



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

LIBURNIA RIVIERA HOTELI, OPATIJA

Zagreb, veljača 2004.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	7
3.1.	Odluka o pretvorbi	7
3.1.1.	Program pretvorbe	8
3.1.2.	Razvojni program	8
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	9
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća	9
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	15
3.3.	Provedba programa pretvorbe	15
3.4.	Upis u sudski registar	16
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	16
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	16
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	18
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	20
4.4.	Dionice Društva kod privatizacijskih investicijskih fondova	21
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	22
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	22
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	23
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	25
5.4.	Prodaja nekretnina uključenih u procjenu	25
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	31
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	31
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	31
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	32



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

---

Klasa: 041-03/01-01/218

Urbroj: 613-01-02-03-12

Zagreb, 9. veljače 2004.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA LIBURNIA RIVIERA HOTELI, OPATIJA

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 26. kolovoza 2003. do 9. veljače 2004.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98, 87/00),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01 i 65/01),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 53/91),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91) te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko ugostiteljsko poduzeće za Istru, (prednik Poduzeća) sa sjedištem u Opatiji osnovano je 1947. Sljedeće godine u Opatiji su osnovana još dva hotelska poduzeća i to Učka i Jadran. Proces razdvajanja počeo je 1952. kada su od navedena dva hotelska poduzeća, Učka i Jadran, formirana 22 hotelska poduzeća i šest ugostiteljskih radnji. Pripajanjem manjih hotela većima, provedenim 1956., od spomenuta 22 hotelska poduzeća i šest ugostiteljskih radnji nastalo je šest većih poduzeća, koja su 1964. spojena u jedno poduzeće pod nazivom Hotelsko poduzeće Kvarner-Opatija. Tijekom 1966. i 1967. pripojeni su mu i novoizgrađeni hoteli Ambassador i Paris. U istom organizacijskom ustrojstvu Kvarner-Opatija posluje do 1968., kada mijenja ime u Hotelsko poduzeće Liburnia-Opatija. Pod ovim imenom posluje do 1973.

U 1973. udružuju se hotelsko poduzeće Liburnia Opatija, poduzeće za turizam, ugostiteljstvo i turizam Kvarner express Opatija i Trgovačko poduzeće Opatija iz Opatije u jedno poduzeće pod nazivom Kvarner express, poduzeće za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu i saobraćaj, Opatija.

Ono postaje 1976. složena organizacija udruženog rada Kvarner express koja u svom sastavu ima četiri radne organizacije i radnu zajednicu: RO Kvarner express - Turizam, RO Kvarner express - Hotelijerstvo, RO Kvarner express - Trgovina, RO Kvarner express - saobraćaj i RZ zajedničkih službi SOUR-a.

Od RO Kvarner express-Hotelijerstvo 1984. nastaje pet osnovnih organizacija udruženog rada i radna zajednica koji 1989. postaju Društveno poduzeće Liburnia riviera hoteli Opatija. Navedeno društveno poduzeće registrirano je 10. travnja 1989. kod Okružnog privrednog suda u Rijeci rješenjem broj Fi 225/89. Izdvajanje društvenog poduzeća Liburnia riviera hoteli Opatija iz SOUR-a Kvarner express provedeno je 1991. kada se SOUR gasi.

Djelatnost Poduzeća je ugostiteljska, turistička i kulturno umjetnička.

Ovlaštena osoba za zastupanje Poduzeća u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi bio je Nikola Slavić, v.d. direktor.

Za 1990. ukupni prihodi iskazani su u iznosu 823.868.000 din, ukupni rashodi u iznosu 817.078.000 din te bruto dobit u iznosu 6.790.000 din. Na dan 31. prosinca 1990. ukupna aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 1.652.821.000 din, odnosno 236.117.286,- DEM.

Koncem 1990. Poduzeće je imalo 2 608 zaposlenika.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Fi-10160/92 od 1. siječnja 1993. upisana je u sudski registar promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo Liburnia riviera hoteli, Opatija (dalje u tekstu: Društvo).

