



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Krapina

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HUP MATIJA GUBEC, STUBIČKE TOPLICE

Krapina, veljača 2003.

## SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	9
3.3.	Provedba programa pretvorbe	10
3.4.	Upis u sudski registar	10
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	10
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	10
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	12
4.3.	Dionice iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja	13
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	14
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	14
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	15
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu 20	
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	21
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	22
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	22
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	24
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	25



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Krapina

---

Klasa: 041-03/01-01/798

Urbroj: 613-04-03-27

Krapina, 3. veljače 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HUP MATIJA GUBEC, STUBIČKE TOPLICE

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HUP Matija Gubec, Stubičke Toplice.

Revizija je obavljena u razdoblju od 20. lipnja 2002. do 3. veljače 2003.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhunskih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94).

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

- Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:
- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 83/92, 94/93, 2/94 i 9/95),
  - Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
  - Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99 i 52/00),
  - Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98)
  - 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),
  - Dopune pravilnika o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 137/97),
  - Izmjene i dopune Pravilnika o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 1/97),
  - Zakon o platnom prometu u zemlji (Narodne novine 27/93, 117/01 i 14/02),
  - Uredba o izmjenama i dopunama Zakona o platnom prometu u zemlji (Narodne novine 165/98) i drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Podjelom poduzeća Astra - turizam s p.o. iz Zagreba, prije pretvorbe nastala su dva poduzeća: Astra-turizam d.o.o., Tuheljske Toplice i Hotelsko ugostiteljsko poduzeće Matija Gubec, d.o.o., Stubičke Toplice, (dalje u tekstu: Poduzeće). Poduzeće je upisano 16. siječnja 1991., u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu, rješenjem broj Fi-19/91-2 u registarskom ulošku broj 1-11783. Matični broj je 080062633. Sjedište je u Stubičkim Toplicama, Ulica Viktora Šipeka 27.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljska djelatnost - pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima, turistička djelatnost - organiziranje i provođenje odmora, poslovi na razvijanju i organiziranju posebnih oblika turizma (zdravstveni, kongresni), prodaja i posredovanje u prodaji ugostiteljskih i drugih turističkih usluga, priređivanje igara na sreću i zabavnih igara, posredovanje, poduka i organiziranje tjelovježbi građana i sportske rekreacije, organiziranje i provođenje tečajeva, kozmetičke usluge, usluge masaže, usluge hladnih i toplih kupališta, čišćenje rublja i odjeće, usluge u obavljanju športsko - rekreativne djelatnosti, prodaja na malo trgovačke robe u ugostiteljstvu, trgovina na malo prehrambenim proizvodima, trgovina na malo neprehrambenim proizvodima osim oružja, municije i predmeta naoružanja, ugostiteljsko - turistički poslovi s inozemstvom, te zastupanje stranih tvrtki.

U vrijeme pretvorbe, do 28. listopada 1994. osoba ovlaštena za zastupanje bio je Josip Majsec iz Oroslavlja.

Na dan 31. prosinca 1991. Poduzeće je imalo 162 zaposlenika.

Ukupni prihodi za 1991. ostvareni su u iznosu 54.103.000.- HRD, ukupni rashodi iskazani su u iznosu 56.859.000.- HRD. Gubitak je iskazan u iznosu 2.756.000.- HRD. Ukupna aktiva odnosno ukupna pasiva iznosila je 617.728.000.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Promjena organizacijskog oblika Poduzeća organiziranog kao društvo s ograničenom odgovornošću, u dioničko društvo, poslije pretvorbe, upisano je 28. listopada 1994., u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem broj Fi-15136/94, pod imenom Hotelsko turističko poduzeće Matija Gubec d.d., Stubičke Toplice (dalje u tekstu: Društvo). Temeljni kapital iznosio je 9.675.500,- DEM ili 34.499.930,35 kn i bio je podijeljen na 96 755 dionica, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

Usklađenje općih akata Društva, sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je 10. travnja 1996., u sudski registar rješenjem broj Tt-95/13293-2.

Odlukom glavne skupštine Društva iz prosinca 1996. temeljni kapital smanjen je sa 9.675.500,- DEM na 5.426.224,- DEM odnosno s 34.499.930,35 kn na 19.351.000,00 kn ili za 4.249.276,- DEM odnosno za 15.148.930,35 kn. Smanjenje temeljnog kapitala obrazloženo je nedostatnim investiranjem u imovinu Društva, iskazivanjem gubitka u poslovanju, te povećanjem obveza prema društvu Coning d.d., Varaždin. Temeljni kapital podijeljen je na 96 755 dionica, nominalne vrijednosti 200,00 kn po dionici. Smanjenje temeljnog kapitala Društva upisano je u registar Trgovačkog suda u Zagrebu, 10. veljače 1997. rješenjem Tt-96/3668-2.

U rujnu 2000. glavna skupština Društva donijela je odluku o smanjenju temeljnog kapitala Društva sa 19.351.000,00 kn na 19.112.000,00 kn ili za 239.000,00 kn, povlačenjem 1 195 dionica Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) nominalne vrijednosti 200,00 kn po dionici. Za smanjenje temeljnog kapitala Društva, Fond je dao suglasnost 27. prosinca 1999. Upis smanjenja temeljnog kapitala Društva u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, obavljen je 19. rujna 2001. rješenjem broj Tt-00/4677-2.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo nije osnivalo druga trgovačka društva.

Ivan Hudoletnjak iz Zagreba, koji je predsjednik nadzornog odbora i vlasnik 7,4% ukupnog broja dionica Društva, osnivač je i direktor društva Hemerson d.o.o., Zagreb, (MBS 080427802), koje ima 35,1% ukupnog broja dionica Društva, te direktor društva Poljoprivredna i prehrambena industrija Varaždinka d.o.o., Varaždin, (MBS 070009251), koje ima 53,1% dionica Društva. U glavnoj skupštini Društva Ivan Hudoletnjak ima 95,6% glasova.

Društvo Hemerson d.o.o., Zagreb osnovano je 1991., a nakon usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, u prosincu 1995. ima temeljni kapital u iznosu 98.400,00 kn. U travnju 1998. i ožujku 1999. kupnjom 33 510 dionica od Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond radnika) i Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) steklo je 35,1% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Poljoprivredna i prehrambena industrija Varaždinka d.o.o., Varaždin (dalje u tekstu: PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin) osnovano je 1998. s temeljnim kapitalom u iznosu 58.894.800,00 kn. Osnivači društva su: društvo Hemerson d.o.o., Zagreb s poslovnim udjelom 98,9% ili u iznosu 58.238.400,00 kn, Mirjana Sajko iz Zagreba s poslovnim udjelom 0,6% ili 351.900,00 kn, Hrvatski fond za privatizaciju s 0,1% ili 74.400,00 kn, te drugi s 0,4% ili 230.100,00 kn. Direktor društva je Ivan Hudoletnjak. Od 1999. navedeno društvo je najznačajniji dobavljač Društva. U siječnju 2001. rješenjem Trgovačkog suda iz Varaždina broj IV St-68/01-4 pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Varaždinka d.o.o., Varaždin. Stečajni postupak nad imovinom navedenoga društva otvoren je 19. prosinca 2002. rješenjem Trgovačkog suda iz Varaždina broj IV ST-68/01-62.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Poduzeće je 30. lipnja 1992. Agenciji za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) dostavilo odluku o pretvorbi, osnovne podatke o poslovanju, razvojni program, program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske za 1991., elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, dokaze o vlasništvu i pravu korištenja nekretnina i izvadak iz sudskog registra.

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 24. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Slavko Beber. Nema dokumentacije o drugim članovima radničkog savjeta. Prema navedenoj odluci, Poduzeće organizirano kao društvo s ograničenom odgovornošću, pretvara se u dioničko društvo. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema odluci iz lipnja 1992. iznosila je 937.170.000,- HRD ili 7.209.000,- DEM i bila je podijeljena na 7 209 redovnih dionica, čija je pojedinačna nominalna vrijednost iznosila 1.000,- DEM.

Nakon što je po zahtjevu Agencije, u razdoblju od prosinca 1992. do ožujka 1993. procjenitelj, društvo Div consult p.o., Zagreb, tri puta dopunilo Elaborat, upravni odbor donio je 21. listopada 1994. odluku o pretvorbi kojom je procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena u iznosu 12.113.726.000,- HRD ili 9.675.500,- DEM, što je za 2.466.500,- DEM ili 34,2% više od prve procjene vrijednosti. Temeljni kapital u iznosu 9.675.500,- DEM podijeljen je na 96 755 dionica, čija je nominalna vrijednost iznosila 100,- DEM. Do povećanja temeljnog kapitala došlo je nakon što su u procijenjenu vrijednost uključene vrijednosti nekretnine: zemljišta i poslovnog prostora gostionice Lagvić u Donjoj Stubici u iznosu 119.500,- DEM i zgrade hotela Sljeme u Stubičkim Toplicama u iznosu 211.700,- DEM, iako za njih nisu bili riješeni imovinsko - pravni odnosi s prijašnjim vlasnicima, zbog čega je rezervirano 3 312 dionica.

Vrijednost stanova, po odluci radničkog savjeta od 24. lipnja 1992., nije bila uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, jer su stanovi preneseni na upravljanje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe utvrđeno je kako se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom u cijelosti putem dionica. Nakon dobivanja suglasnosti dionice je planirano ponuditi na prodaju javnim pozivom za prikupljanjem ponuda.

Pravo prvenstva pri kupnji dionica imali su zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, koji su dionice mogli kupovati uz osnovni popust od 20,0% i dodatni od 1,0% za svaku godinu staža, te su na taj način mogli upisati u prvom krugu upisa najviše 50,0% vrijednosti Poduzeća. Svaki zaposlenik mogao je uz popust upisati dionice nominalne vrijednosti najviše do 20.000,- DEM. Neupisane dionice planirano je ponuditi drugim domaćim i stranim pravnim i fizičkim osobama u drugom krugu upisa.

