



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Split

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HUTP HOTEL SPLIT, SPLIT

Split, srpanj 2002.

# 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	4
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	6
3.1.2.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	7
3.1.3.	Razvojni program	8
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti	9
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	16
3.3.	Provedba programa pretvorbe	17
3.4.	Upis društva u sudski registar	20
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	20
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	20
4.2.	Dokapitalizacija	23
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	24
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	24
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	25
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	26
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	26
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	28
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	29



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Split

---

Klasa: 041-03/01-01/98

Urbroj: 613-19-02-9

Split, 10. srpnja 2002.

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
HOTELSKO UGOSTITELJSKOG TURISTIČKOG PODUZEĆA  
HOTEL SPLIT s p.o., SPLIT

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 29. listopada 2001. do 10. srpnja 2002.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (narodne novine 29/91, 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96, 71/97),
- Uredba o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 16/93),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97) i
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96 i 92/99), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko ugostiteljsko turističko poduzeće Hotel Split s potpunom odgovornosti, Split, skraćeni naziv: HUTP Hotel Split s p.o., Split, (dalje u tekstu: Poduzeće) nastalo je podjelom poduzeća Gradski hoteli s p.o., Split, odlukom radničkog savjeta od 25. siječnja 1990.

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Splitu od 21. veljače 1990. izvršen je upis u sudski registar HUTP Hotel Split s p.o. u registracijskom ulošku I-2207 pod brojem Fi-761/1990, a Rješenjem Okružnog privrednog suda Fi-3691/1990. od 11. srpnja 1990. upis ovlaštene osobe za zastupanje Poduzeća. Matični broj Poduzeća je 3464300. Poduzeće je registrirano za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti, trgovine na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima i mjenjačkim poslovima.

Poslovanje Poduzeća organizirano je kroz četiri radne jedinice. U radnim jedinicama Hotel Split, Autokamp Stobreč i Autokamp Trstenik obavljaju se poslovi iz djelatnosti Poduzeća, a u radnoj jedinici Stručne službe knjigovodstveno - financijski poslovi, plansko - analitički i razvojni poslovi, komercijalni poslovi, pravni, kadrovski i opći poslovi te drugi pomoćni poslovi.

Poduzeće je vlasnik novog hotela, pet paviljonskih jedinica: Agava, Palma, Oleandar, Ruzmarin i Fikus, restorana Stobreč i dva autokampa: Stobreč i Trstenik. Novi hotel ima 135 soba i osam apartmana s 286 ležaja, paviljoni - depadanse 295 soba s 504 ležaja, a autokampovi raspolažu sa smještajnim kapacitetom od 1 900 jedinica. Novi hotel klasificiran je u hotel s tri zvjezdice ili visoku B kategoriju, a paviljoni u B kategoriju.

Ovlaštena osoba za zastupanje od 11. srpnja 1990. bio je direktor Frane Kontić, a od 29. srpnja 1994. vršitelj dužnosti direktora je Ante Pejković.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću je evidentirano 210 zaposlenih, od čega 181 stalno zaposlenih i 29 sezonskih djelatnika.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., aktiva odnosno pasiva iznosila je 1.431.706.000,- HRD ili 26.031.018,- DEM (1,- DEM=55,- HRD). Ostvareni prihodi po godišnjem obračunu za 1991. iznosili su 79.690.000,- HRD, a rashodi 96.396.000,- HRD. Gubitak prije oporezivanja iznosio je 16.706.000,- HRD, a po obračunu poreza i doprinosa 16.731.000,- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Poduzeće je rješenjem Trgovačkog suda od 21. studenoga 1994. izvršilo upis promjene oblika organiziranja i naziva pretvorbom društvenog Poduzeća u dioničko društvo. Novi naziv tvrtke je Hotel Split dioničko društvo za hotelijerstvo, turizam i ugostiteljstvo Split, skraćeni naziv: Hotel Split d.d., Split, (dalje u tekstu: Društvo), Put Trstenika 19. Upis je obavljen u registar Trgovačkog suda u Splitu u registracijskom ulošku I-2207, pod brojem Fi-7855/94. Matični broj subjekta je 060050702.

Društvo je registrirano za obavljanje ugostiteljske i turističke djelatnosti, trgovine na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima i mjenjačkim poslovima. Osnivačka skupština Društva održana je 20. kolovoza 1994. kada je utvrđen temeljni kapital u iznosu 29.105.000,- DEM, usvojen statut Društva, obavljen izbor članova upravnog odbora te izbor predsjednika i dopredsjednika skupštine. Usklađenje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima, dopuna djelatnosti, dopuna ovlasti direktora, povećanje temeljnog kapitala i njegovo usklađenje sa Zakonom, razrješenje članova nadzornog odbora i imenovanje novih te izmjene Statuta obavljeno je rješenjem Trgovačkog suda broj Tt-95/5610-10 od 16. svibnja 1997. Povećanje temeljnog kapitala obavljeno je u skladu s Odlukom izvanredne skupštine s osnove pretvaranja preostalog dijela potraživanja Splitske banke Split u dionički ulog Društva u iznosu 7.218.000,- DEM za koji iznos Splitska banka stječe dionice Društva. Time se temeljni kapital Društva povećao s 29.105.000,- DEM na 36.323.000,- DEM.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet na sjednici održanoj 26. lipnja 1992. kojom se Poduzeće pretvara u dioničko društvo. Ovlaštena osoba za zastupanje u vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi bio je direktor Frane Kontić, a radnički savjet činili su predsjednik Ante Pejković i deset članova: Zvonko Šakić, Matija Gabela, Josip Mijić, Smiljana Krstulović, Branko Batinić Stipe Domikulić, Zorica Bobanović, Katica Periš, Milica Ćurković i Marko Grčić te zamjenik predsjednika i deset zamjenika članova. Uredbom Vlade Republike Hrvatske o produženju mandata delegatima u radničkom savjetu od 14. veljače 1992. mandat delegatima u radničkom savjetu produžen je do 30. lipnja 1992. Rješenjem Agencije za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) od 15. listopada 1992. uvodi se upravni odbor u Poduzeće. Upravni odbor činili su predsjednik Miljenko Baković i četiri člana: Nadan Vidošević, Nikša Jančić, Nenad Mladineo i Ante Pejković. Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 4. studenoga 1993. razrješuje se članstva u upravnom odboru Nadan Vidošević, a na njegovo mjesto imenuje Dragutin Boban.

Imenovanjem upravnog odbora, prestale su sve ovlasti radničkog savjeta u svezi radnji na pripremi i provođenju pretvorbe.

Odlukom o pretvorbi određen je model pretvorbe kojim se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom. Inozemnom ulagaču Basnammc Inc., 334 Grand Ave, Englewood, New Jersey 07631, prodaje se 51,0% procijenjene vrijednosti, a 49,0% zaposlenima i ranije zaposlenima. Odlukom o pretvorbi utvrđena je procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 1.491.936.000.- HRD ili 27.126.104,- DEM obračunana po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske (1,- DEM=55.- HRD). Prema podacima navedenim u Odluci o pretvorbi, temeljni kapital društva dijeli se na 27 126 redovnih dionica na ime i na donosioca, nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici. Zaposleni i ranije zaposleni mogu upisati 13 291 dionicu uz popust nominalne vrijednosti 13.291.000,- DEM ili 49,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Odlukom o pretvorbi određeno je da se vrijednost stanova ne uračunava u procijenjenu vrijednost Poduzeća, već se stanovi ustupaju na upravljanje nadležnom fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz odluku o pretvorbi Agenciji je dostavljena 30. lipnja 1992. i druga propisana dokumentacija i to: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske da je godišnji obračun za proteklu godinu u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, podaci o poslovanju s ocjenom boniteta, razvojni program, podaci i dokazi o pravu vlasništva i korištenja nekretnina, izvadak iz sudskog registra te elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Osim navedene Odluke o pretvorbi koja je dostavljena Agenciji, u dostavljenoj dokumentaciji od strane Poduzeća nalazi se još jedna Odluka o pretvorbi koju je sastavio vanjski suradnik Agencije za restrukturiranje privrede FMK s p.o. Zagreb, Andrija Kević, a koja je potpisana od strane predsjednika radničkog savjeta Ante Pejkovića i ovjerena pečatom Poduzeća. Navedene odluke svojim sadržajem razlikuju se u sljedećem:

- model pretvorbe ovom odlukom predviđa pretvorbu prodajom Poduzeća i prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja ranika Hrvatske, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske u omjerima utvrđenim člankom 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dok prethodnom odlukom utvrđeni model pretvorbe predviđa prodaju 51,0% procijenjene vrijednosti stranom ulagaču, tvrtki Basnammc Inc., 334 Grand Ave, Englewood, New Jersey 07631,
- upis dionica uz popust zaposlenih i ranije zaposlenih osoba ovom odlukom određen je s 50,0% vrijednosti Poduzeća ili 13 563 dionice u odnosu na udio od 49,0% ili 13 291 dionica predviđenih ranijom odlukom,

- odlukom je utvrđeno da nekadašnjim vlasnicima Hrvatski fond za razvoj može prenijeti dionice razmjerno vrijednosti njihova zemljišta na ime naknade za ono što im je oduzeto nakon 15. svibnja 1945., što prethodnom odlukom nije predviđeno,
- sastavni dio ove odluke čini analitički prikaz rezultata ankete o interesu zaposlenih i umirovljenih radnika za kupnju dionica što se prethodnom odlukom ne navodi.

Zbog gore navedenih radnji radi izmjene sadržaja odluke i programa pretvorbe te izmjene potpisa na Odluci o pretvorbi kod Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem K 127/95 podignut je 12. siječnja 1995. optužni prijedlog od strane Općinskog državnog odvjetništva temeljem posebnog izvješća Policijske uprave Splitsko dalmatinske, Odjela kriminaliteta protiv prijašnjeg direktora Frane Kontića, a koji do momenta obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije nije okončan.

U dokumentaciji Društva nema zapisnika sa sjednice radničkog savjeta održane 26. lipnja 1992., kada je donesena Odluka o pretvorbi. S obzirom da nema dokumentacije, ne može se utvrditi koju je od navedenih odluka usvojio radnički savjet na navedenoj sjednici i jesu li članovi radničkog savjeta bili upoznati s pismom namjere tvrtke Basnammc Inc., 334 Grand Ave, Englewood, New Jersey 07631 o kupnji dionica.