Usklađenje statuta s odredbama Zakona o trgovačkim društvima provedeno je na temelju odluke skupštine Društva u lipnju 1995., a upisano je kod trgovačkog suda u Rijeci rješenjem broj Tt-95/473-3 od 6. prosinca 1995.

Odlukom skupštine koja je donesena 21. studenoga 1997. temeljni kapital je smanjen s 1.089.507.600,00 kn za 90.792.300,00 kn na 998.715.300,00 kn. Smanjenje kapitala provedeno je smanjenjem nominalne vrijednosti dionice s 3.600,00 kn na 3.300,00 kn, a provedeno je radi pokrića gubitka za 1996. u iznosu 44.542.661,23 kn i formiranja pričuve u iznosu 46.249.638,77 kn. Iz pričuve je pokriven gubitak za 1997. u iznosu 25.921.210,86 kn i dio gubitka za 1998. u iznosu 20.328.427,91 kn.

Odlukom glavne skupštine od 27. lipnja 2003. gubitak za 2002. iskazan u iznosu 33.268.346,26 kn pokriva se smanjenjem temeljnog kapitala Društva u iznosu 30.264.100,00 kn, a nepokriveni gubitak u iznosu 3.004.246,26 kn prenosi se u sljedeću poslovnu godinu.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

U razdoblju od prosinca 1993. do prosinca 1997. Društvo je s drugim društvima odnosno fizičkim osobama osnovalo četiri vlasnički povezana društva i to Hotel Ika, poduzeće za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu d.o.o., Hofmann-Liburnia d.o.o., G.H.B. d.o.o. i Ugo hoteli d.o.o.. Na ime udjela u navedenim društvima Društvo je uplatilo novčana sredstva i unijelo materijalnu imovinu.

- Hotel Ika, poduzeće za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu d.o.o.

U prosincu 1993. Društvo je s društvom Ika Bellevue d.o.o. osnovalo mješovito poduzeće Hotel Ika, poduzeće za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu d.o.o. Cilj osnivanja mješovitog poduzeća je zajedničko poslovanje udruženim kapitalom i stjecanje zajedničke dobiti koja se dijeli razmjerno uloženim sredstvima. Ugovorom o osnivanju mješovitog poduzeća temeljni kapital je određen u iznosu 1.039.935,- DEM, a podijeljen je na Ika Bellevue d.o.o. u iznosu 779.935,- DEM ili 75,0% i Društvo u iznosu 260.000,- DEM ili 25,0%.

Procijenjena vrijednost hotela Ika površine 333 m<sup>2</sup>, terase 90m<sup>2</sup> i dvorišta 65 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Društva, kod unosa u mješovito poduzeće iznosila je 803.775,- DEM, u vrijeme pretvorbe iznosila je 895.710,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost iznosila je 4.389.033,78 kn ili 1.167.296,- DEM.

Radi unosa imovine u zajedničko poduzeće Ika Bellvue d.o.o. otkupila je od Društva 52/100 ovog hotela za 543.775,- DEM odnosno 2.045.757,20 kn i obvezala se uložiti 236.160,- DEM u uređenje i nabavu opreme za potrebe hotela. Na ovaj način Ika Bellvue d.o.o. trebala je unijeti u zajedničko poduzeće 779.935,- DEM. Preostalih 48/100 vrijednosti hotela u iznosu 260.000,- DEM je ulog Društva. Osam dotadašnjih zaposlenika hotela Ika postaju zaposlenici mješovitog poduzeća.

U ugovoru o usklađenju s odredbama Zakona o trgovačkim društvima temeljni kapital iznosi 953.775,- DEM od čega se na Društvo odnosi 260.000,- DEM ili 25,0%, a na Ika Bellvue 693.775,- DEM ili 75,0%. Ulaganje Ika Bellvue nije provedeno u dogovorenom iznosu od 236.160,- DEM već u iznosu 150.000,- DEM.

U veljači 1998. Društvo je provelo javno nadmetanje za prodaju poslovnog udjela u društvu Hotel Ika d.o.o.. Na nadmetanje je podnesena samo ponuda Ika Bellvue d.o.o. na 260.000,- DEM. Udjel je prodan ovom ponuditelju za 260.000,- DEM.

- Hofmann-Liburnia d.o.o.