Otplata dionica planirana je u razdoblju od pet godina, od čega je u prvoj godini planirano otplatiti 5,0% ukupno upisanog iznosa dionica, u drugoj godini također 5,0%, u trećoj godini 20,0%, u četvrtoj 30,0%, te u petoj godini 40,0% ukupno upisanog iznosa dionica.

### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća sadrži opis postojećeg stanja, kapacitete, tržišnu izvjesnost, te plan prihoda i njegove raspodjele. Razvojnim programom utvrđeno je da hoteli Matija Gubec i Sljeme raspolažu s 240 ležajeva, te s isto toliko ležajeva u kućnoj radinosti. Kupališni turizam odvijao se na osam vanjskih i dva zatvorena bazena s ljekovitom termalnom vodom, igralištima za tenis, mini - golf, odbojku i košarku, te šetnicama.

Turističku ponudu Poduzeće je u 1990. upotpunjavalo u manjim objektima s raznovrsnom ugostiteljskom ponudom: u restoranima Slamnati krovovi u Stubičkim Toplicama i Gupčev dom u dvorcu Oršić u Gornjoj Stubici, koji je tijekom 1991. zatvoren, te gostionicama Lagvić u Donjoj Stubici i Park u Oroslavju.

Smještajni kapaciteti su tijekom 1990. bili popunjeni u sezoni s oko 80,0%, od čega 40,0% stranim stalnim gostima. Njihov broj je zbog agresije na Republiku Hrvatsku tijekom 1991. opao. Cilj koji je utvrđen razvojnim programom bio je održati postojeći obujam poslovanja, za što je trebalo osmisлити nove sadržaje, te pojačati promotivne aktivnosti. Iznos ulaganja razvojnim programom nije utvrđen.

Razvojni program ne sadrži analizu razvojnih mogućnosti, sažetak tehnološko-tehničkih mogućnosti, organizacijska i lokacijska rješenja, program zaštite čovjekove okoline i ocjenu izvodljivosti. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima razvojni program treba sadržavati analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti poduzeća, sažetak analize tržišta, sažetak tehnološko-tehničkih razvojnih mogućnosti, organizacijska i lokacijska razvojna rješenja, rješenje za zaštitu čovjekove okoline, ocjenu izvodljivosti, financijske aspekte i drugo.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je u svibnju 1992. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991.

Nepravilnosti su se odnosile na iskazivanje vrijednosti zemljišta, nematerijalnih prava, drugih dugoročnih poslovnih ulaganja, te društvenog kapitala, što nije značajnije utjecalo na ukupnu ocjenu realnosti završnog računa. Izvještaj nije sadržavao primjedbe na realnost godišnjeg obračuna, osim da nisu bili nazočni fizičkom popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991.

#### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: Elaborat) izradilo je društvo Div consult p.o., Zagreb, u svibnju 1992.

Elaboratom, koji je Agenciji dostavljen 30. lipnja 1992., procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 396.495.000.- HRD ili 7.209.000,- DEM. Primijenjena je mješovita metoda procjene.

Agencija je u listopadu 1992. zatražila dopunu Elaborata u dijelu koji se odnosi na procjenu vrijednosti opreme i nekretnina. Od procjenitelja je zatražen pregled vrste i količine, te knjigovodstvene, tržišne i procijenjene vrijednosti opreme. U dijelu procjene koja se odnosi na nekretnine zatraženi su izvodi iz katastra, općinska odluka o prometnoj vrijednosti zemljišta, te opis objekata. Dopune Elaborata dostavljene su Agenciji u prosincu 1992., a procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 8.886.214,- DEM.

Prema drugim dopunama Elaborata iz siječnja 1993. procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 9.494.974,- DEM. Agencija nije prihvatila predloženu procjenu. Prema trećim dopunama Elaborata iz ožujka 1993. procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 9.675.500,- DEM (1 DEM = 55.- HRD). Prema rješenju Agencije iz svibnja 1993. procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 9.675.500,- DEM.

U tablici broj 1 daje se usporedni prikaz knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća.



Tablica broj 1

## Usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednost

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Smanjenje ili povećanje
1.	Zemljište	528.891,-	542.727,-	13.836,-
2.	Građevinski objekti	9.695.891,-	8.263.630,-	-1.432.261,-
3.	Oprema	485.691,-	1.989.218,-	1.503.527,-
4.	Nematerijalna ulaganja	10.545,-	10.545,-	-
5.	Dugoročna financijska ulaganja	20.927,-	20.927,-	-
6.	Zalihe	40.218,-	40.218,-	-
7.	Potraživanja	48.964,-	43.951,-	-5.013,-
8.	Novčana sredstva	16.618,-	16.618,-	-
9.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	10.182,-	-	-10.182,-
Ukupno		10.857.927,-	10.927.834,-	69.907,-
Smanjenje za obveze		-984.799,-	-1.252.334,-	-267.535,-
Vrijednost Poduzeća		9.873.128,-	9.675.500,-	-197.628,-

Rješenjem Agencije iz svibnja 1993. procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 9.675.500,- DEM, što je za 197.628,- DEM manje od knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. Vrijednosno najznačajnije odstupanje utvrđeno je kod procjene vrijednosti objekata, opreme i obveza.

Zemljište površine 94 276 m<sup>2</sup> na tri lokacije, procijenjeno je u iznosu 542.727,- DEM, što je za 13.836,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti. Zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa nisu korišteni podaci iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Donjoj Stubici, već su kod procjene vrijednosti zemljišta korišteni podaci iz posjedovnog lista Općinske uprave za katastar i geodetske poslove iz Donje Stubice, od 3. studenoga 1992. Prometna vrijednost zemljišta utvrđena je odlukom Općinske uprave društvenih prihoda iz Donje Stubice u iznosu 5,45 DEM po m<sup>2</sup>. Prometna vrijednost zemljišta uvećana je za 18% zbog troškova pripreme zemljišta i 10% zbog procjene vrijednosti zemljišne rente.

Vrijednost zemljišta hotelskog kompleksa Matija Gubec u Stubičkim Toplicama uključena je u procijenjenu vrijednost Poduzeća na temelju posjedovnog lista broj 2468 Općinske uprave za katastar i geodetske poslove iz Donje Stubice.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključeno je zemljište upisano u k.o. Donja Stubica, k.č.br. 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, površine 83 322 m<sup>2</sup>, u iznosu 479.267,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključene su zemljišne čestice u k.o. Donja Stubica k.č.br. 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1636, 1637, 1638 i 1639, površine 25 363 m<sup>2</sup>, u iznosu 145.837,- DEM, za koje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Donjoj Stubici upisano pravo korištenja Specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju, Stubičke Toplice. Zbog utvrđivanja prava vlasništva i upisa u zemljišne knjige, u tijeku je sudski postupak kod Općinskog suda u Donjoj Stubici kojeg je protiv Društva pokrenula Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju, Stubičke Toplice.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je vrijednost nekretnina, odnosno dijelovi zemljišnih čestica k.č.br. 1627, 1629, 1631, te 1630, 1632, 1634, 1635, 1636, 1637 i 1638 upisanih u k.o. Donja Stubica, za koje su Ivan Stepan i Barica Čajko iz Stubičkih Toplica, kod Ureda za imovinsko - pravne poslove Krapinsko - zagorske županije pokrenuli postupak za utvrđivanje naknade za nacionalizirano zemljište.

Vrijednost zemljišta hotela Sljeme u Stubičkim Toplicama površine 6 340 m<sup>2</sup>, uključeno je u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 37.726,- DEM, na temelju posjedovnog lista broj 2468 Općinske uprave za katastar i geodetske poslove. U zemljišnim knjigama upisano je u k.o. Donja Stubica, k.č.br. 1723, 1724, 1725, 1726 i 1727. Kod Ureda za imovinsko pravne poslove u tijeku je postupak za utvrđivanje naknade za nacionalizirano poduzeće Hotel Zrinski, kojeg su činile kuća i gospodarske zgrade, te zemljišta upisana u k.o. Donja Stubica, k.č.br. 1723, 1724, 1725, 1726 i 1727. U portfelju Fonda, u studenom 1993., za nacionalizirano poduzeće Hotel Zrinski, rezervirano je zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa s prijašnjim vlasnicima, 2 117 dionica.

Vrijednost zemljišta restorana Pod slamnatim krovovima u Stubičkim Toplicama, površine 4 614 m<sup>2</sup>, uključena je u procijenjenu vrijednost Poduzeća na temelju posjedovnog lista broj 2468, u iznosu 25.734,- DEM. U zemljišnim knjigama upisano je u k.o. Donja Stubica, k.č.br. 1941, 1942 i 1943.

Vrijednost šume, upisana u k.o. Andraševac, k.č.br. 429 površine 360 m<sup>2</sup>, nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Vrijednost građevinskih objekata procijenjena je u iznosu 8.263.630,- DEM, što je za 1.432.261,- DEM manje od knjigovodstvene vrijednosti. Procjenom je obuhvaćena vrijednost objekata u iznosu 7.354.186,- DEM, komunalnih priključaka u iznosu 530.228,- DEM i vanjskog uređenja zemljišta u iznosu 379.216,- DEM. Odstupanja od knjigovodstvene vrijednosti u iznosu 1.432.261,- DEM, obrazložena su lošim stanjem objekata zbog slabog investicijskog održavanja, te slabim korištenjem dijela objekata.