Uvidom u zapisnike upravnog odbora od 31. listopada 1992. do 10. kolovoza 1994. utvrđeno je da upravni odbor na održanim sjednicama nije raspravljao o ponudi navedene tvrtke. U dokumentaciji nema analitičkog prikaza rezultata ankete o interesu zaposlenih i ranije zaposlenih radnika za kupnju dionica, te nije moguće utvrditi koliko se djelatnika s pravom prvenstva na kupnju dionica uz popust i obročnu otplatu javilo na prethodni poziv za upis dionica.

Uprava je koncem 1993. naručila izradu dodatka elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, prema kojem procijenjena tržišna vrijednost Poduzeća iznosi 12.760.086,- DEM. U skladu s navedenim izmjenama elaborata o procijenjenoj vrijednosti, upravni odbor je trebao donijeti izmjene odluke o pretvorbi i izmjene programa pretvorbe, što nije učinjeno. Nije postupljeno ni po Rješenju Fonda od 17. siječnja 1994. kojim je naloženo Poduzeću da uskladi odluku s Rješenjem.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe izradio je vanjski suradnik tvrtke FMK s p.o. Zagreb, Andrija Kević, a usvojen je na sjednici radničkog savjeta od 26. lipnja 1992., i predstavlja sastavni dio odluke o pretvorbi kojom se Poduzeće pretvara u dioničko društvo.



Program pretvorbe sadrži opće podatke o Poduzeću, način i postupak pretvorbe, uvjete za stjecanje dionica, procijenjenu vrijednost, nominalnu vrijednost, broj i vrstu dionica, postupak upisa, otkup i izdavanje dionica, prava dioničara i upravljanje društvom kao i druge odredbe kojima se detaljnije određuje postupak pretvorbe te prava i obveze sudionika u pretvorbi. Uz program pretvorbe priložena je izjava o upisu dionica, evidencija izjava o namjeri upisa dionica, evidencija izdanih dionica i pismo namjere stranog ulagača.

Programom pretvorbe određen je model pretvorbe kojim se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom 51,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća stranom tvrtki Basnammc Inc., 334 Grand Ave, Englewood, New Jersey 07631, a 49,0% zaposlenima i ranije zaposlenima.

Programom pretvorbe utvrđeno je da se po objavljenom pozivu za upis dionica od 20. lipnja 1992. kao ponuditelj javio samo strani ulagač zainteresiran za kupnju 51,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća, a zaposleni i ranije zaposleni se ne žele koristiti svojim pravom prioriteta pri kupnji naznačenog dijela. Nema dokaza, odnosno analitičkog prikaza rezultata po provedenoj anketi o interesu zaposlenih i ranije zaposlenih radnika za kupnju dionica s popustom i bez popusta te nije moguće utvrditi utemeljenost namjeravane prodaje stranom ulagaču. Iz pisma namjere društva Basnammc Inc., 334 Grand Ave, Englewood, New Jersey 07631 kojeg zastupa Bojana Dobrović razvidno je da navedeno društvo iskazalo interes za kupnju 51,0% dionica na rok od pet godina s polugodišnjim anuitetom i uplatom od 20,0% vrijednosti nakon zaključivanja ugovora. Kupovinom većinskog dijela dionica, kao većinski vlasnici, spremni su kao stratešku osnovu zadržati i unaprijediti poslovanje, učiniti sve potrebne organizacijske i tehnološke pomake u cilju pružanja maksimalnog nivoa kvalitete usluga i ostvarivanja maksimalne dobiti. Pismo namjere datirano je 20. lipnja 1992. i nema oznaku o službenom zaprimanju u Poduzeću.

### 3.1.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Izvještajem Službe društvenog knjigovodstva od 14. svibnja 1992. o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je godišnji obračun iskazan u skladu s važećim propisima. Izuzetak su nezakonito iskazana potraživanja po osnovi prodaje i gubitak poslovanja. U postupku provjere zakonitosti i realnosti iskazanih potraživanja po osnovi prodaje, Poduzeće nije postupilo u skladu s odredbama članka 50. Zakona o računovodstvu jer nije obavilo ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca koja nisu naplaćena u roku od 60 dana od dana dospijeća u iznosu 2.410.134,80 HRD za koji iznos su u godišnjem obračunu za 1991. manje iskazani rashodi, dok su potraživanja od kupaca iskazana u većoj vrijednosti u odnosu na stvarnu vrijednost tih potraživanja.

S obzirom da je Poduzeće u 1991. poslovalo s gubitkom koji je u bilanci uspjeha i bilanci stanja iskazan u iznosu 16.731.000.- HRD, prema nalazu Službe društvenog knjigovodstva iskazani gubitak trebalo je povećati za iznos potraživanja od kupaca za koje nije obavljen ispravak vrijednosti od 2.410.134,80 HRD, pa ukupni gubitak iznosi 19.141.000.- HRD. Ispravak bilančnih pozicija za koje su u postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna utvrđene razlike u odnosu na iskazane podatke, ispravljene su u knjigovodstvu nalogom za knjiženje u tijeku obavljanja kontrole Službe društvenog knjigovodstva.

### 3.1.3. Razvojni program

Razvojni program izradila je tvrtka FMK s p.o. Zagreb u suradnji s vanjskim suradnikom Miroslavom Vilharom, a sadrži osnovne elemente o proizvodnim, tehnološko - tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima Poduzeća, sredstvima rada i drugim resursima kojima Poduzeće raspolaže, tržišnom položaju, ocjeni boniteta Poduzeća i mogućim pravcima razvoja. Tijekom 1990. Poduzeće je obavilo rekonstrukciju postojećih objekata i izgradnju novog hotela koja upotpunjava njegovu turističku ponudu.

Materijalna sredstva rada, odnosno imovina Poduzeća su hoteli, paviljoni i druge građevine, zemljište, oprema, zalihe, potraživanja i zaposleni. Pored sredstava rada značajno je istaknuti kompletnost sadržaja dobivenih izgradnjom novog hotela s 310 ležaja koji objedinjava sve postojeće sadržaje i posjeduje veoma povoljnu lokaciju, mogućnost proširenja kapaciteta, korištenja gradskog prijevoza, raspoloživost kadrovima i sposobnost managementa. Zbog rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje novog hotela, a od rujna 1991. zbog ratnih neprilika u paviljonima su bili smješteni prognanici i izbjeglice pa se ne predviđaju značajna investiciona ulaganja u periodu od 1992. do 1994. S obzirom da se Poduzeće odlučilo za pretvorbu prodajom 51,0% procijenjene vrijednosti stranom ulagaču, po dobivenoj suglasnosti o namjeravanoj pretvorbi s novim vlasnikom, utvrdit će se najpovoljniji razvojni program Poduzeća. Osnovna tendencija ulaska stranog partnera je podizanje kvalitete svih dosadašnjih i pružanje novih usluga. Poboľšanjem usluga pored postojeće atraktivne lokacije bit će moguće privući klijentelu većih platežnih mogućnosti čime će se poboljšati ukupna struktura prihoda u korist vanpansionske potražnje hotela. Osiguranjem veće popunjenosti kapaciteta tokom godine omogućit će se zapošljavanje novih radnika odnosno otvaranje novih radnih mjesta u sklopu hotela i komplementarnih privrednih grana.

### 3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti

Revizija i kontrola procjene vrijednosti Poduzeća obavljena je isključivo na temelju dokumentacije koja je dobivena iz arhiva Fonda. U Društvu koje je nastalo pretvorbom društvenog Poduzeća ne postoji dokumentacija vezana za procjenu vrijednosti društvenog Poduzeća. Iz navedene dokumentacije vidljivo je da je Poduzeće u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća sastavilo elaborat o procjeni vrijednosti društvenog Poduzeća u zakonskom roku, kao jedan od priloga uz odluku organa upravljanja o pretvorbi društvenog Poduzeća.

Procjena vrijednosti imovine i obveza Poduzeća, obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. uz određene naknadne ispravke stanja iskazanog na navedeni dan. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradila je tvrtka Slobodna Dalmacija - Consult d.o.o. Split u suradnji s predstavnicima Poduzeća. Kod izrade elaborata su korištene Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Kao podloga za izradu elaborata korišteni su materijali izrađeni od strane stručnih i ovlaštenih institucija i specijaliziranih Poduzeća i to: elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina koji je izradilo Poduzeće za urbanizam i arhitekturu Arhitekt Split, elaborat o procjeni vrijednosti opreme koji je izradilo navedeno Poduzeće koje je obavilo i procjenu vrijednosti Poduzeća, razvojni program izradila je Agencija za restrukturiranje privrede FMK s p.o. Zagreb, te elaborat o procjeni vrijednosti sitnog inventara na zalih i u upotrebi i procjeni potraživanja, obveza i drugih bilančnih pozicija kojeg je izradilo Poduzeće Slobodana Dalmacija - Consult Split. Pored navedenih dokumenata kod procjene Poduzeća korištene su i analitičke evidencije imovine, potraživanja i obveza koje su se vodile u društvenom Poduzeću te druga odgovarajuća dokumentacija vezana uz navedene evidencije, obrasci i izvještaji koji su sastavljeni uz godišnji obračun za 1991. i izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991.