U siječnju 1994. s društvom Hofmann A.G. Vaduz iz Liechtenstaeina, Društvo je osnovalo društvo ograničene odgovornosti u mješovitom vlasništvu pod nazivom Hofmann-Liburnia d.o.o., sa sjedištem u Opatiji. Ulog Društva u novcu iznosio je 9.400,00 kn ili 25,0% a suulagatelja 37.000,00 kn ili 75,0%. Osim uloga u novcu, Društvo je u mješovito poduzeće unijelo villu Madona površine 266 m<sup>2</sup> te pravo korištenja na vrtu površine 784 m<sup>2</sup> i šumi površine 160 m<sup>2</sup>, ukupne procijenjene vrijednosti 1.209.433,- DEM.

Kupoprodajnim ugovorom zaključenim u svibnju 1994. društvu Hofmann A.G. Vaduz prodano je 51/100 navedene ville, vrta i šume za 617.000,- DEM. Cijena je utvrđena na temelju ponuda prikupljenih javnim natječajem. Kupac je suvlasnički dio na kupljenoj imovini unio kao ulog u društvo u mješovitom vlasništvu. Nakon ovoga, udjel Društva u društvu u mješovitom vlasništvu bio je 592.433,-DEM ili 49,0%, a Hofmann A.G. iz Vaduz 617.000,- DEM ili 51,0%. U 1997. Hofmann A.G. je svoj ulog ustupilo društvu B.N.L. d.o.o. iz Opatije. Zbog ustupanja članstva, u travnju 1998. brisan je naziv društva Hofmann-Liburnia d.o.o. i zamijenjen nazivom B.N.L. d.o.o. U veljači 1998. Društvo je također svoj udjel prenijelo u društvo B.N.L. d.o.o., a u lipnju 1999. prodalo ovom društvu 49/100 ville Madona za 566.233,- DEM.

- G.H.B. d.o.o.

Sporazum o osnivanju društva G.H.B. d.o.o. zaključen je nakon provedenog javnog natječaja. Za najpovoljnijeg suulagatelja izabrano je društvo Studio progetti economico finanziari di galleri giuliana & c. SAS, Italia (dalje u tekstu: S.P.E.F.) Ugovorom o osnivanju tajnog društva zaključenim u kolovozu 1996. između Josipa Španjola iz Lovrana i društva S.P.E.F. dogovoreno je da će tajni član Josip Španjol putem društva S.P.E.F. uložiti 15.000,00 kn u društvo u osnivanju G.H.B. d.o.o., koje S.P.E.F. osniva zajedno s Društvom. Ulog tajnog člana Josipa Španjola čini 75,0% temeljnog kapitala društva G.H.B. d.o.o.. Osim uplate u novcu, tajni član se obvezao putem društva S.P.E.F. unijeti u društvo G.H.B. d.o.o. i druge stvari i prava potrebna za dokapitalizaciju hotela Belvedere, depandanse Belvedere i ville Rosalia koje u novoosnovano društvo G.H.B. d.o.o. unosi Društvo. Sporazum o osnivanju društva G.H.B. d.o.o. zaključuju Društvo i S.P.E.F. pod nadzorom tajnog člana koji ima pravo i obvezu sudjelovanja u dobiti i gubitku društva G.H.B. d.o.o.. Nakon zaključenja ugovora o osnivanju tajnog društva između S.P.E.F. i Josipa Španjola, društvenim ugovorom zaključenim u veljači 1997. Društvo je s društvom S.P.E.F. osnovalo društvo ograničene odgovornosti G.H.B. d.o.o. Djelatnost novoosnovanog društva je trgovina, hoteli i restorani. Sjedište je u Opatiji, a kapital je iznosio 20.000,00 kn u čemu je udjel S.P.E.F. 15.000,00 kn ili 75,0%, a Društva 5.000,00 kn ili 25,0%. Društvo se obvezalo prenijeti novoosnovanom društvu G.H.B. d.o.o. u posjed i vlasništvo hotel Belvedere, površine 3 579 m<sup>2</sup>, depandansu Belvedere površine 1 665 m<sup>2</sup> i villu Rasalia, površine 1 886 m<sup>2</sup> s pripadajućim zemljištem površine 12 801 m<sup>2</sup>, ukupne procijenjene vrijednosti 8.841.879,- DEM.