Procijenjena vrijednost objekata: hotela Matija Gubec iznosila je 6.973.877,- DEM, a hotela Sljeme iznosila je 846.090,- DEM. Vrijednost objekta restorana Pod slamnatim krovovima u Stubičkim Toplicama procijenjena je u iznosu 155.115,- DEM. Vrijednost poslovnog prostora u Stubičkim Toplicama, Ulica Viktora Šipeka 6, površine 120 m<sup>2</sup> procijenjena je u iznosu 108.028,- DEM. Vrijednost objekta gostionice Lagvić iz Donje Stubice procijenjena je u iznosu 119.477,- DEM, a gostionica Park u Oroslavju u iznosu 61.043,- DEM. Za svaki građevinski objekt utvrđena je sadašnja vrijednost, starost objekta i vijek trajanja. Neto građevinska površina iznosi ukupno 16 530,98 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina 18 593,71 m<sup>2</sup>.

Vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 1.989.218,- DEM, što je za 1.503.527,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti. Elaborat ne sadrži podatke o vrsti, količini, pojedinačnoj knjigovodstvenoj vrijednosti, kao ni usporedne podatke o procijenjenoj vrijednosti opreme, te nije razvidno kako je utvrđena konačna procijenjena vrijednost opreme. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je određeno da je poduzeće u postupku procjene vrijednosti, za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavaka obvezno uz Elaborat priložiti dokumentirane dokaze ili obrazloženja, a stručne osobe su dužne izraditi procjenu odgovorno i brižljivo, bez ispuštanja bilo kojeg elementa procjene od značajnijeg utjecaja na konačnu procijenjenu vrijednost.

Vrijednost zaliha procijenjena je u iznosu 40.218,- DEM ili u visini knjigovodstvene vrijednosti. Zalihe su procijenjene po nabavnim cijenama.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja nisu procijenjeni, iako im je knjigovodstvena vrijednost 10.182,- DEM.

Nematerijalna ulaganja, dugoročna financijska ulaganja i novčana sredstva procijenjeni su u visini knjigovodstvene vrijednosti.

Potraživanja su procijenjena u iznosu 43.951,- DEM, što je za 5.013,- DEM manje od knjigovodstvene vrijednosti, od čega se na potraživanja od kupaca i predujmove odnosi 31.873,- DEM, a na druga kratkoročna potraživanja 12.078,- DEM.

Obveze i dugoročna rezerviranja procijenjena su u iznosu 1.252.334,- DEM, što je za 267.535,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti, od čega se na dugoročna rezerviranja odnosi 245.454,- DEM, dugoročne obveze 660.444,- DEM i kratkoročne obveze 346.436,- DEM.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je u zakonskom roku, do 30. lipnja 1992. dostavilo Agenciji svu propisanu dokumentaciju o pretvorbi. Agencija je zahtijevala dopune i izmjene dostavljene dokumentacije.

Nakon što je Poduzeće u svibnju 1993. dostavilo izmijenjenu Odluku o pretvorbi i program pretvorbe, Agencija je 10. svibnja 1993. donijela rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću za namjeravanu pretvorbu.

Procijenjena vrijednost utvrđena je u iznosu 9.675.500,- DEM ili 12.113.726.000.- HRD (1 DEM = 1.252.- HRD). Temeljni kapital je podijeljen na 96 755 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici. U trenutku procjene nisu bili riješeni imovinsko pravni odnosi s prijašnjim vlasnicima nacionaliziranih nekretnina, te je Agencija 15. studenoga 1993. rezervirala 3 312 dionica, od čega je za gostionicu Lagvić u Donjoj Stubici rezervirano 1 195 dionica, dok je za zemljište i zgradu starog dijela hotela Sljeme u Stubičkim Toplicama rezervirano 2 117 dionica Društva.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Oglas za upis i prodaju dionica objavljen je u Vjesniku 22. svibnja 1993. Ponude za upis dostavilo je 100 dioničara za 16 060 dionica ili 16,6% ukupnog broja dionica. Od 100 dioničara koji su upisali dionice, 84 su bili zaposleni, 13 ranije zaposleni, a tri su bili zaposleni u drugim pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi.

Fond je 3. lipnja 1993. zaključio s dioničarima 100 ugovora o prodaji 16 060 ili 16,6% ukupnog broja dionica Društva. Jednokratno gotovinsko plaćanje ugovoreno je s tri dioničara za 460 dionica nominalne vrijednosti 46.000,- DEM. Obročna otplata 15 600 dionica ugovorena je s 97 dioničara, na rok od pet godina ili 60 obroka.

Neprodanih 80 695 dionica ili 83,4% ukupnog broja dionica Društva, preneseno je u portfelj Fonda u skladu sa zakonom. Fond je 3. siječnja 1994. prenio Fondu radnika 18 056 dionica ili 18,7% ukupnog broja dionica Društva, te Fond poljoprivrednika 7 738 dionica ili 8,1% ukupnog broja dionica Društva. U portfelju Fonda bilo je 54 901 dionica ili 56,7% ukupnog broja dionica Društva, od čega je 3 312 dionica bilo rezervirano.

### 3.4. Upis u sudski registar

Nakon pretvorbe, Poduzeće je upisano kao dioničko društvo u sudski registar 28. listopada 1994. kod Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem broj Fi-15136/94., pod imenom: Hotelsko turističko poduzeće Matija Gubec, d.d., Stubičke Toplice. Sjedište Društva je u Stubičkim Toplicama, Ulica Viktora Šipeka 27. Temeljni kapital upisan je u iznosu 35.509.085,00 kn ili 9.675.500,- DEM i podijeljen je na 96 755 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici. Osnivači Društva su Fond s 54 901 dionica ili 56,7%, Fond radnika s 18 056 dionica ili 18,7%, Fond poljoprivrednika s 7 738 dionica ili 8,1% i drugi dioničari s 16 060 dionica ili 16,5%.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Od ukupno 96 755 dionica Društva, nominalne vrijednosti 9.675.500,- DEM, prema odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, 48 378 dionica ili 50% ukupnog broja dionica moglo se prodati s popustom, a 48 377 dionica ili 50% bez popusta. Od 48 378 dionica s popustom 100 dioničara kupilo je 16 060 dionica s popustom ili 16,6% ukupnog broja dionica. U portfelj fondova preneseno je ukupno 80 695 dionica ili 83,4% ukupnog broja dionica Društva.

#### - Dionice s popustom

Fond je 3. lipnja 1993. zaključio sa 100 dioničara, ugovore o prodaji 16 060 dionica s popustom nominalne vrijednosti 1.606.000,- DEM ili 16,6% ukupnog broja dionica Društva. S tri dioničara ugovorena je jednokratna otplata 460 dionica, a s 97 dioničara ugovoreno je obročno plaćanje za 15 600 dionica. Obročna otplata ugovorena je na 60 obroka odnosno na rok pet godina.

Jednokratnu otplatu 460 dionica obavila su tri dioničara 8. i 9. lipnja 1993. u iznosu 12.700,45 DEM ili 20.248.140.- HRD, otkupom stare devizne štednje i gotovinskim uplatama. Obročnu otplatu 15 600 dionica s popustom, obavljalo je 97 dioničara. Uplatu prvog obroka obavili su 8. i 9. lipnja 1993. u iznosu 3.094.321.- HRD.

Fond je 23. siječnja 1997. zaključio s 34 dioničara dodatke ugovorima o prodaji 5 750 dionica s popustom. Dva dioničara ugovorila su rok otplate na pet godina, pet dioničara na deset godina, četiri dioničara na petnaest godina i 23 dioničara na 20 godina. Otplate su obavljene sa žiro računa Društva obustavama iz plaća dioničara i pojedinačnim gotovinskim uplatama. Zbog neplaćanja dionica ugovorenom dinamikom, Fond je 5. ožujka 1999. raskinuo 12 ugovora o prodaji 1 900 dionica.

Neotplaćene 942 dionice prenesene su u portfelj Fonda.

#### - Stjecanje dionica

U srpnju 1998., kupnjom od malih dioničara Mirjana Sajko iz Zagreba je stekla 14 003 dionice ili 14,5% ukupnog broja dionica Društva.

Ovjerenim ugovorima, zaključenima s tri dioničara, Mirjana Sajko je 17. srpnja 1998. stekla 303 otplaćene dionice ili 0,3% ukupnog broja dionica. Prijenos dionica obavljani su 17. srpnja 1998. Ovjerenim ugovorima o prijenosu, koji su evidentirani kod Fonda, Mirjana Sajko stekla je 13 700 dionica ili 14,2% od ukupnog broja dionica, od čega je u trenutku zaključivanja ugovora o prijenosu 6 376 dionica bilo otplaćeno, a 7 324 dionice bile su neotplaćene.

Mirjana Sajko je Fondu 28. srpnja 1998. podnijela zahtjev za jednokratnom otplatom 7 324 dionice. Obveza za otplatu utvrđena je u iznosu 2.039.247,47 kn, uz popust od 25%, koji je 13. siječnja 1999. odobrio upravni odbor Fonda. Mirjana Sajko nije prihvatila uvjete Fonda, te su na njezin zahtjev ugovori o stjecanju 7 324 dionica raskinuti 5. ožujka 1999. Zbog neprihvatanja uvjeta, Fond je trebao odmah raskinuti ugovore, jer je prema odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, Mirjana Sajko bila dužna jednokratno platiti neotplaćene dionice do siječnja 1999. odnosno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora o preuzimanju dionica. Fond ih je raskinuo u ožujku 1999., čime je omogućeno Mirjani Sajko, kao dioničaru, ostvarivanje dioničarskih prava od siječnja do ožujka 1999. U vrijeme kada su ugovori trebali biti raskinuti, odgovorna osoba za poslovanje Fonda bio je Tomislav Družak.

Mirjana Sajko, koja je stekla 14,5% ukupnog broja dionica Društva, nije o promjeni glasačkih prava obavijestila Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano 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 kad zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

U srpnju 1999., Mirjana Sajko prenijela je 6 679 dionica Društva, nominalne vrijednosti 1.335.800,00 kn ili 6,9% ukupnog broja dionica, na temelju ugovora o prijenosu, na Ivana Hudoletnjaka iz Zagreba, bez naknade.