Pri procjeni vrijednosti Poduzeća primijenjen je statički pristup, kojem je osnova za procjenu stanje imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1991. U elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća navedeno je da knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosi 1.171.138.000.- HRD ili 21.293.418,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća po statičkom pristupu 1.491.936.000.- HRD ili 27.126.104,- DEM. Poduzeće je kod donošenja odluke o pretvorbi društvenog Poduzeća prihvatilo navedeni iznos procjene iz elaborata o procjeni Poduzeća kao realan i utemeljen na prihvaćenoj dokumentaciji. S obzirom da Agencija nije dala suglasnost na namjeravanu pretvorbu iako je Odluka o pretvorbi i potrebna dokumentacija dostavljena u zakonskom roku, odnosno do 30. lipnja 1992., Uprava Poduzeća je koncem 1993. naručila izradu dodatka elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća. Iz dostupne dokumentacije nije vidljivo da je Fond tražio izradu dodatka elaborata, a isto tako nije vidljivo da je Poduzeće zatražilo produljenje roka dostave elaborata o pretvorbi i izmjene elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Dodatak elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća izradilo je poduzeće Šopex d.o.o. Split. Dodatak elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća napravljen je sa stanjem imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1991. Kao podloga za izradu ovog dodatka korišteni su materijali koji su bili temelj za izradu osnovnog elaborata sa stanjem imovine na dan 31. prosinca 1991. kao i drugi materijali i obračuni koji su nastali tijekom 1992. i 1993., a odnose se na povećane obveze Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. koje su imale značajnog utjecaja na visinu procijenjene vrijednosti Poduzeća. Od dokumenata koji su korišteni kod izrade elaborata i dodatka elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća navodimo sljedeće:

- elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina (zemljište, građevinski objekti) kojeg je izradilo poduzeće Arhitekt Split, u svibnju 1992.,
- elaborat o procjeni opreme sastavljen od strane poduzeća Slobodna Dalmacija - Consult d.o.o. Split, u lipnju 1992.,
- elaborat o procjeni zaliha, sitnog inventara u upotrebi i na zalihi, potraživanja i obveza sastavljen od strane poduzeća Slobodna Dalmacija - Consult d.o.o. Split, u lipnju 1992.,
- analitičke evidencije imovine, potraživanja i obveza kao i druga odgovarajuća dokumentacija vezana uz te evidencije na dan 31. prosinca 1991.,
- izvješća i obračuni koji su sastavljeni uz godišnji obračun poslovanja za 1991.,
- izvještaj o utemeljenosti pretvaranja dijela potraživanja u ulog sastavljen od strane poduzeća Dragun financijska revizija d.o.o. Zagreb.

Kod procjene vrijednosti Poduzeća korišten je statički pristup, a kao osnova uzeto je stanje imovine, potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1991. U osnovnom elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća iznos obveza jednak je iznosu obveza iz bilance stanja sa stanjem 31. prosinca 1991. dok je kod izrade dodatka elaborata iznos obveza uvećan za 701.805.000.- HRD odnosno 14.366.018,- DEM. Navedeno povećanje obveza je rezultat sačinjenih obračuna i zaključenih ugovora tijekom 1992. i 1993. vezanih uz podizanje kredita kod domaćih banaka za izgradnju novog hotela tijekom 1990. Kod navođenja osnovnih elemenata procjene Poduzeća korišteni su podaci iz dodatka elaborata, jer su ti podaci bili osnova za donošenje Rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Procjenom je obuhvaćena imovina koja se vodila u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. Dodatkom elaborata o procijenjenoj vrijednosti društvenog Poduzeća utvrđena je procijenjena vrijednost u iznosu 12.760.086,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosi 1.171.138.000.- HRD odnosno 21.293.418,- DEM.

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

- zemljište	3.441.109,- DEM,
- građevinski objekti	23.444.381,- DEM,
- oprema	4.004.982,- DEM,
- obrtna sredstva	582.691,- DEM,
-----	
ukupna vrijednost imovine:	31.473.163,- DEM.

Struktura obveza koje su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća je sljedeća:

- krediti od banaka	14.309.583,- DEM,
- dobavljači i druge	
kratkoročne obveze	4.403.070,- DEM,
- pasivna vremenska razgraničenja	418,- DEM,
-----	
ukupno obveze:	18.713.071,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 12.760.086,- DEM. U dodatku elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. pored obveza koje su iskazane u knjigovodstvenim evidencijama i bilanci stanja u iznosu 4.347.060,- DEM iskazane su i obveze u iznosu 14.366.018,- DEM koje su naknadno obračunate tijekom 1992. i 1993., a odnose se na razdoblje do 31. prosinca 1991. Naime, Splitska banka i Poduzeće koncem 1993. zaključili su ugovor o reguliranju međusobnih obveza i pretvaranju dijela potraživanja u osnivački ulog, na temelju kojeg su stvorene nove obveze za Poduzeće u iznosu 11.414.672,- DEM. Navedene obveze nastale su iz obračuna kredita kojeg je Splitska banka početkom 1990. odobrila Poduzeću za izgradnju novog hotela u Splitu. S obzirom da Poduzeće nije bilo u mogućnosti otplaćivati odobreni kredit i pripadajuće kamate te uz činjenicu da je uz postojanje visoke inflacije postojala objektivna potreba obračuna kredita primjenom devizne klauzule nastala je ovako značajna razlika u obvezama u odnosu na stanje koje je bilo iskazano u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. Na temelju iznesenog došlo je do zaključenja navedenog ugovora.

Drugi dio povećanih obveza koje su iskazane u dodatku elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća odnose se na povećane obveze prema dobavljačima. Građevinsko Poduzeće Lavčević iz Splita zaključilo je ugovor o izgradnji novog hotela početkom 1990. s Poduzećem kao investitorom. Obračun izvedenih radova obavljan je putem privremenih obračuna. Konačan obračun izgradnje novog hotela obavljen je u mjesecu kolovozu 1993. putem zajedničke komisije sastavljene od predstavnika investitora, izvoditelja, nadzorne službe investitora i banke. Na temelju navedenog obračuna, povećane su obveze Poduzeća prema poduzeću Lavčević za izvedene radove na izgradnji novog hotela za 2.951.346,- DEM. Potraživanja poduzeća Lavčević utvrđena su ugovorom bez broja i datuma kao i bez naziva ugovora u iznosu 3.913.599,- DEM, a odnose se na potraživanja koja su proizašla iz okončanog obračuna izgradnje novog hotela koji je završen i predan investitoru u kolovozu 1990. Ova potraživanja također nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama Poduzeća i u financijskim izvještajima te iz tog razloga nisu ni bila predmet procjene Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Konačni obračun izvedenih radova na novom hotelu trebalo je obaviti do zakonskog roka procjene Poduzeća. Navedenim ugovorom predviđeno je da se utvrđena potraživanja društva Lavčević d.d. Split u iznosu 3.913.599,- DEM u pretvorbi zamjene za dionice u toj protuvrijednosti. Rješenjem Fonda društvu Lavčević d.d. priznato je pretvaranje potraživanja u ulog u iznosu 3.162.000,- DEM.

Ocjenu realnosti i opravdanosti provedenih usklađenja i obračuna iz kojih su proizašle značajne razlike u obvezama u odnosu na one iskazane u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. obavila je revizorska tvrtka Dragun d.o.o. Zagreb. O obavljenoj reviziji usklađenja, revalorizaciji i obračunu obveza po odobrenim kreditima i kamatama Splitske banke kao i sastavljenim konačnim obračunom izvedenih radova s izvoditeljem poduzećem Lavčević revizorska tvrtka sastavila je izvješće u prosincu 1993. U izvješću je navedeno da su opisane obveze realno obračunane sa stanjem u trenutku njihova nastajanja uz činjenicu da od 1991. do 1993. nisu podmirene.

Financijska policija je izvršila kontrolu usklađenja revalorizacije i obračuna po osnovu korištenog kredita Splitske banke za izgradnju novog hotela te konačnog obračuna izgradnje novog hotela od strane izvoditelja Lavčević Split i o tome sastavila zapisnik u lipnju 1997. Prema zapisniku povećane obveze s osnove revalorizacije i usklađenja obveza po kreditu Splitske banke za izgradnju novog hotela u iznosu 11.414.672,- DEM i povećane obveze prema dobavljačima za izgradnju novog hotela građevinskom poduzeću Lavčević Split u iznosu 2.951.346,- DEM ocijenjene su realnima s neznatnim primjedbama.

Povećane obveze iskazane u dodatku elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća utvrđene su sa zakašnjenjem u odnosu na utvrđeni zakonski rok, u kojim je trebala biti utvrđena procijenjena vrijednost Poduzeća tj. 31. prosinca 1991. Opravdanog razloga za zakašnjelo utvrđivanje opisanih obveza nema, jer su se sve radnje koje su prethodile utvrđivanju povećanih obveza nastale do konca 1990. Naime novi hotel, za kojeg su uzimani krediti od Splitske banke i izvršen okončani obračun s poduzećem Lavčević Split, završen je i stavljen u uporabu u kolovozu 1990. Poslije ovoga roka ostala je godina i četiri mjeseca da se naprave obračuni i unesu u poslovne knjige kako bi mogli ući u procjenu Poduzeća s stanjem na dan 31. prosinca 1991. Procijenjena vrijednost Poduzeća koja je utvrđena dodatkom elaborata o procjeni zbog povećanih obveza koje su utvrđene s zakašnjenjem u odnosu na zakonski rok procjene uvjetovale su veliku razliku u procijenjenoj vrijednosti Poduzeća. Naime, procijenjena vrijednost Poduzeća u osnovnom elaboratu iznosi 27.126.104,- DEM, a u dodatku elaboratu iznosi 12.760.086,- DEM.

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

- prilozi i dokazi prava vlasništva,
- procjena vrijednosti nekretnina,
- procjena vrijednosti opreme, sitnog inventara i zaliha.

Kao dokaz prava vlasništva nad zemljištem, zgradama i drugim nekretninama prikupljena je potrebna dokumentacija: rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje, izvaci iz zemljišnih knjiga, prijavni listovi iz Ureda za katastar i druga dokumentacija koja je bila dostupna i potrebna da bi se dokazalo pravo vlasništva.

Iz raspoložive dokumentacije proizlazi da je Poduzeće od ukupno 158 222 m<sup>2</sup> zemljišta koje koristi, u procjenu uključilo 37 137 m<sup>2</sup>. Procijenjena vrijednost zemljišta koja je utvrđena u elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina iznosi 3.441.114,- DEM. Prosječna cijena zemljišta u to vrijeme je iznosila 5.500,- HRD/m<sup>2</sup>. Kod izračuna vrijednosti zemljišta u DEM primijenjen je tečaj od 67,- HRD umjesto 55,- HRD za DEM. Prosječna cijena zemljišta 82,10 DEM/m<sup>2</sup> povećana je za 13,0% na ime uređenja zemljišta, te je za izračun vrijednosti zemljišta primijenjena cijena zemljišta u iznosu 92,66 DEM/m<sup>2</sup>. Na temelju ovako utvrđene cijene zemljišta, izračunana je i ukupna vrijednost zemljišta površine 37 137 m<sup>2</sup> u iznosu 3.441.114,- DEM.