Prijenos je dogovoren nakon što Društvo ove nekretnine upiše u zemljišne knjige kao svoje vlasništvo (u javnom pozivu za dokapitalizaciju i osnivanje društva u mješovitom vlasništvu navedeno je da su nekretnine izvanknjižno vlasništvo, u tijeku je bio sudski spor između grada Opatije i Društva oko utvrđivanja vlasništva na ovim nekretninama). Vrijednost unesenih nekretnina računa se u ulog Društva u temeljnom kapitalu društva G.H.B. d.o.o.

Suulagatelj, S.P.E.F. se obvezao u posjed i vlasništvo G.H.B. d.o.o. unijeti projektnu dokumentaciju, opremu i građevinske radove na nekretninama koje je unijelo Društvo. Vrijednost uloga kojeg unosi S.P.E.F. trebao je procijeniti ovlašteni revizor, nakon čega je udjel S.P.E.F. trebao iznositi 75,0%, a Društva 25,0%. S.P.E.F. se obvezao nakon što Društvo upiše nekretnine na svoje ime dostaviti garanciju banke ili osiguravajućeg društva da je osigurao sredstva potrebna za uređenje hotela, depandanse i ville unesenih u novoosnovano društvo u iznosu najmanje 20.000.000,- DEM. Zaposlenici hotela, depandanse i ville postaju zaposlenici društva G.H.B. d.o.o. danom prijenosa vlasništva na nekretninama na novoosnovano društvo.

U veljači 1998. između tajnog člana Josipa Španjola i društva S.P.E.F. zaključen je sporazum o prestanku tajnog društva tako da S.P.E.F. prenosi udjel u društvu G.H.B. d.o.o. na Josipa Španjola, koji postaje javni član društva. Koncem listopada 1998. Josip Španjol i Društvo donijeli su odluku o povećanju temeljnog kapitala društva G.H.B. d.o.o. za 27.563.000,00 kn. Povećanje kapitala provedeno je unosom nekretnine Društva, procijenjene vrijednosti 27.562.927,00 kn i uplatom u novcu 73,00 kn što je ukupno povećanje za 27.563.000,00 kn. U novoosnovano društvo unesena je villa Rosalia, a hotel Belvedere i depandansa Belvedere nisu uneseni zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa jer je kao vlasnik upisana općina Opatija.

Udjel Josipa Španjola nije mijenjan. Nakon navedenog povećanja temeljni kapital iznosio je 27.583.000,00 kn. Udjel Društva iznosio je 99,9%, a Josipa Španjola 0,1%. Istoga dana, 20. listopada 1998. članovi društva Josip Španjol i Društvo donijeli su odluku o izmjeni društvenog ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću. Prema navedenoj odluci temeljni kapital novoosnovanog društva iznosi 27.583.000,00 kn.

Temeljni ulog Društva iznosi 8.429.000,00 kn ili 30,6%, a sastoji se od uplate u novcu 5.000,00 kn i uloga u nekretnini i stvarima u vrijednosti 8.424.000,00 kn. Ulog Josipa Španjola iznosi 19.154.000,00 kn ili 69,4% u čemu ulog u stvarima iznosi 19.139.000,00 kn, a predstavlja vrijednost projektne dokumentacije, građevinskih i drugih radova izvršenih na ovoj nekretnini. Udjel je priznat na temelju procjene sudskog vještaka koji je procijenio vrijednost ville Rosalia, a ne radova koji su izvršeni na ime unosa udjela Josipa Španjola. U Društvu ne postoje drugi dokazi (situacije ili računi izvoditelja radova ovjereni od nadzora nad izvođenjem radova) o izvedenim radovima u vrijednosti 19.139.000,00 kn.

Kontrolom poslovanja društva G.H.B. d.o.o., koju je provelo Ministarstvo unutarnjih poslova-Odjel za gospodarski kriminalitet, utvrđeno je da su sredstva u iznosu 19.139.000,00 kn osigurana posudbom od društva Fenixve d.o.o. iz Rijeke. Za posuđena sredstva zaduženo je društvo G.H.B. d.o.o. i posredno Društvo, te ulaganja od strane Josipa Španjola nije bilo.

