29 zaposlenika, odnosno 29 zaposlenika manje od broja zaposlenika prije provedenog postupka pretvorbe.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu Poduzeća

Do studenoga 2003. Društvo je od nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća u vrijeme pretvorbe prodalo hotel Avlija u Maslinici na otoku Šolta - dvorac iz 18. stoljeća koji je upisan u registar Ministarstva kulture kao zaštićeni spomenik kulture.

Nadzorni odbor i uprava Društva, tijekom 2000. i 2001. dva puta su donijeli odluku i objavili natječaj za prodaju hotela. Prodaja je obavljena na temelju druge odluke o prodaji koju je donio nadzorni odbor i uprava Društva na zajedničkoj sjednici 14. studenoga 2001. i natječaja objavljenog u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija 17. studenoga 2001. Predmet prodaje je hotel Avlija s 42 sobe i 95 kreveta, 1 295 m<sup>2</sup> korisne površine u zatvorenim prostorijama, 1 357 m<sup>2</sup> tlocrtno površine s dvorištem u sredini i zemljištem površine 2 121 m<sup>2</sup>. Prema uvjetima iz natječaja ponuditelji su dužni u roku osam dana od dana objave dostaviti ponude s cijenom, način plaćanja, poslovne reference, ponuđeni razvojni program te uplatiti jamčevinu u iznosu 560.000,00 kn. Od dvije pristigle ponude, nadzorni odbor Društva je 28. studenoga 2001. kao najpovoljniju ocijenio ponudu koju je dostavilo društva H.L. Dvorac d.o.o., Maslinica s ponuđenom cijenom u iznosu 1.300.000,- DEM, plativo u roku deset dana od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora, odnosno u roku deset dana od kada mjerodavna tijela općine, županije i Republike Hrvatske odbiju kupiti predmetnu nekretninu kao kulturno dobro. Prema ponudi odabranog ponuditelja, nakon kupnje objekta kupac će restaurirati dvorac kao kulturno dobro s njegovim vanjskim kulturno povijesnim obilježjima, unutrašnjost dvorca uredio bi tako da bi u njemu izgradio luksuzne sobe za elitni turizam, a u prizemlju luksuzni restoran. Prema elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća predmetna nekretnina procijenjena je u iznosu 880.000,- DEM, ali je zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa u vrijeme pretvorbe Fond rezervirao dionice. U međuvremenu, odnosno rješenjem Općinskog suda u Splitu od 7. ožujka 2001. Društvo je postalo vlasnikom hotela Avlija upisanog u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu u kartonu zemljišta za katastarsku općinu Donje Selo kao k.č.br. 31 kuća, površine 1 867 m<sup>2</sup> i k.č.br. 235 dvor, površine 178 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji, između Društva i društva H.L. Dvorac d.o.o., Maslinica zaključen je 30. studenoga 2001. Ugovorena je cijena prema ponudi u iznosu 1.300.000,- DEM. Prema deviznom nalogu društva Splitska banka d.d., Split od 20. studenoga 2001., kupac je uplatio jamčevinu u iznosu 150.000,- DEM na depozitni račun javnog bilježnika otvorenog kod društva Splitske banke d.d., Split.

Uvidom u izvadak sa žiro računa Društva od 7. prosinca 2001. dio položene jamčevine po odbitku provizije banke u iznosu 92.091,58 DEM ili 345.586,46 kn prenesen je s deviznog računa društva Splitske banke d.d., Split na račun Društva dok je za preostali iznos od 50.752,10 DEM ili 218.063,92 kn obavljena kompenzacija za podmirenje obveze prema društvu Splitska banka d.d., Split s osnove danih kredita. Drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu 1.150.000,- DEM ili 4.402.016,12 kn, prema izvratku od 8. veljače 2002. kupac je uplatio na račun Društva čime je podmirio ukupno ugovoreni iznos.

S obzirom da je navedena nekretnina kulturno dobro upisano u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, u skladu s odredbama članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kupac je mogao steći vlasništvo nad hotelom Avlija pod uvjetom da općina Šolta, Splitsko dalmatinska županija i Republika Hrvatska odbiju kupiti navedenu nekretninu.

Društvo kao prodavatelj je 26. studenoga 2001. ponudilo općini Šolta, Splitsko dalmatinskoj županiji i Uredu za državnu imovinu Republike Hrvatske, prodaju hotela Avlija po najpovoljnijim uvjetima postignutim u javnom natječaju u iznosu 1.300.000,- DEM, plativo u kunama u roku deset dana od dana sklapanja ugovora.



Odlukom općinskog vijeća općine Šolta od 30. studenoga 2001., zaključkom poglavarstva Splitsko dalmatinske Županije od 31. siječnja 2002. te Odlukom Vlade Republike Hrvatske od 30. siječnja 2002. odbijeno je pravo prvokupa ponuđenog kulturnog dobra.