Procijenjena vrijednost objekata obavljena je na temelju vrijednosti izvedenih radova svakog pojedinog objekta koja je prepravljena korekcijskim faktorom za primijenjeni standard građenja i kvalitetu građenja te za dotrajnost i trošnost pojedine zgrade. Pored navedenog kod procjene objekata koristili su se i neki komparativni podaci aktualni za izgradnju istih ili sličnih objekata u Splitu. Ovi podaci korišteni su kod procjene starih objekata izgrađenih u ranijim godinama, a koji se nalaze u sastavu Poduzeća. Kod procjene novog hotela Split koji je najvrijedniji objekt u Poduzeća, a koji je izgrađen neposredno prije procjene korišteni su podaci koji su utvrđeni u okončanom obračunu za taj objekt. Da bi se dobila što realnija procjena svih objekata izvršen je obilazak i pregled svih objekata i terena te sačinjen tehnički opis za svaki pregledani objekt. Vrijednost procijenjenog objekta dobivena je množenjem broja kvadrata neto korisne površine s cijenom po kvadratu koja je utvrđena posebno za svaki objekt, odnosno zgradu. Ukupna površina objekata iznosi 30 654 m<sup>2</sup>, a ukupno procijenjena vrijednost svih objekata iznosi 23.444.382,- DEM te prosječna cijena po m<sup>2</sup> iznosi 764,80 DEM. Navedeni podaci i izračuni utvrđeni su u elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina. U utvrđenoj prosječnoj cijeni objekata sadržana je i vrijednost komunalnog opremanja objekata kao i vrijednost pripreme zemljišta te uzgredni troškovi izgradnje. Ovi troškovi procijenjeni su po jedinstvenim cijenama za sve objekte i to komunalno opremanje po cijeni od 105,- DEM/m<sup>2</sup> neto građevinske površine, priprema zemljišta po cijeni od 110,- DEM/m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, a uzgredni troškovi izgradnje u iznosu od 7,5% na ukupan iznos objekata. Ove cijene utvrđene su po slobodnoj procjeni procjenitelja jer se iz priložene dokumentacije ne vidi da su korištene postojeće općinske odluke o visini komunalnog opremanja i pripreme zemljišta. Vrijednost uređenja terena također nije posebno procijenjena, već je ta vrijednost uključena u vrijednost zemljišta u obliku posebnih poboljšica za uređenje terena izraženih u postotku od cijene zemljišta različito za svaki objekt.

Procijenjena vrijednost opreme obavljena je na temelju popisnih lista koje su usklađene sa stvarnim stanjem zatečenim na dan 31. prosinca 1991. Sama procjena opreme obavljena je na temelju usporedbe sa zamjenskim cijenama nove opreme umanjene za koeficijent starosti, odnosno dotrajlosti. Procijenjena vrijednost opreme prema elaboratu utvrđena je u iznosu 4.004.982,- DEM.

Druge bilančne pozicije u ukupno procijenjenoj vrijednosti Poduzeća sudjeluju u malom iznosu te je njihova procjena obavljena, uglavnom, po knjigovodstvenoj vrijednosti.

Vrijednost materijala na skladištu procijenjena u iznosu 33.892,- DEM vodi se po prosječnim nabavnim cijenama u poslovnim knjigama. Kako se uglavnom radi o potrošnom materijalu (hrana, piće) koji je nabavljen u mjesecu prije procjene kao procijenjena vrijednost uzeta je knjigovodstvena vrijednost.

Procijenjena vrijednost sitnog inventara u upotrebi i na zalihi iznosi 245.364,- DEM. Procijenjena vrijednost sitnog inventara obavljena je na način da je za sitni inventar u starim hotelima uzeta knjigovodstvena vrijednost, a za sitni inventar u novom hotelu izvršena je procjena vrijednosti po tržišnim cijenama uz primjenu odgovarajuće stope otpisa za broj godina starosti određenog predmeta.

Kratkoročna potraživanja procijenjena su po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 297.400,- DEM, a odnose se uglavnom na potraživanja od kupaca i na druga potraživanja. Potraživanja od kupaca korigirana su u odnosu na iskazano stanje u bilanci na dan 31. prosinca 1991. za iznos nenaplativih potraživanja koji je utvrđen u izvještaju Službe društvenog knjigovodstva.

Novčana sredstva koja su uključena u procjenu u iznosu 58.545,- DEM odnose se na stanje novca na računima u poslovnim knjigama i u blagajni Poduzeća na dan procjene.

Kod utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća korišteni su podaci iz financijskih izvještaja sastavljenih za 1991., a provjera podataka usporedbom s podacima u poslovnim knjigama nije obavljena jer poslovnih knjiga za 1991. nema.

Provjerom i detaljnom analizom elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina te obilaskom hotelskog kompleksa s autokampom Trstenik, stručne službe Fonda su u lipnju 1993. utvrdile da elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina nije sačinjen u skladu s tada važećim uputama. Kod procjene objekata, cijene izgradnje ekvivalentnih objekata koje su služile za procjenu sadašnje vrijednosti postojećeg objekta utvrđene su nerealno i nisko, a za procjenu zemljišta korišten je tečaj 1,- DEM za 67.- HRD umjesto 55.- HRD. Utvrđeno je da su nekretnine nerealno nisko procijenjene, te je vrijednost zemljišta povećana za 755.367,- DEM, a vrijednost objekata za 5.527.672,- DEM. Nakon izvršenih povećanja, procijenjena vrijednost zemljišta utvrđena je u iznosu 4.196.481,- DEM, a procijenjena vrijednost objekata u iznosu 28.972.054,- DEM. Primjenom tečaja od 55.- HRD za DEM, koji je vrijedio 31. prosinca 1991. i po kojem je trebalo izvršiti procjenu vrijednosti zemljišta, cijena je trebala iznositi 100,- DEM/m<sup>2</sup> bez povećanja od 13,0%.



Cijenu zemljišta u iznosu 100,- DEM/m<sup>2</sup> i povećanjem za 13,0% zbog poboljšica kod uređenja terena utvrdio je i Hrvatski fond za privatizaciju pri provjeri elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina u rujnu 1993. Po ovako utvrđenoj cijeni zemljišta ukupna procijenjena vrijednost zemljišta utvrđena je u iznosu 4.196.481,- DEM i uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Fond je provjerom utvrdio je da za određeni broj zemljišnih čestica kao i za neke objekte koji se nalaze u posjedu Poduzeća nije prikupljena potrebna dokumentacija kao dokaz prava vlasništva. Za vrijednost takvih nekretnina Fond je izvršio rezervaciju dionica nominalne vrijednosti 3.081.000,- DEM. Nekretnine za koje je izvršena rezervacija su:

- čestica zemljišta br. 549/2 površine 3 377 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 553/2 površine 1 284 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 553/5 površine 1 050 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 554 površine 7 008 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 555/1 površine 1 891 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 555/2 površine 1 731 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 555/3 površine 435 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 555/4 površine 1 301 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 555/5 površine 945 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 555/6 površine 1 256 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 558/1 površine 665 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 558/6 površine 528 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 559 površine 367 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 560 površine 1 356 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 563/1 površine 2 091 m<sup>2</sup>,
- čestica zemljišta br. 563/2 površine 327 m<sup>2</sup>,
- restoran u Stobreču s plinskom stanicom.

Ukupna površina zemljišta za koju je obavljena rezervacija dionica je 25 602 m<sup>2</sup>, a procijenjena vrijednost iznosi 2.560.200,- DEM. Cjelokupna površina zemljišta za koju je obavljena rezervacija dionica nalazi se u autokampu Trstenik, a iz postojeće dokumentacije vidljivo je da navedeno zemljište nije uopće uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća u skladu s naputkom Ministarstva turizma i Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša. Naime, na sastanku održanom u svibnju 1992. u Ministarstvu turizma uz prisutnost predstavnika Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša, donesen je naputak da se zemljište u autokampovima koje koriste turistička poduzeća, koje nije definirano kroz prostorno plansku dokumentaciju ne uključuje u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Rezervacije dionica obavljene su i za restoran u Stobreču s plinskom stanicom koji je procijenjen i uključen u procjenu u iznosu 520.642,- DEM. Naznačeni restoran sagradilo je Poduzeće, a zemljište na kojem se restoran nalazi nije uopće uključeno u procijenjenu vrijednost. S obzirom da je Poduzeće sagradilo restoran, nije bilo potrebno za vrijednost restorana rezervirati dionice.

Iz navedenog proizlazi da nije trebalo izvršiti rezervaciju dionica za zemljište koje nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 2.560.200,- DEM i procijenjenu vrijednost restorana u Stobreču u iznosu 520.642,- DEM.

Rezerviranjem dionica za vrijednost zemljišta koje nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća, te rezervacijom dionica za procijenjenu vrijednost restorana uskraćena je kupnja dionica nominalne vrijednosti 3.081.000,- DEM.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Agencija nije u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, u roku od 60 dana od dana primitka odluke o pretvorbi i propisane dokumentacije donijela rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća. Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, donio je Fond 17. siječnja 1994. Odluka o pretvorbi s propisanom dokumentacijom dostavljena je 30. lipnja 1992., te je Agencija trebala donijeti rješenje najkasnije do konca kolovoza 1992. Iz postojeće dokumentacije nije vidljivo iz kojih razloga Agencija nije donijela rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu u zakonskom roku.

Prema Rješenju Fonda temeljni kapital Društva iznosi 110.511.685.000,- HRD ili 29.105.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 71.926.571.000,- HRD ili 18.943.000,- DEM i potraživanja koja će biti pretvorena u dionice u iznosu 38.585.114.000,- HRD ili 10.162.000,- DEM, preračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske (1.- DEM=3797,00 HRD) na dan izdavanja Rješenja. Procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 18.943.000,- DEM manja je za 8.183.104,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća utvrđene Odlukom o pretvorbi, a veća je za 6.182.914,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća utvrđene dopunom elaborata o procjeni Poduzeća. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su djelatnici Fonda koncem rujna 1993. provjerom elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina Poduzeća izmijenili procijenjenu vrijednost nekretnina na 33.168.535,- DEM. Izmjenom procjene vrijednosti nekretnina, vrijednost zemljišta povećana je za 755.367,- DEM, a vrijednost objekata za 5.527.672,- DEM. Povećanje vrijednosti nekretnina obavljeno je iz razloga što su utvrđeni nedostaci kod izrade elaborata, a koji su utjecali na procijenjenu vrijednost nekretnina.