Također je utvrđeno da je Hrvatska poštanska banka d.d. iz Zagreba (dalje u tekstu: Banka) avalirala i isplaćivala mjenice na 3.000.000,- DEM koje je društvo G.H.B.

d.o.o. izdalo u korist tvrtke Tinarelli S.p.a. Perugia, Italia. Mjenice su izdane na ime plaćanja usluga i radova na rekonstrukciji ville Rasalia. U društvu G.H.B. d.o.o. kao i u Društvu ne postoji dokumentacija o izvođenju radova ili usluga od strane ove tvrtke. Kako tvrtka Tinarelli S.p.a. Perugia nije imala registriranu podružnicu u Hrvatskoj, prema odredbi članka 612. stavka 2. Zakona o trgovačkim društvima nije ni mogla izvoditi radove.

Osim navedenoga, Banka je u siječnju 2000. odobrila kratkoročni kredit društvu G.H.B. d.o.o. u iznosu 7.000.000,- DEM. Kao osiguranje povrata kredita navedena je nekretnina, villa Rosalia i poslovni udjel Josipa Španjola. Kako nekretnina nije u vlasništvu društva G.H.B. d.o.o. ni Josipa Španjola, Banka nije mogla ostvariti založno pravo na ovoj nekretnini.

U svibnju 2001. Josip Španjol je za 1,00 kn prodao Edinu Dalibegoviću, Dubravki Šnel-Dalibegović i Mladenu Matijeviću svoj udjel od 69,4% u društvu G.H.B. d.o.o. kao i 5,6% udjela koji je prema ovom ugovoru trebao steći, ne navodeći na koji način. Navedeni ugovor o prodaji udjela raskinut je u kolovozu 2001. jer po izjavi Josipa Španjola stjecatelji nisu ispunili svoju obvezu.

Na temelju zaključka Vlade Republike Hrvatske od 5. srpnja 2001. Fond je preuzeo potraživanje u iznosu 35.188.000,00 kn koje je Banka imala prema društvu G.H.B. d.o.o.. Na ime preuzimanja potraživanja Fond se obvezao u roku tri godine platiti Banci 76,0% iznosa potraživanja.

Fond je nastavio ovršni postupak kojeg je započela Banka. Nakon što Banci plati 26.742.880,00 kn i uspješno okonča ovršni postupak Fond bi mogao doći u posjed dijela ville Rasalia. Navedena villa je u vrijeme pretvorbe unesena u temeljni kapital Društva, a većinski vlasnik Društva bio je Fond. Istodobno, između Društva i grada Opatije u tijeku je sudski postupak vezan za vlasništvo na navedenoj villi.

#### - Ugo hoteli d.o.o.

U prosincu 1997. između društva Ugo oprema iz Zagreba i Društva zaključen je društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću pod nazivom Ugo hoteli d.o.o.. Djelatnost novoosnovanog društva je trgovina i ugostiteljstvo. Temeljni kapital u iznosu 141.500,00 kn uplaćen je u novcu. Društvo Ugo oprema uplatilo je 105.900,00 kn ili 74,8%, a Društvo 35.600,00 kn ili 25,2%. Osim uplate u novcu, Društvo se obvezalo unijeti u novoosnovano društvo i hotel Jadran površine 880 m<sup>2</sup> s pripadajućom opremom, terasu 878 m<sup>2</sup>, park 473 m<sup>2</sup>, kuću površine 83 m<sup>2</sup> i park površine 323 m<sup>2</sup>, ukupne procijenjene vrijednosti 15.841.100,00 kn ili 4.070.000,- DEM. Drugi član novoosnovanog društva, Ugo oprema d.o.o. obvezala se unijeti 47.095.200,00 kn ili 12.100.000,- DEM uplatom u novcu, namijenjenog za rekonstrukciju, uređenje i gradnju novog hotela.



Prema odredbama društvenog ugovora pitanje zaposlenika hotela Jadran trebalo se posebno rješavati, što nije učinjeno.