Nakon što su ispunjene sve pretpostavke sadržane kupoprodajnim ugovorom, Društvo kao prodavatelj i društvo H.L. Dvorac d.o.o., Maslinica kao kupac sastavili su izjavu koja je ovjerena kod javnog bilježnika, a kojom Društvo dopušta kupcu da se bez njegove daljnje privole uknjiži u svoju korist pravo vlasništva nad hotelom Avlija.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP Šolta, Nečujam.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća HTP Šolta, Nečujam, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u potpunosti u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom je utvrđeno:

- Dioničari Društva nisu u skladu s odlukom o pretvorbi održali osnivačku skupštinu u roku 15 dana od dana primitka obavijesti Fonda o izvršenim uplatama prvog obroka malih dioničara po ugovorima o kupnji dionica, odnosno do 18. ožujka 1994. Osnivačka skupština dioničara Društva održana je 22. prosinca 1995., odnosno sa zakašnjenjem od 19 mjeseci, a upis Društva u sudski registar obavljen je 26. studenoga 1996. Direktor Poduzeća bio je Ivo Blagaić.

- Fond je zaključio 275 ugovora o prodaji 51 325 dionica s popustom sa zaposlenima i ranije

zaposlenima. Prema 260 ugovora, ugovorena je obročna otplata, a prema 15 jednokratna. Fond je 26. svibnja 1997., u skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, s 52 dioničara zaključio dodatke ugovoru za produženje roka otplate dionica s popustom na 20 godina. Nakon 1995., većina malih dioničara je prestala redovno podmirivati obveze za kupljene dionice. Fond je u veljači 1999. raskinuo ugovore sa 66 dioničara koji su posljednji obrok uplatili koncem 1995., u siječnju i lipnju 2000. sa šest dioničara koji su posljednji obrok uplatili koncem 1999., u lipnju 2002. te ožujku i srpnju 2003. s četrnaest dioničara koji su prestali plaćati tijekom 2000. i 2001. Fond nije pravodobno raskidao ugovore s malim dioničarima, što nije u skladu s odredbom ugovora o prodaji dionica, prema kojoj se ugovor raskida ako kupac ne plati uzastopno dva obroka odnosno ukoliko kupac u naknadnom roku 15 dana ne uplati zaostale obroke zajedno sa zateznom kamatom. Također, nije u skladu s odredbama dodatka ugovoru o produženju roka otplate dionica, kojima je određeno da se ugovor raskida bez prethodne opomene u slučaju kada kupac ne otplati tri dospjela obroka. Predsjednik Fonda od 7. lipnja 1995. do 19. prosinca 1996. bio je Milan Kovač, od 15. siječnja 1997. do 15. listopada 1998. Tomislav Družak, od 15. listopada 1998. do 11. veljače 2000. Stipe Hrkač, a od 11. veljače 2000. do 21. ožujka 2002. Hrvoje Vojković.

- U rujnu 1996., mali dioničari su prodali na temelju 171 ugovora o prodaji dionica Zvonimiru Riloviću 32 806 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti 3.280.600,- DEM ili 31,96% ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica Društva od 10. svibnja 1999., Zvonimir Rilović je prenio 32 806 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.280.600,- DEM društvu Trgovačko turistička banka d.d., Split, radi podmirenja obveza po kreditima u iznosu 12.728.728,18 kn ili 3.280.600,- DEM. Društvo Trgovačko turistička banka d.d., Split je na temelju ugovora od 15. lipnja 1999. prodala 32 806 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.280.600,- DEM društvu HBH Trgovina d.o.o., Split za 5.254.060,08 kn. Stjecatelji dionica (Zvonimir Rilović, društvo Trgovačko turistička banka d.d., Split i društvo HBH Trgovina d.o.o., Split) nisu obavijestili Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju 31,96% dionica Društva, a prenositelji (Zvonimir Rilović i Trgovačko turistička banka d.d., Split) o otpuštanju 31,96% dionica Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je određeno kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3, 75,00%, obavezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana. Društvo Trgovačko turistička banka d.d., Split i društvo HBH Trgovina d.o.o., Split nisu nakon stjecanja iznad 25,00% glasova u glavnoj skupštini objavili ponudu za preuzimanje Društva, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, kojima je određeno da je stjecatelj obavezan u roku sedam dana od dana stjecanja više od 25,00% glasova objaviti ponudu za preuzimanje.