Stjepan Kovač iz Sesveta stekao je 15. lipnja 1998., zaključivanjem ugovora o prijenosu 82 dionice, nominalne vrijednosti 16.400,00 kn od dioničara Zvonimira Sokača, za 2.800,- DEM, iako je on imao 83 dionice. Stjepan Kovač je 18. lipnja 1998. prodao 82 dionice nominalne vrijednosti 16.400,00 kn ili 0,1% ukupnog broja dionica Ivanu Hudoletnjaku za 2.800,- DEM. U knjizi dionica Ivan Hudoletnjak je upisan s 83 dionice.

U lipnju 2000. Ivan Hudoletnjak stekao je 277 dionica nominalne vrijednosti 55.400,00 kn ili 0,3% ukupnog broja dionica, od tri dioničara.

Od 16 060 dionica s popustom, Fond ima 8 266 dionica, Ivan Hudoletnjak ima 7 039 dionica, a mali dioničari imaju 755.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

U portfelj Fonda preneseno je nakon obavljene pretvorbe Poduzeća 77 383 dionice nominalne vrijednosti 7.738.300,- DEM ili 80,0% od ukupnog broja dionica. U portfelju Fonda bile su rezervirane 3 312 dionica nominalne vrijednosti 331.200,- DEM ili 3,4% ukupnog broja dionica.

Fond je ponudio na prodaju 77 383 dionice nominalne vrijednosti 7.738.300,- DEM. Nema dokumentacije o tome kada je objavljen natječaj. Nije primljena niti jedna ponuda. Odlukom Fonda od 3. siječnja 1994., preneseno je Fondu radnika 18 056 dionica ili 18,7% od ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 1.805.600,- DEM, a Fondu poljoprivrednika preneseno je 7 738 dionica ili 8,0% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 773.800,- DEM. U portfelju Fonda je ostalo 51 589 dionica ili 53,3% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 5.158.900,- DEM.

Fond je na temelju ugovora o prijenosu dionica iz ožujka 1997. prenio na Institut za medicinska istraživanja i medicinu rada iz Zagreba, 228 dionica, radi namirenja obveza društava Uljanik d.d., Pula i Treći maj d.d., Rijeka, u okviru sanacijskih programa.

U procesu kuponske privatizacije, izjavama od 25. i 26. siječnja 1999., Fond je prenio na stradalnike Domovinskog rata 645 dionica Društva nominalne vrijednosti 129.000,00 kn ili 0,7% ukupnog broja dionica.

Nakon raskida 97 ugovora s dioničarima, u ožujku 1999., Fond je stekao 8 266 dionica nominalne vrijednosti 1.653.200,00 kn. U ožujku i lipnju 1999. iz portfelja Fonda preneseno je Hrvatskom mirovinskom osiguranju d.o.o., Zagreb, 8 266 dionica, nominalne vrijednosti 1.653.200,00 kn, na temelju dva zaključena ugovora o prijenosu.

U ožujku 1999. zaključen je ugovor o prijenosu 7 716 dionica nominalne vrijednosti 1.543.200,00 kn, a u lipnju 1999., za prijenos 550 dionica nominalne vrijednosti 110.000,00 kn, zbog podmirenja potraživanja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje prema Poljoprivrednom poduzeću Orahovica d.d., Orahovica.

Privatizacijskim investicijskim fondovima (dalje u tekstu: PIF) je u travnju i svibnju 1999. preneseno 50 716 dionica nominalne vrijednosti 10.143.200,00 kn. U travnju 1999. na PIF Velebit, Zagreb preneseno je 1 695 dionica, na PIF Sunce, Zagreb 3 180 dionica, na PIF Expandia fond, Zagreb 19 778 dionica, na PIF Pleter, Varaždin 14 127 dionica, te na PIF Dom fond, Zagreb 5 945 dionica. U svibnju 1999. preneseno je 3 731 dionica na Središnji nacionalni fond, Zagreb, te na Slavonski privatizacijski investicijski fond, Osijek 2 260 dionica.

Karlo Dogan iz Donje Stubice je 23. rujna 1999. putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica, kupio od PIF-ova 50 716 dionica nominalne vrijednosti 10.143.200,00 kn ili 52,4% ukupnog broja dionica, za 5.071.600,00 kn, zaključivanjem šest ugovora s PIF-ovima. Od Slavonskog privatizacijskog investicijskog fonda, Osijek, kupio je 2 260 dionica za 226.000,00 kn. Od Dom fonda, Zagreb, kupio je 5 945 dionica za 594.500,00 kn. Od PIF-a Velebit, Zagreb kupio je 1 695 dionica za 169.500,00 kn. Od Središnjeg nacionalnog fonda Zagreb kupio je 6 911 dionica za 691.100,00 kn. Od PIF-a Pleter, Varaždin, kupio je 14 127 dionica za 1.412.700,00 kn. Od Expandia fonda, Zagreb kupio je 19 778 dionica za 1.977.800,00 kn. Stjecanje 52,4% ukupnog broja dionica Društva, Karlo Dogan, prijavio je Komisiji za vrijednosne papire Republike Hrvatske.

Društvo PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin je u listopadu 1999. kupilo 50 716 dionica 52,4% ili ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 10.143.200,00 kn, od Karla Dogana iz Donje Stubice, za 1.500.000,- DEM odnosno za 5.858.850,00 kn.

U svibnju 2000. Ivan Hudoletnjak, stekao je 40 dionica nominalne vrijednosti 8.000,00 kn ili 0,1% ukupnog broja dionica, zaključivanjem ugovora o kupoprodaji sa stradalnikom Domovinskog rata, Ladislavom Vojnić - Tunićem iz Karina Donjeg za 4.000,00 kn.

Koncem 1999. Fond je imao 3 312 rezerviranih dionica nominalne vrijednosti 662.400,00 kn ili 3,4% od ukupnog broja dionica. Nakon što je u lipnju 2001. uz suglasnost Fonda smanjen temeljni kapital Društva za 239.000,00 kn, portfelj Fonda smanjen je za 1 195 dionica. U portfelju Fonda ostalo je 2 117 rezerviranih dionica nominalne vrijednosti 423.400,00 kn ili 2,2% ukupnog broja dionica Društva.

#### 4.3. Dionice iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja

Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb je 9. ožujka 1998. objavilo u Večernjem listu poziv za podnošenje ponuda za kupnju 25 794 dionice ili 26,7% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 2.579.400,- DEM ili 9.095.480,28 kn.

U trenutku objave, zbog smanjenja temeljnog kapitala, nominalna vrijednost jedne dionice iznosila 200,00 kn, a ne kako je u pozivu navedeno 100,- DEM po dionici. Nominalna vrijednost ponuđenih dionica trebala je iznositi 5.158.800,00 kn. Društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, zaključilo je 3. travnja 1998., s društvom Hemerson d.o.o., Zagreb, ugovor o prodaji 25 794 dionice, nominalne vrijednosti 1.446.785,- DEM, za 1.157.428,37 DEM, što je za 289.357,- DEM manje od nominalne vrijednosti. Društvo Hemerson d.o.o., Zagreb obavilo plaćanje 22. travnja 1998. u iznosu 4.126.926,59 kn, gotovinom, u skladu s odredbama ugovora. U ugovoru je navedeno da se prema odluci nadzornog odbora društva Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, odobrava 20% popusta u iznosu 289.357,- DEM.

Ugovorena cijena bila je za 1.132.615,- DEM ili 43,9% manja od pozivom objavljene cijene. Iz dokumentacije nije vidljivo zbog čega je društvu Hemerson d.o.o., Zagreb, odobren popust u iznosu 289.357,- DEM ili 20% nominalne vrijednosti. Ugovor su potpisali za društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, Mladen Strukan, a za društvo Hemerson d.o.o., Zagreb, Ivan Hudoletnjak. Zbog nepravilnosti kod objave natječaja u tijeku je sudski postupak kod Općinskog suda u Zagrebu (P-4720/98).

U ožujku 1999. društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, zaključilo je dodatak osnovnom ugovoru zaključenom u travnju 1998. o prodaji 7 716 dionica nominalne vrijednosti 1.543.200,00 kn ili 8,0% ukupnog broja dionica, s društvom Hemerson, d.o.o., Zagreb, za 617.280,00 kn, bez objavljenog poziva za prodaju dionica. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda, kojim je određeno da je za prodaju dionica potrebno objaviti natječaj. Društvo Hemerson d.o.o., Zagreb uplatilo je 617.280,00 kn na žiro račun društva Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, 23. travnja 1999. Ugovor su potpisali Mladen Markek za društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb i Ivan Hudoletnjak za društvo Hemerson, d.o.o. Zagreb.

Društvo PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin, koje je steklo 52,4% ukupnog broja dionica Društva i društvo Hemerson d.o.o., Zagreb, koje je steklo 34,6% ukupnog broja dionica Društva, nisu o promjeni glasačkih prava obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano 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 kad zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura utvrđena je na temelju knjige dionica i evidencije Fonda.

Od ukupno 95 560 dionica Društva, društvo PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin (direktor Ivan Hudoletnjak) ima 50 716 dionica ili 53,1%. Društvo Hemerson d.o.o., Zagreb (jedini osnivač Ivan Hudoletnjak) ima 33 510 dionica ili 35,1%. Ivan Hudoletnjak ima 7 079 dionica ili 7,4%, Fond ima 2 117 ili 2,2%, a društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, ima 550 ili 0,5% ukupnog broja dionica. Drugi dioničari imaju 1 588 ili 1,7% ukupnog broja dionica Društva.



5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 2 daju se podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1991. do 2001.