Fond je izvršio rezervaciju 3 081 dionice nominalne vrijednosti 3.081.000,- DEM. Za više zemljišnih čestica površine 25 602 m<sup>2</sup> koje se nalaze u autokampu Trstenik procijenjene vrijednosti 2.560.200,- DEM rezervirano je 2 560 dionica. Iz postojeće dokumentacije vidljivo je da vrijednost navedenog zemljišta nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća u skladu s dobivenim napatkom od Ministarstva turizma i Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša, te nije bilo osnova za rezerviranje dionica u vrijednosti zemljišta koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Rezervacije dionica obavljena je i za procijenjenu vrijednost restorana u Stobreču s plinskom stanicom koja je uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 520.642,- DEM. Restoran je sagradilo Poduzeće, a zemljište na kojem se restoran nalazi nije uključeno u procjenu.

S obzirom da je Poduzeće sagradilo restoran, nije bilo potrebno za vrijednost restorana rezervirati dionice. Za zemljište procijenjene vrijednosti 2.560.200,- DEM i restoran u Stobreču procijenjene vrijednosti 520.642,- DEM nije trebalo rezervirati dionice, već je 3 081 dionicu nominalne vrijednosti 3.081.000,- DEM trebalo ponuditi na prodaju.

Prema Rješenju Fonda, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća nominalne vrijednosti 35.963.285.500.- HRD ili 9.471.500,- DEM, što čini 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- prodajom preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 11.698.557.000.- HRD ili 3.081.000,- DEM i uvećane za vrijednost neprodanih dionica zaposlenima i drugim osobama koje su imale pravo kupnje dionica uz popust od strane Fonda u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela Poduzeća javnim prikupljanjem ponuda,
- pretvaranjem potraživanja vjerovnika u dionice u iznosu 38.585.114.000.- HRD ili 10.162.000,- DEM od čega se na potraživanja Splitske banke Split odnosi 26.579.000.000.- HRD ili 7.000.000,- DEM, a na potraživanje poduzeća Lavčević Split, 12.006.114.000.- HRD ili 3.162.000,- DEM.

Temeljni kapital Poduzeća iznosi 29.105.000,- DEM i podijelit će se na 29 105 redovnih dionica na ime i na donosioca, nominalne vrijednosti od 1.000,- DEM po dionici. Model pretvorbe po Rješenju Fonda, nije istovjetan modelu pretvorbe utvrđenim Odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe jer je rješenjem predviđena pretvorba društvenog Poduzeća u dioničko društvo prodajom u visini od 50,0% od procijenjene vrijednosti Poduzeća zaposlenima i ranije zaposlenima, prodajom preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjene za vrijednost rezerviranih dionica javnim prikupljanjem ponuda i pretvaranjem potraživanja u udjel dok je odlukom utvrđen prodaja 51,0% procijenjene vrijednosti stranom ulagaču, a 49,0% prodajom zaposlenima i ranije zaposlenima.

Poduzeće nije uskladilo Odluku o pretvorbi prije upisa u sudski registar u skladu s točkom 7. Rješenja o suglasnosti na provedbu pretvorbe.

Postupak pretvorbe proveden je u poslovnim knjigama društva 21. studenoga 1994. usklađenjem poslovnih knjiga s Rješenjem Fonda uz primjenu srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske od 1,- DEM = 3,6504 kn.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Društvo je 27. siječnja 1994. objavilo oglas u javnom glasilu Slobodna Dalmacija o prodaji dionica Poduzeća.

Predmet prodaje je 50,0% dionica nominalne vrijednosti 9.471.500,- DEM, a pravo kupnje dionica uz popust imaju zaposleni i ranije zaposleni te zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu i punoljetni državljani Republike Hrvatske. Pojedinačno pravo na kupnju uz korištenje popusta iznosi najviše 20 dionica odnosno 20.000,- DEM. Prema zapisniku sastavljenom 7. veljače 1994. od strane financijskog direktora i dvije djelatnice Društva podneseno je 848 ponuda za upis i kupnju dionica od čega su 492 ponude podnijeli zaposleni i ranije zaposleni, 233 zaposlena u pravnim osobama u državnom vlasništvu za kupnju dionica u nominalnoj vrijednosti 4.498.000,- DEM i 124 punoljetna državljana Republike Hrvatske za kupnju dionica u nominalnoj vrijednosti 2.213.500,- DEM. Prema navedenom zapisniku, pravo na zaključivanje ugovora s Fondom za kupnju dionica nominalne vrijednosti 9.471.000,- DEM stekle su 492 zaposlene i ranije zaposlene osobe u Poduzeću, a prosječna vrijednost dionica s popustom koje su mogli upisati zaposleni i ranije zaposleni iznosi 19.250,- DEM. Druge osobe nisu stekle pravo na zaključivanje ugovora s Fondom iz razloga što vrijednost dionica s popustom koja je bila predmet prodaje nije bila dostatna da bi se moglo udovoljiti svim ponuditeljima.

Prema evidenciji Fonda, ugovore o kupnji dionica s popustom 8. veljače 1994. Fond je zaključio s 492 zaposlena i ranije zaposlena djelatnika koliko je evidentirano i u knjizi dionica koja se vodi u dioničkom društvu. Broj upisanih dionica po ugovorima iznosi 9 471, što čini 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Kontrolom liste od 492 osobe koje su stekle pravo zaključivanja ugovora (zaposleni i ranije zaposleni djelatnici Poduzeća) pod brojem zaključenog ugovora 88 nalazi se Pero Vrdoljak koji nije zaposlen ili ranije zaposlen u Poduzeću, a koji se ne nalazi ni na jednoj listi osoba koje su podnijele ponudu za upis i kupnju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 5. stavak 1. točka 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pravo na kupnju dionica pod istim uvjetima mogla je ostvariti prva osoba s popisa zaposlenih u pravnim osobama u državnom vlasništvu koje nisu mogli ostvariti pravo upisa dionica. Između preostalih 356 osoba koje nisu stekle pravo upisa i zaključivanja ugovora nalaze se i osobe zaposlene i ranije zaposlene u Poduzeću čije su ponude prema obrazloženju odgovornih odbačene jer nisu pravodobno dostavljene ili su bile nepotpune. Nema dokumenata koji bi mogli potvrditi dano obrazloženje.

Prema izvješću o stanju upisa i prodaji dionica od 16. veljače 1994., od ukupnog broja osoba koje su stekle pravo na kupnju dionica, jedna osoba se izjasnila za otkup dionica uz jednokratno plaćanje i korištenje prava na dodatni popust od 35,0%, a druge osobe (njih 491) su se odlučile za otkup dionica uz obročnu otplatu u 60 mjesečnih obroka na pet godina na način: 5,0% ugovorene cijene dionica otplaćivat će se prve, 10,0% druge, 15,0% treće, 30,0% četvrte i 40,0% pete godine otplate. Vrijednost neotplaćenog dijela upisanih dionica revalorizirat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, po isteku dvanaestomjesečnog razdoblja računajući od dana zaključivanja ugovora.

Osoba koja se izjasnila za otkup dionica uz jednokratno plaćanje, obavila je uplatu u korist Fonda 11. veljače 1994. u ukupno ugovorenom iznosu od 19.744.400.- HRD ili 5.249,- DEM putem Zagrebačke banke iz sredstava oročene štednje. Drugi zaposlenici i ranije zaposleni obvezu uplate prvog obroka u iznosu 90.135.913.- HRD obavili su 11. veljače 1994. uplatama u blagajni Poduzeća. Poduzeće je navedene uplate prosljedilo u korist računa Splitske banke koja je obavila doznaku Fondu. S osnove prvog obroka, mali dioničari uplatili su u korist žiro računa Fonda ukupno 109.880.313.-HRD. Preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 9.471.500,- DEM umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 3.081.000,- DEM što iznosi 6.390.500,- DEM, ponuđen je na prodaju. Poziv za prodaju dionica objavio je Fond. Na objavljeni poziv dostavljena je samo jedna ponuda inozemne tvrtke Basnammac Inc., Kupac 6 391 dionica nominalne vrijednosti 6.391.000,- DEM ili 22,0% temeljnog kapitala prema obavijesti Fonda od 22. srpnja 1994. je Basnammac Inc, 334 Grand Ave, New Jersey 07631, USA. S navedenim društvom Fond je zaključio Ugovor o prodaji dionica br. 3464300/9495, 19. srpnja 1994. u iznosu 6.391.000,- DEM. Ugovorom je naznačeno da je Upravni odbor Fonda na sjednici održanoj 19. i 26. travnja 1994. donio Odluku da se s kupcem zaključi ugovor o prodaji dionica Društva. Ugovorena obveza podmirit će se obročno u Obveznicama za obnovu Republike Hrvatske na način da prvi obrok u iznosu 2.131.000,- DEM ili 33,3% ugovorenog iznosa, kupac podmiri u roku od sedam dana od dana zaključivanja ugovora, a ostatak u iznosu 4.260.000,- DEM u 35 mjesečnih obroka. Na ostatak duga zaračunavati će se kamate u visini 6,0% godišnje koje će se plaćati zajedno s otplatama duga. Vrijednost obroka s kamatama iznosi 132.671,68 DEM. Plaćanje prvog obroka počinje 26. kolovoza 1994., a posljednjeg 26. lipnja 1997. U slučaju zakašnjenja s uplatom ugovorenih obroka ugovorena je zatezna kamata u visini od 8,0% godišnje.

Na ime osiguranja plaćanja kupac se obvezao dostaviti Fondu neopozivu bankarsku garanciju s obvezama plaćanja na prvi zahtjev prvoklasne Hrvatske banke prihvatljive za prodavatelja. Garanciju za osiguranje plaćanja u korist Fonda izdala je Croatia banka po zahtjevu Bojane Dobrović na temelju ugovora o izdavanju bankarske garancije broj 1349/94. od 19. srpnja 1994. na neuplaćeni iznos 4.260.000,- DEM s rokom valjanosti 60 dana nakon roka određenog za uplatu posljednjeg obroka otplate dionica. U svrhe osiguranja plaćanja, u slučaju da banka plati po garanciji, tražitelj garancije upisao je založno pravo na 6 360 dionica i hipoteku nad dijelom nekretnina u vlasništvu tražitelja garancije u korist banke.

Prema pregledu uplata 21. srpnja 1994. podmirena je ugovorena obveza prve rate u iznosu 7.883.977,99 kn ili protuvrijednosti 2.131.000,- DEM, kupnjom obveznica Republike Hrvatske za koju je uz zakonski propisani popust od 30,0% plaćeno 5.518.784,59 kn ili 1.491.765,03 DEM (tečaj 3,6995). Ostatak duga s ugovorenim kamatama u 35 mjesečnih obroka u iznosu 16.945.269,12 kn odnosno protuvrijednosti 4.686.600,11 DEM u korist Fonda uplatila je Croatia banka u razdoblju od 19. siječnja 1995. do 26. lipnja 1997. kao garant po ugovoru broj 3464300/9495 na temelju garancije broj 134/94.