Ciljevi utvrđeni razvojnim programom za razdoblje od 1992. do 2000. odnose se na

bolje korištenje raspoloživih kapaciteta, prodaju ili davanje u najam smještajnih jedinica koje posluju s gubitkom (hotel Avlija i Olint u Stomorskoj), te ulaganja u izgradnju nautičkog centra marine i ribljeg restorana. Predviđena su ulaganja tijekom 1993. i 1994. u ostakljivanje terase u apartmanskom naselju Nečujam u iznosu 87.000,- DEM, izgradnju nautičkog centra marine u iznosu 2.532.500,- DEM i ribljeg restorana u iznosu 375.000,- DEM. Planirani su prihodi za 1993. u iznosu 2.500.000,- DEM i za 2000. u iznosu 5.900.000,- DEM. Također, planirana je neto dobit za 1994. u iznosu 794.000,- DEM, a za 2000. u iznosu 950.000,- DEM. Zbog visokih troškova održavanja, niskog sanitarnog standarda i nedostatka tekuće vode, predložena je prodaja ili davanje u najam objekata u Maslinici i Stomorskoj. Planirano je povećanje broja zaposlenika s 90 na 95.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom, osim prodaje hotela Avlija, nisu ostvareni. Društvo je od 1994. do konca 2002. iskazivalo gubitak, osim u 2001. i 2002. kada je iskazana dobit u iznosu 135.285,00 kn. Ukupni gubitak koncem 2002. iznosio je 18.028.169,00 kn. Obveze Društva koje su koncem 1994. iznosile 2.359.201,00 kn povećane su do konca 2002. na 34.699.105,00 kn, od čega se na kratkoročne obveze odnosi 18.632.579,00 kn, a na dugoročne 16.066.526,00 kn. Od 1996. Društvo nije likvidno.

Od konca 1998. do kolovoza 2002. žiro račun Društva bio je povremeno blokiran, a od kolovoza 2002. neprekidno. Zbog nepodmirenih obveza prema državnim fondovima i dobavljačima te kreditnim i državnim ustanovama, Društvo se u 2001. dodatno zadužilo kod poslovne banke u iznosu 8.000.000,00 kn. Koncem studenoga 2001. Društvo je prodalo hotel Avlija u Maslinici za 1.300.000,- DEM ili 4.965.666,50 kn.

Broj zaposlenika smanjen je sa 66 koncem 1991. na 29 zaposlenika koncem 2002.

S obzirom da su ciljevi predviđeni razvojnim programom djelomično ostvareni, da je žiro račun Društva neprekidno blokiran od kolovoza 2002., da je u razdoblju od 1994. do 2000. (osim za 2001. i 2002.) iskazan gubitak, da je povećana zaduženost Društva te da je smanjen broj zaposlenika, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik pravne osobe u svom očitovanju od 3. ožujka 2004. navodi da na iskazane činjenice opisane u Izvješću o obavljenoj revizije pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP Šolta, Nečujam, nemaju primjedbi.*

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 dana od njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Smiljana Logara, dipl. oec.

Jadranka Zečić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

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

## HTP ŠOLTA, NEČUJAM

### 1. Radnički savjet:

Davor Vidan, predsjednik; članovi: Sjauna Klarić, Ante Milić, Zora Miočević i Daria Reić

### 2. Upravni odbor:

Marin Buble, predsjednik od 2. ožujka 1993. do 21. prosinca 1995.

Mili Razović, od 2. ožujka 1993. do 21. prosinca 1995.

Milivoj Mrković, od 2. ožujka 1993. do 21. prosinca 1995.

Zora Miočević, od 2. ožujka 1993. do 21. prosinca 1995.

Josip Vrljičak, od 2. ožujka 1993. do 21. prosinca 1995.

### 3. Nadzorni odbor:

Željko Kovačević, predsjednik od 22. prosinca 1995. do 18. srpnja 1997.,  
član od 19. srpnja 1997. do 5. listopada 2000.

Jadran Cević, od 22. prosinca 1995. do 18. srpnja 1997.

Josip Vrljičak, od 22. prosinca 1995.

Darko Medak, od 19. srpnja 1997. do 26. srpnja 1998.

Zvonimir Rilović, predsjednik od 19. srpnja 1997. do 28. rujna 1999.

Erminija Nizić, zamjenik od 19. srpnja 1997. do 5. listopada 2000.

Dario Cikatić, od 27. srpnja 1997. do 28. rujna 1999.

Rade Perković, predsjednik od 29. rujna 1999.

Ivo Tarle, zamjenik od 29. rujna 1999.

Tonći Blagaić, od 6. listopada 2000. do 19. prosinca 2002.

Lenko Kalebić, od 6. listopada 2000. do 19. prosinca 2002.

Maja Radoš, od 20. prosinca 2002.

Željana Mirošević, od 20. prosinca 2002.

4. Direktor ili uprava:

Ivo Blagaić, od 21. veljače 1990.