Tablica broj 2

## Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1991. do 2001.

u kn

Opis	1991.*	1992.*	1993.*	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	54.103.-	373.567.-	6.007.179.-	13.574.349,00	14.897.890,00	15.538.791,00	17.864.730,00	26.723.167,00	16.098.115,00	15.950.175,00	14.840.134,00
Rashodi	56.859.-	380.338.-	5.997.004.-	14.604.685,00	14.880.939,00	16.184.223,00	17.652.117,00	23.451.858,00	18.018.210,00	15.946.468,00	617.728.-
Dobit	-	-	10.175.-	-	16.951,00	-	212.613,00	3.271.309,00	-	3.707,00	-
Gubitak	2.756.-	6.771.-	-	1.030.336,00	-	645.432,00	-	-	1.920.095,00	-	464.826,00
Ukupna aktiva	617.728.-	6.795.379.-	79.177.582.-	39.981.638,00	40.522.036,00	39.579.817,00	34.175.587,00	35.557.840,00	33.023.679,00	33.279.965,00	33.100.930,00
Dugotrajna imovina	605.181.-	6.693.009.-	77.443.944.-	38.217.763,00	37.851.686,00	37.118.011,00	30.828.900,00	31.447.050,00	29.795.111,00	28.382.850,00	27.094.862,00
Kratkotrajna imovina	5.819.-	81.254.-	1.616.430.-	1.731.329,00	2.451.998,00	2.436.806,00	3.344.198,00	4.072.951,00	3.228.568,00	4.780.682,00	6.006.068,00
Ukupna pasiva	617.728.-	6.795.379.-	79.177.582.-	39.981.638,00	40.522.036,00	39.579.817,00	34.175.587,00	35.557.840,00	33.023.679,00	33.279.965,00	33.100.930,00
Upisani kapital	558.804.-	6.471.217.-	6.357.067.-	36.784.429,00	35.856.435,00	34.466.066,00	19.351.000,00	19.351.000,00	19.351.000,00	19.351.000,00	19.112.000,00
Pričuve	1.196.-	-	-	-	927.994,00	2.318.363,00	2.318.363,00	2.318.363,00	2.318.363,00	2.318.363,00	2.557.363,00
Dugoročne obveze	21.610.-	229.126.-	4.014.379.-	3.376.548,00	3.384.876,00	3.236.784,00	5.936.618,00	1.470.084,00	1.470.084,00	1.470.084,00	1.470.084,00
Kratkoročne obveze	19.054.-	73.713.-	572.376.-	888.357,00	1.406.236,00	1.255.509,00	3.416.825,00	5.966.162,00	5.352.096,00	5.604.675,00	5.890.466,00
Odgođeno plaćanje troškova	-	-	14.125.-	2.760,00	-	2.032,00	-	-	-	-	-
Broj zaposlenika	162	147	141	148	144	146	138	143	143	125	126

\* podaci za 1991., 1992. i 1993. iskazani su u 000.- HRD

Reviziju financijskih izvještaja Društva za razdoblje od 1993. do 1998., obavilo je društvo Revizor DMŠ d.o.o. Zabok. Reviziju financijskih izvještaja za 1999., 2000. i 2001., obavilo je društvo Revizija Zagreb d.o.o., Zagreb. Mišljenje revizije je da financijski izvještaji realno i objektivno prikazuju financijsko stanje, rezultate poslovanja i tijek novca. Za 2001. ukazuju na visoki rizik neograničenog poslovanja zbog visoke vrijednosti sudskih sporova koji se vode protiv Društva. Sudske postupke kod Trgovačkih sudova u Varaždinu i u Zagrebu, te Općinskih sudova u Donjoj Stubici i Zagrebu protiv Društva pokrenuli su: društvo Coning Holding d.d., Varaždin, za plaćanje duga u iznosu 81.803.716,95 kn, Franjo Houška u iznosu 3.504.096,70 kn, Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju, Stubičke Toplice u iznosu 1.296.000,00 kn i u iznosu 219.480,00 kn, društvo Coning Turizam d.d., Varaždin, u iznosu 1.259.825,28 kn, Nebojša Rako i drugi u iznosu 443.263,35 kn, Ivan Labaš u iznosu 123.000,00 kn, te Branka Pršir u iznosu 9.500,00 kn.

Društvo je za 1993., 1995., 1997., 1998. i 2000. iskazalo dobit, dok je za 1991., 1992., 1994., 1996., 1999. i 2001. iskazalo gubitak. Najveća dobit ostvarena je u 1998. u iznosu 3.271.309,00 kn, ali nije rezultat povećanja opsega djelatnosti. Ostvarena je zbog toga što su tijekom 1998. ostvareni prihodi od osiguranja za naknadu štete nastale poplavom u iznosu 6.494.150,00 kn, koji nisu bili u cijelosti utrošeni u obračunskom razdoblju. Za sanaciju štete u 1998. utrošeno je 3.650.005,00 kn, a dobit od izvanrednih djelatnosti iskazana je u iznosu 2.844.145,00 kn.

Vrijednost dugotrajne imovine na dan 31. prosinca 2001. iznosi 27.094.862,00 kn. Odnosi se na vrijednost zemljišta u iznosu 3.798.873,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 19.549.750,00 kn, opreme u iznosu 2.197.751,00, transportnih sredstava u iznosu 406.834,00 kn, imovine u pripremi u iznosu 985.124,00 kn, nematerijalne imovine u iznosu 116.433,00 kn, ulaganja u vrijednosne papire u iznosu 27.000,00 kn, te na predumove za osnovna sredstva u iznosu 13.097,00 kn.

Kratkotrajna imovina na dan 31. prosinca 2001. iznosi 6.006.068,00 kn, od čega se 1.046.417,00 kn odnosi na novčana sredstva, 298.456,00 kn na zalihe, dok se iznos 4.661.195,00 kn odnosi na potraživanja. Vrijednosno najznačajnija potraživanja odnose se na potraživanja za kratkoročne depozite u poslovnoj banci s rokom povrata do jedne godine u iznosu 3.418.850,00 kn.

U bilanci Društva na dan 31. prosinca 2001. iskazani su kapital i pričuve u iznosu 22.772.071,00 kn. Odnose se na upisani kapital u iznosu 19.112.000,00 kn, pričuve u iznosu 2.557.363,00 kn, te zadržanu dobit u iznosu 1.102.708,00 kn.

Dugoročna rezerviranja na dan 31. prosinca 2001. iskazana su u iznosu 2.968.309,00 kn, a odnose se na rezerviranja za buduće troškove po sudskim sporovima, a nisu razmjerna u odnosu na visinu utuženih potraživanja od Društva koja iznose 93.966.882,28 kn.

Dugoročne obveze koncem 2001. iskazane su u iznosu 1.470.084,00 kn, a odnose se na obveze po robnom kreditu za adaptaciju i sanaciju hotela Matija Gubec u 1990., kojeg je odobrilo društvo Coning Holding d.d. Varaždin.

U listopadu 1991. Društvo je s poduzećem Domovina d.d., Zagreb, zaključilo ugovor o preuzimanju duga Poduzeća prema poduzeću DP Coning, Varaždin, u iznosu 13.636.113,30 din (1.048.932,- DEM). Iz odredbi zaključenog ugovora vidljivo je da je Poduzeće na dan zaključivanja ugovora o preuzimanju duga imalo obveze s osnove zaduživanja, uključivo i kamate, u iznosu 58.496.433 din ili 4.449.726,- DEM. Društvo se obvezalo platiti dug poduzeću Domovina d.d., Zagreb, najkasnije do 31. prosinca 1995. U svrhu osiguranja svojih potraživanja poduzeće Domovina d.d., Zagreb, ugovorilo je i upisalo u listopadu 1991. hipoteku na nekretninama upisanima u z.k.ul. br. 1093 k.o. Oroslavje, koje se odnose na Hotel Matija Gubec s pripadajućim kupališnim kompleksom. Iz izvješća direktora iz 1992. vidljivo je da je poduzeće Domovina d.d., Zagreb platilo poduzeću DP Coning Varaždin dio duga u iznosu 4.863.000,- HRD, dok preostali iznos nije platilo. Zbog toga je poduzeće DP Coning, Varaždin, u srpnju 1992., prisilno, putem suda, naplatilo iznos 38.200.000,- HRD ili 254.667,- DEM. Zbog neizvršavanja ugovornih obveza koje su preuzeli društvo Domovina, d.d. Zagreb i Društvo, prema poduzeću DP Coning Varaždin, hipoteka nad nekretninama nije brisana do dana obavljanja revizije. Poduzeće DP Coning, Varaždin, danas društvo Coning Holding, d.d., Varaždin, pokrenulo je sudske postupke za naplatu duga, koji su u tijeku. Ugovor o preuzimanju duga potpisali su za Društvo Josip Majsec, a za poduzeće Domovina, d.d., Zagreb, Krunslav Šuto.

Kratkoročne obveze koncem 2001. iskazane u iznosu 5.890.466,00 kn. Vrijednosno su najznačajnije obveze prema dobavljačima u iznosu 5.039.960,00 kn, a odnose se na obveze prema dobavljačima u zemlji u iznosu 3.471.167,00 kn, obveze prema dobavljačima za dokapitalizaciju u iznosu 1.528.134,00 kn i obveze za nefakturiranu robu i usluge u iznosu 40.659,00 kn.

- dokapitalizacija Društva

Na skupštini Društva održanoj u studenom 1995. donesena je odluka o dokapitalizaciji. Ugovor o ulaganju tehnologije, opreme i stvari u modernizaciju kupališnog kompleksa Društva u iznosu 66.390.951,17 kn, Društvo je zaključilo 19. siječnja 1996. s ulagačem Zdenkom Poštekom iz Stubičkih Toplica. Ulaganje je trebalo obaviti u razdoblju od 5 godina, od čega iznos od 21.576.146,70 kn u roku tri godine od dana zaključivanja ugovora, a iznos od 44.814.804,47 kn do siječanja 2002. Ulaganja su trebala rezultirati povećanjem temeljnog kapitala Društva, a ulagač bi na temelju ulaganja stekao dionice Društva čija bi nominalna vrijednost bila jednaka vrijednosti ulaganja. Dinamika stjecanja dionica bila bi jednaka dinamici ulaganja.