Time je u cijelosti izvršeno plaćanje po ugovoru broj 3464300/9495 te je ukupno uplaćeno 24.829.247,11 kn ili 6.817.600,11 DEM. Croatia banka je došla u posjed 6 360 dionica s udjelom u temeljnom kapitalu od 17,5%, a društvo Basnammc Inc., je vlasnik 31 dionice nominalne vrijednosti 3.100,- DEM ili 0,1%.

#### 3.4. Upis društva u sudski registar

U sudski registar Trgovačkog suda u Splitu u registracijskom ulošku I-2207, pod brojem Fi-7855/94. upisana je 21. studenoga 1994. promjena organizacijskog oblika društvenog Poduzeća HUTP Hotel Split s p.o., Split u dioničko društvo Hotel Split d.d. Split u skladu s rješenjem o pretvorbi. Pretvorba društvenog Poduzeća u dioničko društvo upisana je u registru Trgovačkog suda u skladu s iskazanom strukturom kapitala utvrđenoj u Rešenju Hrvatskog fonda za privatizaciju. Temeljni kapital Poduzeća upisan je u iznosu 107.528.421,00 kn ili 29.105.000,- DEM od čega procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 69.984.912,00 kn ili 18.943.000,- DEM, a pretvorena potraživanja u dionice 37.543.509,00 kn ili 10.162.000,- DEM. Temeljni kapital društva podijeljen je na 29 105 redovnih dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice je 1.000,- DEM.

Struktura vlasništva dionica na dan upisa u sudski registar je sljedeća: mali dioničari upisani su kao najveći vlasnici koji posjeduju 9 471 dionicu ili 32,5%, Splitska banka Split 7 000 dionica ili 24,0%, Basnammc Inc., 334 Grand Ave, Englewood, New Jersey 07631 USA 6 391 dionica ili 22,0%, Lavčević d.d. Split 3 162 dionice ili 10,9% i Hrvatski fond za privatizaciju 3 081 rezerviranih dionica ili 10,6% od vrijednosti temeljnog kapitala.

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Nakon upisa pretvorbe u sudski registar Trgovačkog suda zaključen je Ugovor o vođenju knjige dionica broj 036/94 22. studenoga 1994. između Društva i poduzeća KBD Trade d.o.o. Drniš prema kojoj je struktura upisanog kapitala istovjetna strukturi kapitala društva upisanog u registar Trgovačkog suda. Od početka 2000. knjiga dionica vodi se u Društvu.

##### 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Uplate na ime otplate dionica obavljaju se obustavom na plaću djelatnika do rujna 1996., a doznake Fondu obavljane su preko Splitske banke. Od naznačenog vremena, s obzirom na promjene rokova i način otplate dionica utvrđenih Zakonom o privatizaciji, obustavljena je daljnja uplata dionica obustavom na plaće djelatnika.

Pojedini dioničari nastavljaju uplatu na ime otplate dionica Fondu dok je većina dioničara prestala s otplatom čekajući novi plan otplate.

Društvo je u veljači 1997. Fondu dostavilo pisani zahtjev za zaključivanje dodatka ugovora o otplati dionica na rok od 20 godina nakon što su prikupljene izjave malih dioničara o produženju roka otplate dionica. Fond nije utvrdio stanje duga po zaključenim ugovorima radi izrade dodatka ugovora iz razloga što nije prihvatio proknjižiti u svojoj bazi podataka uplate dioničara Splitska banka po stečenim dionicama od malih dioničara jer se kod Trgovačkog suda u Splitu vodio postupak oko stjecanja tih dionica koji u to vrijeme nije bio okončan. Iz navedenih razloga raskidi ugovora nisu obavljani prema odredbama ugovora o prodaji dionica s popustom kojima je naznačeno da se ugovori raskidaju zbog neplaćanja dva uzastopna obroka.

Prema izvješću o vlasničkoj strukturi od 31. prosinca 1995. najveće povećanje udjela u temeljnom kapitalu Društva nastalo je kod dioničara Splitska banka čiji se udio u temeljnom kapitalu Društva povećao s 14.218.000,- DEM na 21.962.000,- DEM, a broj dionica s 14 218 na 21 962. Povećanje temeljnog kapitala proizlazi s osnove udjela kojeg je Splitska banka stekla otkupom 4 582 dionice od malih dioničara posredstvom tvrtke KBD Trade d.o.o. Split nominalne vrijednosti 4.582.000,- DEM i s osnove udjela kojeg je Splitska banka stekla od Lavčević d.d. Split prijenosom 3 162 dionice u iznosu 3.162.000,- DEM. Ovim prijenosom dionica Splitska banka postala je većinski vlasnik dionica s udjelom u temeljnom kapitalu od 60,4%.

Otkup 4 582 otplaćene i neotplaćene dionice malih dioničara za račun Splitske banke obavila je tvrtka KBD Trade d.o.o. Drniš, na temelju komisionog ugovora zaključenog između KBD Trade (komisionar) i Splitske banke (komitent) 6. svibnja 1994. i dodatka ugovoru od 27. srpnja 1994. prema kojem se komisionar obvezuje u svoje ime, a za račun komitenta otkupiti od malih dioničara otplaćene i neotplaćene dionice te ih prenijeti na Splitsku banku odmah po upisu Društva u sudski registar. Suglasnost za prijenos dionica između malih dioničara i tvrtke KBD Trade te prijenos dionica s KBD Trade na Splitsku banku dao je Upravni odbor Društva svojom odlukom od 26. studenoga 1994. S navedene osnove KBD Trade (stjecatelj i komisionar) je u svoje ime, a za račun Splitske banke 27. prosinca 1994. zaključio 234 ugovora o prijenosu otplaćenih i neotplaćenih dionica kupljenih na obročnu otplatu od malih dioničara (prenositelja) nominalne vrijednosti 4.582.000,- DEM. Ugovor o prijenosu dionica kupljenih na obročnu otplatu od malih dioničara između Splitske banke (stjecatelj) i KBD Trade d.o.o. Drniš (prenositelj) zaključen je 25. siječnja 1995. kojim su ugovorene strane suglasne da prenositelj proda, a stjecatelj kupi 4 582 dionice Društva stečenih na temelju ugovora o otkupu dionica od malih dioničara. Na temelju ovog ugovora o prijenosu dionica stjecatelj preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica zaključenim s Fondom i preuzima sva prava i obveze iz tih ugovora. Prijenos otkupljenih dionica evidentiran je u knjizi dionica Društva na ime dioničara Društva Splitska banka.

Prema evidenciji Fonda o stanju ugovora o prodaji od 8. veljače 2001. od ukupnog broja otkupljenih otplaćenih i neotplaćenih dionica kupljenih na obročnu otplatu od malih dioničara evidentirano je 59 ugovora s ukupno upisanih i otkupljenih 1 082 dionice. Drugi ugovori s otkupljenim dionicama u evidenciji Fonda evidentirani su na izvornim dioničarima (mali dioničari) jer se kod Trgovačkog suda u Splitu vodi sudski postupak radi utvrđivanja pravovaljanosti punomoći dioničara za zaključivanje ugovora o prijenosu.

Prema pregledu o stanju uplata od 9. listopada 2001. za 59 ugovora KBD Trade je u ime Splitske banke uplatio na račun Fonda 2.308.370,00 kn, a uplate za druge ugovore vode se na privremenom računu do okončanja sudskog postupka.

S osnove otkupa 4 582 dionice od malih dioničara iz prosinca 1994. posredstvom tvrtke KBD Trade u ime Splitske banke smanjen je i broj dionica koje posjeduju mali dioničari s 9 471 na 4 889 a broj malih dioničara s 493 na 259. Udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu iznosi 13,5%.

Raskidom ugovora o kupnji dionica s popustom 13. travnja 2000. preneseno je u portfelj Fonda pet neotplaćenih dionica. Na temelju navedenog, broj dionica u vlasništvu malih dioničara iznosi 4 884 ili 13,4%. Ova promjena nije evidentirana u knjizi dionica društva. Fond je 8. veljače 2001. dostavio je listu sa stanjem duga po ugovorima za 212 malih dioničara Društva koji su trebali zaključiti dodatke ugovora o produženju roka otplate dionica prema kojoj su otplaćene dionice nominalne vrijednosti 1.526.137,- DEM. Vrijednost neotplaćenih dionica je 2.427.863,- DEM, a stanje duga iznosi 9.121.641,00 kn. Od navedenog broja dostavljenih ugovora dodatke ugovora o produženju otplate dionica zaključilo 155 malih dioničara od čega je osam malih dioničara zaključilo ugovore na rok od 10 godina, jedan na rok od šest godina i 146 na rok od 20 godina dok 57 malih dioničara nije potpisalo dodatke ugovora iako su pozvani od strane Fonda. Prema evidenciji Fonda 13 malih dioničara je prijevremeno otplatilo dionice, a 34 dioničara do utvrđivanja njihova statusa nalaze se na listi neraspoređenih uplata. Do 9. listopada 2001. mali dioničari ukupno su uplatili dionica u vrijednosti 6.065.684,70 kn.

Prijenos 3 162 dionice s društva Lavčević d.d. Split na stjecatelja Splitsku banku obavljen je na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenog između prenositelja Lavčević d.d. i stjecatelja Splitske banke 1995., kojim se Splitska banka ovlašćuje ishoditi izmjenu upisa u knjizi dionica na svoje ime. Suglasnost o prijenosu dionica dao je Upravni odbor Društva 26. studenoga 1994.

Ugovorom o prijenosu dionica zaključenim 8. prosinca 1999. između Splitske banke (prodavatelja) i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (kupca), prodavatelj je prenio u vlasništvo kupca 21 962 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 21 962 dionice upisane na ime Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga. Time Fond ima pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Državne agencije za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga.