Novoosnovano društvo nije preuzelo dotadašnje zaposlenike hotela Jadran.

Nakon dokapitalizacije ukupni kapital novoosnovanog društva iznosio je 64.846.200,00 kn. Ulog Društva iznosio je 15.876.700,00 kn ili 25,2%, a društva Ugo oprema d.o.o. 48.969.500,00 kn ili 74,8% temeljnog kapitala. Prema društvenom ugovoru zaključenim u listopadu 2000. drugi član, Ugo oprema, dokapitaliziralo je novoosnovano društvo uplatom u novcu na žiro račun novoosnovanog društva, nakon čega mu je udjel 75,5%, a Društva 24,5%.

Društvo nema dokaz o utrošku sredstava u iznosu 47.095.200,00 kn.

Poslovni udjel u društvu Ugo hoteli prenesen je drugom članu, Ugo oprema, u siječnju 2003. uz naknadu od 15.876.700,00 kn.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je radnički savjet, u veljači 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Danijel Selak, a o članovima radničkog savjeta nema podataka.

Za obavljanje poslova utvrđenih programom pretvorbe imenovana je radna grupa u sastavu Marijan Kaftanić, Mirjana Mogorović, Milena Peršić, Aleksandar Rosović svi zaposlenici Poduzeća te Zdenko Sverić, vanjski suradnik.

Odluka je, zajedno s drugom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća dostavljena Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 28. veljače 1992., u zakonskom roku. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 30. studenoga 1991. iznosi 10.974.635.000.- HRD odnosno 260.199.000,- DEM po tečaju 42,17 HRD za 1,- DEM umjesto po tečaju 13.- HRD za 1,- DEM, važećem na dan 30. studenoga 1991., s kojim datumom je obavljena procjena vrijednosti Poduzeća. Primjenom tečaja od 13,- DEM procijenjena vrijednost iznosila bi 844.202.692,- DEM, što je za 584.003.692,- DEM više nego je u odluci o pretvorbi navedeno. Prije procjene nije izvršena revalorizacija imovine i obveza, što je trebalo učiniti.

U odluci je navedeno da se osnovna glavnica dijeli na 199 538 redovnih dionica, nominalne vrijednosti jedne dionice 55.000.- HRD odnosno 1.000,- DEM. Kod utvrđivanja broja i nominalne vrijednosti dionica koje se izdaju korišten je tečaj 55.- HRD za 1,- DEM, a za procjenu vrijednosti Poduzeća 42,17 HRD za 1,- DEM.

Na ime nekretnina koje su u posjedu i uključene su u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a u zemljišnim knjigama upisane su u korist općine Opatija, općini Opatija izdaju se dionice nominalnog iznosa 2.743.658.000.- HRD odnosno 49.884.690,- DEM. Kod upisa i otkupa dionica za dionice koje se izdaju u korist općine Opatija umanjuje se osnovna glavnica.

Pretvorba Poduzeća u dioničko društvo obavlja se prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću kojima se prodaje 50,0% dionica. Osobama navedenim u točki 2. stav 2. članka 5. Zakona o pretvorbi poduzeća dionice se prodaju pod istim uvjetima kao i zaposlenim i ranije zaposlenima, bez prava prvenstva kupnje. Drugim fizičkim i pravnim osobama dionice se prodaju bez popusta i prava na obročno plaćanje. Dionice mogu upisati i vjerovnici u zamjenu za svoje potraživanje. Poslove upisa i izdavanja dionica obavlja poslovna banka. Neupisane dionice predviđeno je prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj i mirovinskim fondovima.

Na temelju odluke radničkog savjeta stanovi su preneseni Fondu stambeno-komunalne djelatnosti i nisu uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Prema programu pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo trebala se provesti prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima, pretvaranjem obveza u iznosu 259.050.000.- HRD u udjel vjerovnika te prijenosom dionica fondovima. Na ime udjela općine Opatija za nekretnine koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća predviđeno je 49 884 redovnih dionica. Nakon pretvorbe predviđena je naknadna prodaja dionica i dokapitalizacija.

### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti, organizacijska i lokacijska razvojna rješenja te financijske aspekte programa. Nije vidljivo za koje je razdoblje donesen. Prema razvojnom programu cilj pretvorbe je da se ovisno o vrsti i namjeni pojedinih objekata imovine Društvo razvija u više pravaca i to u pravcu jačanja jezgre Društva, dokapitalizacije objekata manjeg kapaciteta, iznajmljivanja i prodaje objekata te u pravcu završetka ranije započetih investicija. Za provođenje navedenih programa ukupno su predviđena sredstva za investicije u iznosu 452.000.000,- DEM te za investicijsko ulaganje u iznosu 204.707.460.- HRD.

U pravcu jačanja jezgre Društvo bi u svojoj imovini zadržalo objekte većeg kapaciteta i bolje opremljenosti. Ovi objekti bi se kvalitativno i kvantitativno prilagođavali potrebama gostiju visoke platežne moći, uvođenjem standarda uobičajenih u hotelskim lancima koje u svom sastavu imaju hotele visokih kategorija. Ova grupa je obuhvatila 17 hotela, centralnu praonicu i poslovnu zgradu u Opatiji. Objekte koji ostaju Društvu trebalo je prilagoditi novoj kategorizaciji i prestrukturirati prema tržišnim potrebama te je izrađena ekspertiza stanja, predloženi su investicijski i drugi zahvati.

Prema razvojnom programu, za investicije i investicijsko održavanje objekata koji čine jezgru Društva potrebne su investicije u iznosu 17.500.000,- DEM i investicijsko održavanje u vrijednosti 180.767.460.- HRD. Sredstva za ove namjene osigurala bi se poslovanjem, iznajmljivanjem ili prodajom ostalih objekata koji ne čine jezgru te iz drugih izvora kao što je zaduženje i slično.

Objekti manjeg kapaciteta (do 100 kreveta) i objekti koji zahtijevaju veća ulaganja služili bi za dokapitalizaciju od trećih osoba, s kojima bi se ulazilo u mješovito vlasništvo. U ovu grupu svrstano je 14 hotela. Autokamp u Mošćeničkoj Dragi te autokamp i turističko naselje Medveja ostaju u sastavu Društva do rješenja imovinsko-pravnih odnosa, a njihova daljnja namjena ovisi o urbanističkim planovima. U cilju specijalizacije i obogaćivanja izvanpansionske ponude i zbog ulaganja izvršenih u prethodnim godinama u sastavu Društva ostaju i sedam restorana te dvije kavane. Kako je prisutan interes za uzimanje u najam kao i za kupnju restorana i kavana moguće su i druge kombinacije ovisno o uvjetima privređivanja i efikasnosti pojedinog rješenja. Za investicije u ove objekte potrebno je 204.500.000,- DEM, a za investicijsko održavanje 23.940.000.- HRD.

Za iznajmljivanje a izuzetno i za prodaju predviđeni su samo objekti u veoma trošnom stanju, za koje su potrebna značajna ulaganja, a koji su marginalnog značaja za Društvo. Prodajom ovih objekata osigurala bi se sredstva za očuvanje jezgre Društva. Za iznajmljivanje i eventualnu prodaju predviđeno je devet hotela, 19 vila, tri pansiona, 13 restorana, dvije kavane, četiri buffeta, šest caffe-barova, kamp, te drugi objekti (trgovine, lokali, kino, upravna zgrada u Medveji i slično). Razvojnim programom su obuhvaćeni i prijedlozi za završetak ranije započetih investicija i prijedlozi novih investicija za koje postoje idejni i/ili izvedbeni projekti. Ovim investicijama bi se upotpunila postojeća hotelsko-turistička ponuda Opatije i ojačala jezgra Društva. Investicije se odnose na komplekse Lipovica, Vladimir Gortan, Vrh Ike i Sveti Ivan. Sredstva potrebna za ulaganja u ove komplekse iznosila su 230.000.000,- DEM.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. obavila je Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske - Podružnica Rijeka. Utvrđeno je da su materijalno značajne pozicije bilance stanja i bilance uspjeha iskazane ispravno i zakonito te da se procjena vrijednosti Poduzeća može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima. Kod utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti Poduzeće nije koristilo podatke iskazane u bilanci sa stanjem 31. prosinca 1990. nego podatke sa stanjem 30. studenoga 1991., koju nije potvrdila Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske - Podružnica Rijeka. Za korištenje podataka iskazanih sa stanjem 30. studenoga 1991. trebalo je zatražiti ocjenu zakonitosti i realnosti podataka, što nije učinjeno.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradili su zaposlenici poduzeća Liburnia inženjering iz Opatije i zaposlenici Poduzeća. Procjenu vrijednosti građevinskih objekata i opreme obavio je Zdenko Sverić, direktor poduzeća Liburnia inženjering, Opatija te Marijan Kaftanić i Aleksandar Rosović zaposlenici Poduzeća. Procjenu drugih bilančnih pozicija obavile su Milena Peršić i Mirjana Mogorović zaposlenice Poduzeća. Procjenu djela likovne umjetnosti obavili su Miljenko Puž iz Liburnija-Inženjeringa i Berislav Valušek iz Moderne galerije iz Opatije. Procjena je obavljena u vremenu od prosinca 1991. do veljače 1992.