Za vrijeme dok se izvršavaju obveze iz ugovora, ulagaču Zdenku Pošteku povjeravaju se poslovi direktora Društva, te pravo predlaganja jednog člana nadzornog odbora kojeg imenuje Fond. S osnova zaključenog ugovora o dokapitalizaciji, odnosno ulaganja u tehnologiju, opremu i stvari iz travnja 1996., Zdenko Poštek upisan je u registar Trgovačkog suda u Zagrebu kao direktor Društva. Društvo je zastupao predsjednik upravnog odbora Vladimir Bosnar iz Stubičkih Toplica.

U lipnju 1998. nadzorni odbor donosi odluku o zaključivanju ugovora o robnom kreditu u iznosu 6.011.000,00 kn radi zaštite izvršenih ulaganja Zdenka Pošteka, ukoliko glavna skupština ne bi izglasala povećanje temeljnog kapitala u visini ulaganja. Ugovor o robnom kreditu u iznosu 6.011.000,00 kn, Društvo je zaključilo sa Zdenkom Poštekom, 14. srpnja 1998., u svrhu djelomičnog zatvaranja financijske konstrukcije, po ranije zaključenom ugovoru o ulaganju od 19. siječnja 1996. Zdenko Poštek se obvezao uložiti u Društvo tehnologiju, opremu i stvari u iznosu 6.011.000,00 kn.

Kredit je odobren uz godišnju stopu 15%, na rok od dvije godine, s otplatom u tromjesečnim obrocima. Otplata prvog obroka dospijevala je 1. srpnja 1998. Kao instrument osiguranja povrata kredita, ugovoren je upis založnog prava na nekretnine Društva koje su upisane u z.k.ul. 1093 k.o. Oroslavje k.č.br. 11, katastarskih oznaka 1632, 1633, 1634 i 1635. Ugovor su potpisali predsjednik nadzornog odbora Društva Vladimir Bosnar i ulagač Zdenko Poštek iz Stubičkih Toplica. Društvo nema dokumentacije o ulaganjima. Prema izvješću sudskog vještaka od 24. siječnja 1998., Zdenko Poštek izvršio je u razdoblju od 1995. do 1997. dokapitalizaciju u iznosu 6.011.781,51 kn, od čega financiranje izgradnje filtarske stanice i pristupnog puta s uređenjem okoliša u iznosu 2.375.564,00 kn, te za ulaganja u konzalting programe, opremu i stručno usavršavanje u iznosu 3.636.217,51 kn. Upis povećanja temeljnog kapitala Društva u sudski registar, radi dokapitalizacije nije obavljen. Zdenko Poštek je na temelju ugovora o robnom kreditu u iznosu 6.011.000,00 kn, upisao založno pravo na nekretninama Društva, na svoje ime.

U travnju 1999., Zdenko Poštek je smijenjen s funkcije direktora Društva. Nova uprava Društva nije priznala ulaganja Zdenka Pošteka u imovinu Društva u visini 6.011.000,00 kn, već u iznosu 1.528.134,08 kn, koja su se odnosila na rekonstrukciju unutarnjih i poluotvorenih bazena. Reviziju dokapitalizacije obavilo je u listopadu 1998. društvo HIF d.o.o., Zagreb. Revizori su predložili Društvu donošenje odluke skupštine Društva o povećanju temeljnog kapitala Društva za 5.308.701,51 kn, zbog povećanja vrijednosti dugotrajne imovine, od čega vrijednosti građevinskih objekata za 3.903.698,08 kn i osnivačkih izdataka za 1.405.003,43 kn. Društvo nije upisalo dokapitalizaciju u sudski registar. U poslovnim knjigama Društva, ulaganje u navedenom iznosu iskazano je na računu obveze za ulaganje. U tijeku je sudski postupak kod Trgovačkog suda u Zagrebu, koji je protiv Društva pokrenuo Zdenko Poštek radi nepriznavanja ulaganja u imovinu Društva u iznosu 5.308.000,00 kn (P-6024/00).

U rujnu 2000. glavna skupština Društva donijela je odluku o novom smanjenju temeljnog kapitala Društva s 19.351.000,00 kn na 19.112.000,00 kn ili za 239.000,00 kn, povlačenjem 1 195 dionica Fonda, nominalne vrijednosti 200,00 kn po dionici. Za smanjenje temeljnog kapitala Društva, Fond je dao suglasnost u prosincu 1999.

U izvješću direktora o stanju Društva za 2001., koje je predočeno glavnoj skupštini u rujnu 2002., predviđeno je investirati u poboljšanje kvalitete i povećanje kapaciteta hotela, povećanje kapaciteta zatvorenog kupališta s multidisciplinarnim popratnim sadržajima, povećanje iskorištenosti i profitabilnosti starog hotela Sljeme i restorana Pod slamnatim krovovima, te pojačati promotivne aktivnosti. Veća investicijska ulaganja onemogućena su neriješenim imovinsko pravnim odnosima sa Specijalnom bolnicom za medicinsku rehabilitaciju, Stubičke Toplice.

Koncem 1991. Društvo je imalo 162 zaposlenika, dok je koncem 2001. imalo 126 zaposlenika. Smanjenje broja zaposlenih za 36 posljedica je prirodnog odljeva, mirovina, sporazumnih raskida ugovora o radu, te raskida ugovora o radu zbog tehnološkog viška.

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

Zgrada i dvorište gostionice Park u Oroslavju, površine 147 m<sup>2</sup>, koja je upisana u z.k.ul. 256, k.o. Oroslavje, k.č.br. 1607/6, prodana je Milošu Miletiću iz Oroslavja, na temelju ugovora o prodaji zaključenog 9. prosinca 1998., za 65.000,- DEM. Procjenom utvrđena vrijednost ovog objekta bila je u svibnju 1993. utvrđena u iznosu 61.043,- DEM. Ugovor o prodaji imovine Društva, potpisao je direktor Zdenko Poštek. Plaćanje je ugovoreno u roku tri dana od potpisivanja ugovora i obavljeno je 12. prosinca 1998. gotovinskom uplatom na račun Društva.

Zemljište i objekt restorana Pod slamnatim krovovima u Stubičkim Toplicama, upisan u z.k.ul.br. 2, k.o. Oroslavje, k.č.br. 72/2, 73 i 74, katastarskih oznaka 1941, dio 1942 i dio 1943, opterećeni su 20. listopada 2000. hipotekom u korist odvjetnika Franje Houške iz Zagreba, u iznosu 3.504.096,70 kn, na temelju ovršnog rješenja Općinskog suda u Donjoj Stubici (Ovr-610/00-7), iz listopada 2000., radi osiguranja dospjelih novčanih potraživanja.

Zemljište i objekt hotela Matija Gubec, u Stubičkim Toplicama, s bazenima, igralištima i dvorištem pod Kamenjakom, koji su upisani u z.k.ul.br. 1093, u k.o. Oroslavje, k.č.br. 11, katastarskih oznaka 1632, 1633, 1634 i 1635, opterećeni su hipotekama u korist: društva Domovina d.d. iz Zagreba, Stjepana Kovača iz Offenbacha, Njemačka, Zdenka Pošteka iz Donje Stubice i Franje Houške iz Zagreba.

Poduzeće Domovina d.d., Zagreb, upisalo je založno pravo na nekretnine Društva, na temelju ugovora o preuzimanju duga, kojeg zaključilo s Društvom u listopadu 1991. Ugovor o preuzimanju duga potpisali su za Poduzeće, Josip Majsec, a za društvo Domovina, d.d., Zagreb, direktor Krunoslav Šuto.

Stjepan Kovač, iz Offenbacha, je upisao založno pravo 30. lipnja 1994., na temelju rješenja Općinskog suda u Donjoj Stubici, broj I-264/94, iz lipnja 1994., radi osiguranja dospjelog novčanog potraživanja u iznosu 5.000,00 kn, s pripadajućom kamatom. U vrijeme upisa hipoteke odgovorna osoba bio je Josip Majsec.

#### 5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je od travnja 1999. poslovalo s društvom PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin, koje ima 53,1% ukupnog broja dionica Društva, te ima većinski paket dionica. U razdoblju od 1999. do 2001. spomenuto društvo bilo je najznačajniji dobavljač roba, s kojim je u poslovnim knjigama Društva evidentiran ukupni promet u iznosu 2.791.753,02 kn. Plaćeno mu je 2.194.193,25 kn ili 78,6% obračunanog iznosa, a nepodmirene obveze koncem 2001. iznosile su 597.559,77 kn. Plaćanja prema PPI Varaždinki d.o.o. Varaždin obavljana su putem predujmova, pozajmica, kredita i cesija. Kako je žiro račun vlasnički povezanog društva PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin, u blokadi, obavljanje navedenih plaćanja nije u skladu s odredbama članka 10. Uredbe o izmjenama i dopunama Zakon o platnom prometu u zemlji, kojima je zabranjeno podmirivanje obveza cesijom ukoliko sudionik ima evidentirane nenamirene obveze na računu u ovlaštenoj organizaciji.

Društvo je tijekom 2001. dalo društvu PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin, dvije pozajmice u ukupnom iznosu 1.500.000,00 kn. Pozajmice su vraćene u iznosu 1.327.601,52 kn, dok iznos 172.398.48 kn nije vraćen do konca 2001. Povrat pozajmice obavljen je putem ugovora o cesiji.