#### 4.2. Dokapitalizacija

Nakon obavljene pretvorbe društvenog Poduzeća u dioničko društvo izvršeno je povećanje temeljnog kapitala Društva za 7.218.000,- DEM čime se vrijednost temeljnog kapitala društva povećala s 29.105.000,- DEM na 36.323.000,- DEM. Ugovorom o reguliranju međusobnih obveza i pretvaranju dijela potraživanja u osnivački ulog zaključenim između Splitske banke d.d. Split i Društva ukupna potraživanja vjerovnika prema Poduzeću na dan 31. prosinca 1991. utveđena su u iznosu 782.004.456,- HRD ili 14.218.263,- DEM obračunana prema tečaju 1,- DEM=55,- HRD. Ugovorom je utvrđeno da se 7.218.263,- DEM odobri dužniku kao kredit na rok od 10 godina s počekom do 31. prosinca 1995., otplatom u 16 polugodišnjih rata po 451.141,43 DEM i početkom otplate od 1. siječnja 1996., a preostali dio u iznosu 7.000.000,- DEM pretvori u dionički ulog banke u postupku pretvorbe društvenog Poduzeća.

Povećanje temeljnog kapitala u iznosu od 7.218.000,- DEM odnosi se na preostali dio priznatog revaloriziranog potraživanja Splitske banke prema Poduzeću koje je odlukom Upravnog odbora od 18. prosinca 1993. pretvoreno u kredit. Odlukom izvanredne skupštine od 31. prosinca 1994. pretvorena potraživanja Splitske banke u kredit u iznosu 7.218.000,- DEM pretvaraju se u dionice društva čime se broj dionica Splitske banke povećao sa 7 000 na 14 218, a udio u temeljnom kapitalu s 24,1% na 39,2%. Time su obveze prema Ugovoru o reguliranju međusobnih obveza i pretvaranju dijela potraživanja u osnivački ulog zaključenim između Splitske banke d.d. Split i Poduzeća u cijelosti podmirene. Povećanje temeljnog kapitala obavljeno je upisom u registar Trgovačkog suda 16. svibnja 1997. pri usklađenju općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske na dan upisa koji je iznosio 1,- DEM=3,5725 kn. U knjizi dionica Društva povećanje temeljnog kapitala s ove osnove obavljeno je 31. prosinca 1995. čime je temeljni kapital povećan s 29.105.000,- DEM na 36.323.000,- DEM koliko iznosi i u Statutu usvojenom na izvanrednoj skupštini Društva održanoj 28. prosinca 1995. Povećanje temeljnog kapitala u knjizi dionica Društva obavljeno je prije upisa temeljnog kapitala u registar trgovačkog suda (16. svibnja 1997.) što nije u skladu s odredbom članka 310. Zakona o trgovačkim društvima prema kojoj temeljni kapital društva se povećava s danom upisa povećanja tog kapitala u trgovačkom registru.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Temeljni kapital društva u vrijeme obavljanja revizije iznosio je 36.323.000,- DEM, a podijeljen je na 36 323 dionice nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici. U tablici u nastavku daje se prikaz vlasničke strukture dionica prema izvješću iz knjige dionica na dan 30. rujna 2001.

Tablica broj 1

Vlasnička struktura dionica na dan 30. rujna 2001.

Redni broj	Vlasnik dionica	Broj dionica	Vrijednost u DEM	Udjela u %
1.	Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka - povjerenik Fond	21 962	21.962.000,-	60,4
2.	Croatia banka d.d., Zagreb	6 360	6.360.000,-	17,5
3.	Hrvatski fond za privatizaciju	3 081	3.081.000,-	8,5
4.	mali dioničari	4 889	4.889.000,-	13,5
5.	Bojana Dobrović, USA	31	31.000,-	0,1
Ukupno:		36 323	36.323.000,-	100,0

Knjiga dioničara koju vodi Društvo nije ažurirana s promjenama nastalim prijenosom dionica na nove stjecatelje. U knjizi dionica Društva evidentiran je dioničar društvo Splitska banka iako je Ugovorom o prijenosu dionica od 8. prosinca 1999. obavljen prijenos dionica Društva s dioničara Splitske banke na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka. Pregledom uplata po ugovorima malih dioničara dostavljenih od Fonda od 9. listopada 2001. u evidenciji Fonda nije evidentiran dioničar Splitska banka već KBD Trade poduzeće posredstvom kojeg je obavljen otkup dionica od malih dioničara za račun Splitske banke s otkupljenih 1 082 dionice od 59 malih dioničara dok je u knjizi dionica Društva vlasnik i dioničar Splitska banka s otkupljenih 4 582 dionice od 234 mala dioničara. Nosioci ugovora za druge otkupljene dionice u evidenciji Fonda vode se izvorni dioničari jer se kod Trgovačkog suda u Splitu vodi sudski postupak radi utvrđivanja pravovaljanosti punomoći dioničara za zaključivanje ugovora o prijenosu.

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Temeljni financijski izvještaji, izvješća o poslovanju kao i izvješća ovlaštene revizorske tvrtke sastavljena su za sve godine poslovanja. Utvrđeno je da temeljni financijski izvještaji realno i objektivno iskazuju financijsko stanje i rezultat poslovanja Društva te da su iskazani u skladu sa zakonskim propisima Republike Hrvatske i Međunarodnim računovodstvenim standardima.

U tablici broj 2 daje se pregled poslovanja Društva prema iskazanim temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1994. do 2000.

Tablica broj 2

Podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1994. do 2000.

u kn

Godina	Aktiva ili pasiva	Prihodi	Rashodi	Dobit/gubitak
1994.	120.312.553,00	44.348.887,00	49.852.033,00	-5.503.146,00
1995.	123.110.525,00	36.869.662,00	35.659.218,00	1.210.444,00
1996.	122.429.557,00	29.678.944,00	29.140.050,00	534.894,00
1997.	126.920.670,00	20.898.999,00	23.132.186,00	-2.233.187,00
1998.	124.376.277,00	20.555.569,00	22.901.504,00	-2.345.935,00
1999.	122.657.229,00	16.965.050,00	19.198.004,00	-2.232.954,00
2000.	121.416.779,00	20.170.959,00	21.163.151,00	-992.192,00

Ostvareni prihodi tijekom 1994. bili su nedostatni za pokriće rashoda te je iskazan gubitak. Prema pokazateljima za 1995. i 1996. ostvarena je dobit. Međutim, negativni trend u poslovanju nastavlja se tijekom 1997., 1998., 1999. i 2000. tako da je u navedenom razdoblju ostvaren gubitak u iznosu 7.804.268,00 kn.

Ukupna potraživanja Društva na dan 31. prosinca 2000. iznosila su 12.451.550,00 kn, a obveze 2.727.047,00 kn. Društvo poduzima zakonom dozvoljene mjere naplate potraživanja, međutim naplata potraživanja je spora, a dijelom i neizvjesna. Od ukupnog iznosa potraživanja na sumnjiva, sporna i utužena potraživanja odnosi se 8.163.969,00 kn od čega se na rizična potraživanja odnosi 2.054.107,00 kn.

U izvanbilančnoj evidenciji evidentirane su obveze za komunalnu naknadu u iznosu 5.864.014,00 kn obračunanu na objekte u kojima su bili prognanici, a koji su u potpunosti devastirani i nisu u funkciji. Ove obveze su osporene do ponovnog osposobljavanja objekta za turističku sezonu. U promatranom razdoblju nije bilo prodaje imovine društva. Smanjenje dugotrajne imovine odnosi se na redovni godišnji otpis, a povećanje na ulaganja u materijalna sredstva u pripremi, nabavku informatičke opreme i automobila. Prosječan broj zaposlenih s 210 u 1991., smanjen je na 129 u 2000.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog Poduzeća HUTP Hotel Split, Split.

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 revizorskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizorskih institucija - INTOSAI.

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- U dokumentaciji Fonda postoje dvije odluke o pretvorbi Poduzeća koje se svojim sadržajem i potpisom odgovorne osobe bitno razlikuju. Razlike se odnose na odabrani model pretvorbe, udio upisa dionica uz popust zaposlenih i ranije zaposlenih, zbog čega je kod Općinskog suda u Splitu u tijeku sudski postupak. Jednom odlukom predviđen je model pretvorbe prodajom Poduzeća i prijenosom neprodanih dionica fondovima, a drugom odlukom predviđa se prodaja 51,0% procijenjene vrijednosti stranom ulagaču, a 49% zaposlenima i ranije zaposlenima. Fond nije prihvatio model pretvorbe utvrđen odlukama o pretvorbi Poduzeća. Zbog nedostatka dokumentacije (zapisnika sa sjednice radničkog savjeta održane 26. lipnja 1992. kada je donesena odluka o pretvorbi, pisma namjere o kupnji dionica stranog ulagača i analitičkog prikaza rezultata ankete o interesu zaposlenih i ranije zaposlenih za kupnju dionica), nije moguće utvrditi koju je od navedenih odluka donio radnički savjet na navedenoj sjednici, utemeljenost namjeravane prodaje stranom ulagaču te koliko se zaposlenih i ranije zaposlenih s pravom prvenstva kupnje dionica uz popust javilo na prethodni poziv za upis dionica.

Upravni odbor Poduzeća nije donio izmjene odluke o pretvorbi i programa pretvorbe iako je koncem 1993. prema dodatku elaborata promijenjena procijenjena vrijednost Poduzeća i iznosi 12.760.086,- DEM. Poduzeće nije uskladilo odluku o pretvorbi prije upisa u sudski registar u skladu s točkom 7. Rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Model pretvorbe Poduzeća utvrđen odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe nije istovjetan modelu pretvorbe koji je naveden u Rješenju Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu.

- Procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. utvrđena je Elaboratom iz svibnja 1992. u iznosu 27.126.104,- DEM. Prema dodatku elaborata iz prosinca 1993. procijenjena vrijednost obveza povećana je za 14.366.018,- DEM te je procijenjena vrijednost Poduzeća smanjena na 12.760.086,- DEM. Dodatkom elaborata povećane su obveze za 14.366.018,- DEM i utvrđene su u iznosu 18.713.071,- DEM. Utvrđeni iznos obveza prihvatio je i Fond. Povećanje obveza utvrđeno je sa zakašnjenjem u odnosu na utvrđeni zakonski rok u kojem je trebala biti utvrđena procjena vrijednosti Poduzeća (do 31. prosinca 1991.). Opravdanog razloga za zakašnjelo utvrđivanje povećanih obveza nema jer su sve radnje koje su prethodile utvrđivanju navedenih obveza nastale do konca 1990. Iskazane povećane obveze nastale su nakon obračuna i usklađenja kredita od poslovne banke za izgradnju novog hotela u iznosu 11.414.672,- DEM i konačnog obračuna troškova izgradnje novog hotela s poduzećem Lavčević u iznosu 2.951.345,- DEM. Naknadno utvrđene obveze bitno su utjecale na smanjenje procijenjene vrijednosti Poduzeća.