U ožujku 2001. Društvo je zaključilo ugovor o preuzimanju i pristupanju dugu s društvom PPI Varaždinka, d.o.o., Varaždin. Ugovorom se Društvo obvezalo preuzeti dug koji od PPI Varaždinke d.o.o., Varaždin, potražuju njegovi vjerovnici, a koji spomenuto Društvo ne može podmiriti zbog blokade žiro računa. Iznos obveza nije utvrđen. Nakon što Društvo podmiri sve dospjele obveze društva PPI Varaždinke d.o.o., Varaždin, te nakon što se deblokira žiro račun spomenutoga društva, obaviti će se obračun plaćanja po zaključenom ugovoru. Za plaćanja po ovom ugovoru Društvo odobrava društvu PPI Varaždinka, d.o.o., Varaždin, kredit s rokom otplate 12 mjeseci uz godišnju kamatu 1%. Povrat kredita ugovoren je prijebom za isporučenu robu.

Na temelju ovog ugovora Društvo je u rujnu 2001. platilo društvu PPI Varaždinka, d.o.o., Varaždin, iznos od 897.185,92 kn putem ugovora o cesiji. Do konca 2001. društvo PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin, vratilo je dug u iznosu 88.943,55 kn, bez uključene kamate, putem ugovora o prijebu.

Potraživanja s osnova danih kredita društvu PPI Varaždinka, d.o.o., Varaždin, koncem 2001. iznose 808.242,37 kn. Ugovor su potpisali direktor Društva Ivica Malčić i direktor društva PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin, Ivan Hudoljetnjak.

Zaključivanjem ugovora o preuzimanju i pristupanju dugu društva PPI Varaždinka, d.o.o. Varaždin, u ožujku 2001., kojim Društvo preuzima obvezu plaćanja prema dobavljačima vlasnički povezanog društva PPI Varaždinka, d.o.o., Varaždin, kojim nije ugovoren iznos obveza, omogućen je izravan odliv sredstava iz Društva za plaćanje obveza vlasnički povezanog društva.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HUP Matija Gubec d.o.o., Stubičke Toplice.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća HUP Matija Gubec d.o.o., Stubičke Toplice, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća iz svibnja 1992., procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 7.209.000,- DEM. Agencija nije prihvatila procjenu, te je zatražila dopunu elaborata. Poduzeće je dostavilo Agenciji tri dopune elaborata i to: u prosincu 1992., u siječnju 1993. i ožujku 1993.

Dopunom elaborata iz ožujka 1993., procijenjena vrijednost utvrđena je u iznosu 9.675.500,- DEM i bila je za 197.628,- DEM manja od knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. koja je iznosila 9.873.128,- DEM. Vrijednosno najznačajnije odstupanje odnosilo se na procijenjenu vrijednost građevinskih objekata. Oprema je procijenjena u iznosu 1.989.218,- DEM, što je za 1.503.527,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti.

Elaborat ne sadrži podatke o vrsti, količini, pojedinačnoj knjigovodstvenoj vrijednosti, kao ni usporedne podatke o procijenjenoj vrijednosti opreme, te nije razvidno kako je utvrđena konačna procijenjena vrijednost opreme. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je poduzeće u postupku procjene vrijednosti, za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavaka obvezno uz elaborat priložiti dokumentirane dokaze ili obrazloženja, a stručne osobe su dužne izraditi procjenu odgovorno i brižljivo, bez ispuštanja bilo kojeg elementa procjene od značajnijeg utjecaja na konačnu procijenjenu vrijednost.

### 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u potpunosti u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:



- Ovjerenim ugovorima o prijenosu, koji su evidentirani kod Fonda, Mirjana Sajko iz Zagreba, stekla je 13 700 dionica ili 14,2% od ukupnog broja dionica, od čega je u trenutku zaključivanja ugovora o prijenosu 6 376 bilo otplaćeno, a 7 324 neotplaćene. Stjecateljica je 28. srpnja 1998. podnijela Fondu zahtjev za jednokratnu otplatu neotplaćenih dionica. Obveza za otplatu utvrđena je u iznosu 2.039.247,47 kn uz popust 25%, koji je odobrio upravni odbor Fonda 13. siječnja 1999. Stjecateljica nije prihvatila uvjete Fonda, te su na njen zahtjev ugovori o stjecanju 7 324 dionica raskinuti 5. ožujka 1999. Zbog neprihvatanja uvjeta, Fond je trebao odmah raskinuti ugovore. Prema odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, stjecateljica je bila dužna jednokratno platiti neotplaćene dionice do siječnja 1999., odnosno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora o preuzimanju dionica. Fond je raskinuo ugovore u ožujku 1999., čime je Mirjani Sajko omogućeno ostvarivanje dioničarskih prava od siječnja do ožujka 1999. U vrijeme kada su ugovori trebali biti raskinuti, odgovorna osoba za poslovanje Fonda bio je Tomislav Družak.

- Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, je početkom ožujka 1998. u Večernjem listu objavilo prodaju 25 794 dionice nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici ili 26,66% ukupnog broja dionica, u iznosu 2.579.400,- DEM ili 9.095.480,28 kn.

U trenutku objave, zbog smanjenja temeljnog kapitala, nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 200,00 kn. Nema dokumentacije o pristiglim ponudama. Nominalna vrijednost ponuđenih dionica trebala je iznositi 5.158.800,00 kn.

Ugovor o prodaji 25 794 dionica nominalne vrijednosti 1.446.785,- DEM, zaključen je u travnju 1998. s društvom Hemerson d.o.o. iz Zagreba u iznosu 1.157.428,37 DEM odnosno za 289.357,- DEM manje od nominalne vrijednosti. Društvo Hemerson d.o.o., Zagreb obavilo je plaćanje u travnju 1998. u iznosu 4.126.926,59 kn, u skladu s odredbama ugovora. U ugovoru je navedeno da se prema odluci nadzornog odbora društva Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, odobrava 20% popusta u iznosu 289.357,- DEM. Ugovorena cijena bila je za 1.132.615,- DEM ili 43,9% manja od pozivom objavljene cijene. Iz dokumentacije nije vidljivo zbog čega je društvu Hemerson d.o.o., Zagreb, odobren popust u iznosu 289.357,- DEM ili 20% nominalne vrijednosti. Ugovor su potpisali za društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, Mladen Strukan, a za društvo Hemerson d.o.o., Zagreb, Ivan Hudoletnjak. Kod Općinskog suda u Zagrebu u tijeku je sudski postupak zbog nepravilnosti kod objave natječaja (P-4720/98).

- U ožujku 1999., društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb zaključilo je dodatak ugovoru iz travnja 1998. o prodaji 7 716 dionica nominalne vrijednosti 1.543.200,00 kn ili 8,0% ukupnog broja dionica s društvom Hemerson, d.o.o., Zagreb za 617.280,00 kn, bez objavljenog poziva za prodaju dionica. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda, kojim je određeno da je za prodaju dionica potrebno objaviti natječaj. Društvo Hemerson d.o.o., Zagreb uplatilo je 617.280,00 kn na žiro račun društva Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, 23. travnja 1999. Ugovor su potpisali za društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb, Mladen Markek, a za društvo Hemerson d.o.o., Zagreb, Ivan Hudoletnjak.

- Stjecatelji (Mirjana Sajko - stekla 14,5% dionica Društva, društvo PPI Varaždinka d.o.o., Varaždin - steklo 52,4% dionica Društva i društvo Hemerson d.o.o. iz Zagreba - steklo 34,6% dionica Društva), nisu o promjeni glasačkih prava obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano 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 kad zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

Razvojnim programom bilo je predviđeno održati postojeći obujam poslovanja, uz osmišljavanje novih sadržaja i pojačane promotivne aktivnosti. Iznos ulaganja razvojnim programom nije utvrđen.

Ciljevi razvojnog programa djelomično su ostvareni.

Hoteli Matija Gubec i Sljeme u Stubičkim Toplicama raspolagali su koncem 1991. s 240 ležajeva, a kupališni turizam odvijao se na osam vanjskih i dva zatvorena bazena, s dodatnom turističkom ponudom u restoranima Slamnati krovovi u Stubičkim Toplicama i Gupčev dom u dvorcu Oršić u Gornjoj Stubici, te gostionicama Lagvić u Donjoj Stubici i Park u Oroslavju. Smještajni kapaciteti bili su popunjeni u sezoni s oko 80%, od čega 40% stranim stalnim gostima.

Društvo u 2001. obavlja svoju djelatnost u hotelu Matija Gubec u Stubičkim Toplicama, sa smještajnim i kupališnim sadržajima, u hotelu Sljeme i u restoranu Pod slamnatim krovovima u Stubičkim Toplicama obavlja ugostiteljsku djelatnost. U 2001. Društvo raspolaže s 220 ležajeva, što je za 20 ležajeva ili 8,3% manje nego 1992. Smještajni kapaciteti u 2001. popunjeni su prosječno 40% do 55%.

Odlukom glavne skupštine Društva iz prosinca 1996., temeljni kapital smanjen je s 34.499.930,35 kn na 19.351.000,00 kn ili za 15.148.930,35 kn. Smanjenje temeljnog kapitala obrazloženo je nedostatnim investiranjem u imovinu Društva, iskazivanjem gubitaka u poslovanju, te povećanjem obveza prema društvu Coning, d.d., Varaždin. U rujnu 2000. glavna skupština je donijela odluku o novom smanjenju temeljnog kapitala s 19.351.000,00 kn na 19.112.000,00 kn ili za 239.000,00 kn, povlačenjem 1 195 dionica Fonda nominalne vrijednosti 200,00 kn po dionici. Za smanjenje temeljnog kapitala Društva, Fond je dao suglasnost u prosincu 1999.

Koncem 2001. utvrđeno je da zbog utuženih potraživanja od Društva u iznosu 93.966.882,28 kn, postoji visoki rizik neograničenosti poslovanja. Zdenko Poštek pokrenuo je sudski postupak protiv Društva kod Trgovačkog suda u Zagrebu radi nepriznavanja ulaganja u imovinu Društva u iznosu 5.308.000,00 kn. Sudske postupke protiv Društva pokrenuli su: društvo Coning Holding d.d., Varaždin, za plaćanje duga u iznosu 81.803.716,95 kn, Franjo Houška u iznosu 3.504.096,70 kn, Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju, Stubičke Toplice u iznosu 1.296.000,00 kn i u iznosu 219.480,00 kn, društvo Coning Turizam d.d., Varaždin, u iznosu 1.259.825,28 kn, Nebojša Rako i drugi u iznosu 443.263,35 kn, Ivan Labaš u iznosu 123.000,00 kn, te Branka Pršir u iznosu 9.500,00 kn.

U izvješću direktora o stanju Društva za 2001., koje je predočeno glavnoj skupštini u

rujnu 2002., predviđeno je investirati u poboljšanje kvalitete i povećanje kapaciteta hotela, povećanje kapaciteta zatvorenog kupališta s multidisciplinarnim popratnim sadržajima, povećanje iskorištenosti i profitabilnosti starog hotela Sljeme i restorana Pod slamnatim krovovima, te pojačati promotivne aktivnosti. Veća investicijska ulaganja onemogućena su neriješenim imovinsko pravnim odnosima sa Specijalnom bolnicom za medicinsku rehabilitaciju, Stubičke Toplice.

Broj zaposlenika smanjen je sa 162 koncem 1991. na 126 koncem 2001. Smanjenje broja zaposlenika, posljedica je prirodnog odljeva, sporazumnih raskida ugovora o radu, te raskida ugovora o radu zbog tehnološkog viška.

Iz navedenog je vidljivo da su ciljevi utvrđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji, djelomično ostvareni.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik društva HUP Matija Gubec d.o.o., Stubičke Toplice, Mirjana Sajko, u svom očitovanju od 29. siječnja 2003. navodi vezano za raskid ugovora zaključenog s Fondom za kupnju 7 324 dionice, da u 36 dana nije ostvarila dioničarska prava, jer je u tom razdoblju direktor društva bio Zdenko Poštek i nije bilo aktivnosti u kojoj bi ta prava mogla biti iskorištena. Vezano za neobavješćivanje sjecanja dionica Komisiji za vrijednosne papire, zakonski predstavnik navodi da su zbog navedenog propusta stjecatelji (Mirjana Sajko, društva Hemerson d.o.o., Zagreb i PPI Varaždinka Varaždin), platili novčanu kaznu, o čemu uz očitovanje nisu predloženi dokazi. Za neostvarivanje razvojnog programa navodi da su prepreke značajnijim ulaganjima današnjeg vlasnika u Društvo neriješeni sudski postupci, koji se vode protiv Društva, a čija vrijednost iznosi 92.538.390,28 kn.*

*Vezano uz sudske postupke navodi da su u tijeku sudski postupci kod Trgovačkih sudova u Varaždinu i Zagrebu, koje je prije promjene vlasničke strukture, protiv Društva pokrenulo društvo Coning Holding d.d., Varaždin, od čega je u jednom vrijednost predmeta spora 1.259.825,28 kn, a u drugom 81.803.716,95 kn. Zdenko Poštek iz Stubičkih Toplica pokrenuo je protiv Društva, dva sudska postupka, a Društvo je protiv njega pokrenulo jedan postupak. Svi su postupci u tijeku. Za Društvo veliki značaj ima sudski postupak koji vodi protiv Specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju iz Stubičkih Toplica, za zemljište koje je formalno u vlasništvu bolnice, a oduvijek u posjedu Društva. Vrijednosno je značajan postupak koji je protiv Društva pokrenuo odvjetnik Franjo Houška iz Zagreba, koji od Društva potražuje 3.504.096,70 kn. Prema mišljenju zakonskog predstavnika pravne osobe u navedenim postupcima Društvo ima dobru procesnu poziciju, te oni ne predstavljaju visoki rizik za Društvo.*

*Vezano za smanjivanje broja zaposlenih obrazlaže da je izvršeno prirodnim putem i bez utjecaja na tehnološki proces. Plaće su isplaćivane redovito. Uplaćivani su dopirnosi iz i na plaće. Nije bilo blokade žiro - računa.*

*Navodi da su u razdoblju od 1991. do konca 2001. izvršena ulaganja u modernizaciju računalne opreme, poluotvorenog bazena, obnovu garderobe i svlačionice, proširen je*

*restoran uz zatvoreni bazen, obnovljen je kongresni dio, recepcija, bistroi, uređen je fitness prostor, saune, izgrađen je potpuno novi hidrofor termalne vode u crpnoj stanici, novi cjevovod od crpne stanice do hotela (300 m), ugrađen je novi kotao u kotlovnici, u sve sobe uvedena je satelitska kolor televizija, izravne telefonske linije, rekonstruirane kupaonice, tuš kabine i armatura, postavljena automatska telefonska centrala, uvedene su ISDN linije, e - pošta, i Inernet caffe za goste, na četiri vanjska bazena izvršeno je opločenje i tehnički osuvremenjena odvodnja, a u velikom bazenu ugrađeni pješčani pročistači te uvedeno plinsko kloriranje vode. Zakonski predstavnik pravne osobe navodi da Društvo može krenuti u daljnju modernizaciju i proširivanje kapaciteta zatvorenog kupališta za 2 000 do 3 000 kupača, uz udvostručenje broja zaposlenih, uz uvjet da se žurno riješe sudski sporovi i brišu hipoteke na nekretninama.*

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji na ovo izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 (osam) dana od dana primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Krapina, Gajeva 2/1.

Ovlašteni državni revizori:

Blanka Matuša, dipl. oec.

Natalija Dunaj, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

## 1. Radnički savjet:

Slavko Beber, predsjednik

- nema podataka o članovima

## 2. Upravni odbor:

Goran Hanžek, predsjednik od 12. siječnja 1993. do 16. studenoga 1993.

Slavko Beber, član od 12. siječnja 1993. do 16. studenoga 1993.

Ljubica Kumpar, član od 12. siječnja 1993. do 16. studenoga 1993.

Josip Knezić, član od 12. siječnja 1993. do 16. studenoga 1993.

Josip Horjan, član od 12. siječnja 1993. do 16. studenoga 1993.

Zorislav Drempetić - Hrčić, predsjednik od 16. studenoga 1993.  
do 17. lipnja 1994.,  
član od 17. lipnja 1994. do 10. travnja 1996.

Mihovil Gunjača, član od 16. studenoga 1993. do 17. lipnja 1994.

Neven Butković, član od 16. studenoga 1993. do 17. lipnja 1994.

Ljuba Novosel, član 16. studenoga 1993. do 17. lipnja 1994.

Franjo Međerel, član 16. studenoga 1993. do 17. lipnja 1994.

Vladimir Bosnar, predsjednik od 17. lipnja 1994. do 10. travnja 1996.

Božidar Brundić, član od 17. lipnja 1994. do 10. travnja 1996.

Josip Martinec, član od 17. lipnja 1994. do 10. travnja 1996.

Marijan Hanžek, član od 17. lipnja 1994. do 10. travnja 1996.

## 3. Nadzorni odbor:

Vladimir Bosnar, predsjednik od 10. travnja 1996. do 21. prosinca 1998.,  
član od 21. prosinca 1998. do 19. lipnja 2001.

Božidar Brundić, član od 10. travnja 1996. do 16. travnja 1999.

Damir Pošteak, član od 10. travnja 1996. do 10. listopada 1996.

Josip Martinec, član od 10. travnja 1996. do 16. travnja 1999.

Branka Matuša, član od 10. travnja 1996. do 16. travnja 1999.

Saša Drenovac, član od 10. listopada 1996. do 10. travnja 1998.

Franja Kajfeš, član od 10. travnja 1998. do 17. studeni 1998.

Nada Kozulić, predsjednik od 21. prosinca 1998. do 13. lipnja 2000.,  
član od 13. lipnja 2000. do 19. lipnja 2001.

Mirjana Sajko, član od 21. prosinca 1998. do 19. lipnja 2001.

Zoran Ristovski, član od 21. prosinca 1998. do 19. lipnja 2001.

Ivan Hudoletnjak, član od 17. studeni 1998. do 13. lipnja 2000.,  
predsjednik od 13. lipnja 2000.

Marija Bistrović, član od 19. lipnja 2001.

Valentina Bistrović, član od 19. lipnja 2001.

#### 4. Direktor:

Josip Majsec, v.d. direktora od 16. siječnja 1991. do 28. listopada 1994.

Ljubica Kumpar, v.d. direktora od 28. listopada 1994. do 12. prosinca 1994.

Brankao Gobac, od 12. prosinca 1994. do 10. travnja 1996.

Zdenko Poštek, od 10. travnja 1996. do 16. travnja 1999.

Ivica Malčić, od 16. travnja 1999. do 25. siječnja 2002.

Mirjana Sajko, od 25. siječnja 2002.

1. HEMERSON d.o.o., Zagreb

Osnivač: Ivan Hudoletnjak, Zagreb

Direktor:

Ivan Hudoletnjak, od 6. svibnja 1991.

2. PPI VARAŽDINKA d.o.o., Varaždin

Osnivači: Hemerson d.o.o., Zagreb, Hrvatski fond za privatizaciju, Zagreb, Mirjana Sajko, Zagreb, Josip Rodek, Varaždin, Nenad Žunec, Varaždin, Milan Ištvanović, Reka, Jozo Pavić, Velika Gorica

Direktor: Ivan Hudoletnjak, od 24. prosinca 1997.