- Rješenjem Fonda temeljni kapital utvrđen je u iznosu 29.105.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 18.943.000,- DEM i pretvaranja potraživanja u dionice u iznosu 10.162.000,- DEM. Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost Poduzeća iskazanu u dodatku elaborata u iznosu 12.760.086,- DEM, već je izvršio povećanje vrijednosti nekretnina za 6.182.914,- DEM i utvrdio procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 18.943.000,- DEM. Fond je izvršio rezervaciju 3 081 dionice nominalne vrijednosti 3.081.000,- DEM. Za više zemljišnih čestica površine 25 602 m<sup>2</sup> koje se nalaze u autokampu Trstenik procijenjene vrijednosti 2.560.200,- DEM rezervirano je 2 560 dionica. Iz postojeće dokumentacije vidljivo je da vrijednost navedenog zemljišta nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća u skladu s dobivenim napatkom od Ministarstva turizma i Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša, te nije bilo osnova za rezerviranje dionica u vrijednosti zemljišta koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Rezervacije dionica obavljena i za procijenjenu vrijednost restorana u Stobreču s plinskom stanicom koja je uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 520.642,- DEM. Nekretno u Stobreču vlasništvo su Poduzeća. Za zemljište procijenjene vrijednosti 2.560.200,- DEM koje nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća i restoran u Stobreču procijenjene vrijednosti 520.642,- DEM nije trebalo rezervirati dionice, već je 3 081 dionicu nominalne vrijednosti 3.081.000,- DEM trebalo ponuditi na prodaju.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji, osim što:

- Ugovor o kupnji dionica s Hrvatskim fondom za privatizaciju 8. veljače 1994. zaključio je Pero Vrdoljak, uposlenik Splitske banke koji se ne nalazi niti na jednoj listi osoba koje su podnijele ponudu za upis i kupnju dionica što nije u skladu s odredbama članka 5. stavak 1. točka 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je pravo na kupnju dionica pod istim uvjetima mogla ostvariti prva osoba s popisa zaposlenih u pravnim osobama u državnom vlasništvu gdje nisu mogli ostvariti pravo upisa dionica.

- U knjizi dionica Društva tijekom prosinca 1995. upisana je Splitska banka kao vlasnik 7 218 dionica ostvarenih s osnove dokapitalizacije, pretvaranjem potraživanja u dionice Društva, a povećanje temeljnog kapitala upisano je u registar trgovačkog suda 16. svibnja 1997. Povećanje broja dionica u knjizi dionica Društva obavljeno je prije upisa temeljnog kapitala u registar trgovačkog suda što nije u skladu s odredbom članka 310. Zakona o trgovačkim društvima prema kojoj se temeljni kapital društva povećava s danom upisa povećanja tog kapitala u trgovačkom registru. Prema knjizi dionica Društva, vlasnik i dioničar 4 582 dionice otkupljene od 234 mala dioničara posredstvom tvrtke KBD Trade d.o.o. Drniš je Splitska banka, a u evidenciji Fonda vlasnik 1 082 dionice otkupljene od 59 malih dioničara vodi se tvrtka KBD Trade. Vlasnici drugih otkupljenih dionica u evidenciji Fonda su i dalje izvorni dioničari jer se kod Trgovačkog suda u Splitu vodi sudski postupak radi utvrđivanja pravovaljanosti punomoći dioničara za zaključivanje ugovora o prijenosu dionica. U knjizi dionica Društva evidentiran je kao dioničar društvo Splitska banka, iako je Ugovorom o prijenosu dionica od 8. prosinca 1999. obavljen prijenos dionica Splitske banke na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

S obzirom na činjenicu da je Društvo 1994. poslovalo s gubitkom u iznosu od 5.503.146,00 kn, da se negativni trend u poslovanju nastavlja i od 1997. do 2000., čime je ostvaren gubitak u ukupnom iznosu 7.804.268,00 kn, da su obveze tijekom 2000. iznosile 8.591.061,00 kn, a od iskazanih potraživanja u iznosu 12.451.550,00 kn na sumnjiva i sporna odnosi se 8.163.069,00 kn, da veliki broj hotelskih kapaciteta još nije u funkciji te da je prosječan broj zaposlenih smanjen s 210 na koncu 1991. na 129 u 2000., nisu postignuti ciljevi utvrđeni u razvojnom programu Poduzeća i ciljevi propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*7.1. Zakonski predstavnik pravne osobe u svom očitovanju od 17. lipnja 2002. na ocjenu postupka pretvorbe koja se odnosi na nemogućnost utvrđivanja koju je od postojeće dvije odluke o pretvorbi donio tadašnji Radnički savjet navodi da se iz Zapisnika o kontroli provedene pretvorbe društvenog poduzeća u dioničko društvo obavljene od strane Financijske policije i posebnog izvješća Ministarstva unutarnjih poslova o datim izjavama stranaka u sporu može utvrditi koja je od navedenih odluka originalna te da je s navedene osnove protiv bivšeg direktora pokrenut pred Općinskim sudom u Splitu kazneni postupak.*

*Vezano za ocjenu postupka privatizacije koja se odnosi na kupnju dionica Društva od strane malog dioničara zaposlenika Splitske banke zakonski predstavnik Društva navodi da je mali dioničar ostvario kupnju dionica Društva kao osoba zaposlena u pravnim osobama u državnom vlasništvu koji nije ostvario pravo upisa na drugom mjestu. U obrazloženju upisa u knjigu dionica dioničara Splitske banke kao imatelja 7 218 dionica ostvarenih s osnove dokapitalizacije prije upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar navodi se da navedeno nije imao nikakvih negativnih posljedica za Društvo. U svezi upisa 4 582 dionice od malih dioničara imatelja Splitske banke zakonski predstavnik navodi da je ove dionice na valjan način otkupila i platila Splitska banka, a da Fond nije u jednom dijelu upisao Splitsku banku, što Društvu u početku nije bilo poznato, iz razloga što je Bojana Dobrović pokrenula parnicu pred Općinskim sudom u Zagrebu i Splitu radi pobijanja odnosnih pravnih radnji.*

*Zakonski predstavnik smatra da zaključna ocjena o poslovanju Društva koja se odnosi na mogućnost ostvarenja ciljeva utvrđenih razvojnim programom Poduzeća zaslužuje dodatno obrazloženje. Prema obrazloženju zakonskog predstavnika točno je da je Društvo od 1994. do 1997. poslovalo s gubitkom, međutim iskazani gubitci su posljedica ratne štete kada je veći dio kapaciteta Društva bio zauzet od progranika i izbjeglica, a posljedica čega su potpuno devastirani autokampovi Trstenik i Stobreč kao i 75,0% kapaciteta Hotela Split tako da procijenjena šteta na objektima od strane vještaka i predstavnika Fonda Kralja Zvonimira doseže iznos od preko 11.000.000,- DEM. Navodi se da je Društvo iz vlastitih sredstava plaćao razliku između doprinosa Fonda Kralja Zvonimira i stvarne cijene koštanja koja za 2.125.752 ostvarena noćenja iznosi 8.141.000,- DEM. U obrazloženju uzroka koji su doveli do smanjenja broja zaposlenika navodi se da Društvo nije otpustilo niti jednog zaposlenika po osnovi tehnološkog viška, a da je do smanjenja zaposlenih došlo dijelom odlaskom u mirovinu, sporazumnim raskidom ugovora o radu ili pak smrću. Nadalje, u očitovanju se navodi da Društvo ostvaruje uzlazni trend u poslovanju, da nema dugova, problema s likvidnošću te da je do sada uložilo cca 10.000.000,00 kn u razvoj projekata obnove objekata, infrastrukture, recepcije i plaže, ulaganja u ekologiju za što je dobio priznanje međunarodne ekološke udruge plava zastava, te u obnovu informatičkog sistema i marketinga.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Mile Batovanja, dipl. oec.

Smiljana Logara, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje:

\_\_\_\_\_

(žig i potpis)



## HOTEL SPLIT, SPLIT

## 1. Radnički savjet:

Ante Pejković, predsjednik, Zvonko Šakić, Matija Gabela, Josip Mijić, Smiljana Krstulović, Branko Batinić, Stipe Domikulić, Zorica Bobanović, Katica Peroš, Milica Čurković, Marko Grčić,

## 2. Upravni odbor:

Miljenko Baković, predsjednik od 15. listopada 1992. do 20. kolovoza 1994.,  
član do 27. rujna 1996.

Nadan Vidošević, od 15. listopada 1992. do 4. studenoga 1993.

Nikša Jančić, od 15. listopada 1992.

Nenad Mladineo, od 15. listopada 1992.

Ante Pejković, od 15. listopada 1992.

Dragutin Boban, od 4. studenoga 1993. do 27. rujna 1996.

Marin Žižić, od 20. kolovoza 1994. do 27. rujna 1996.

Josip Kunac, od 20. kolovoza 1994. do 27. rujna 1996.

Stanko Maleš, od 20. kolovoza 1994. do 27. rujna 1996.

## 3. Nadzorni odbor:

Pero Vrdoljak, predsjednik od 27. rujna 1996. do 18. prosinca 2000., član  
do 24. listopada 2001.

Miljenko Baković, dopredsjednik od 27. rujna 1996. do 26. rujna 1997.

Tomo Bolotin, od 27. rujna 1996. do 18. prosinca 2000.

Zvonimir Radić, od 27. rujna 1996. do 12. siječnja 1999.

Josip Kunac, od 27. rujna 1996. do 24. listopada 2001.

Tomislav Pehar, od 26. rujna 1997. do 18. prosinca 2000.

Andrija Renić, od 12. siječnja 1999. do 18. prosinca 2000.

Miroslav Buličić, od 18. prosinca 2000.

Jadranka Radovanović, od 18. prosinca 2000. do 24. listopada. 2001.

Ivan Filipović, od 18. prosinca 2000.

Ivo Baldasar, od 24. listopada 2001.

Milan Dejanović, od 24. listopada 2001.

Marija Bebić, od 23. listopada 2001.

4. Direktor ili Uprava:

Frane Kontić, direktor od 11. srpnja 1990. do 29. srpnja 1994.

Ante Pejković, član uprave - direktor od 29. srpnja 1994.