Osnova za procjenu bila je usporedna bilanca stanja sastavljena sa stanjem na dan 30. studenoga 1991., za koju nije izvršena ocjena zakonitosti i realnosti iskazanih podataka. Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je metodom tržišne vrijednosti (statički pristup procjeni), koja podrazumijeva procjenu tržišne vrijednosti Poduzeća.

Zajedno s drugom dokumentacijom elaborat je dostavljen Agenciji 28. veljače 1992., u zakonskom roku.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 30. studenoga 1991. iznosila je 3.913.767.000.- HRD odnosno 92.792.000,- DEM. Procijenjena vrijednost, utvrđena statičkim pristupom iznosila je 10.974.635.000.- HRD odnosno 260.199.000,- DEM. Za preračunavanje knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti iz HRD u DEM primijenjen je tečaj 42,17 HRD za 1,- DEM.

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

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 30. studenoga 1991.

Redn i broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost		Procijenjena vrijednost	
		u HRD	u DEM	u HRD	u DEM
1.	Stalna sredstva	4.135.178.000.-	98.041.576,-	11.120.178.000.-	263.650.024,-
1.1.	Nematerijalna ulaganja	32.115.000.-	761.420,-	48.366.000.-	1.146.717,-
1.2.	Materijalna ulaganja	4.071.138.000.-	96.523.242,-	11.039.897.000.-	261.746.630,-
1.2.1.	Zemljište	54.362.000.-	1.288.878,-	-	-
1.2.2.	Građevinski objekti	3.736.773.000.-	88.595.730,-	10.475.971.000.-	248.376.421,-
1.2.3.	Oprema	276.053.000.-	6.544.984,-	526.013.000.-	12.471.323,-
1.2.4.	Druga sredstva za rad	644.000.-	15.268,-	25.636.000.-	607.809,-
1.2.5.	Materijalna ulaganja u pripremi	3.306.000.-	78.382,-	12.277.000.-	291.077,-
1.3.	Dugoročna financijska ulaganja	31.925.000.-	756.914,-	31.915.000.-	756.678,-
2.	Obrtna sredstva	139.563.000.-	3.308.920,-	215.421.000.-	5.107.450,-
2.1.	Zalihe	39.275.000.-	931.177,-	118.603.000.-	2.811.977,-
2.2.	Kratkoročna potraživanja	51.198.000.-	1.213.861,-	47.728.000.-	1.131.591,-
2.3.	Vrijednosni papiri	49.090.000.-	1.163.882,-	49.090.000.-	1.163.882,-
3.	Aktivna vremenska razgraničenja	9.087.000.-	215.445,-	9.087.000.-	215.445,-
4.	Gubitak	255.569.000.-	6.059.325,-	255.569.000.-	6.059.325,-
5.	Izvanposlovna aktiva	80.992.000.-	1.920.253,-	4.691.000.-	111.220,-
A.	Ukupno (1+2+3+4+5)	4.620.389.000.-	109.545.519,-	11.604.946.000.-	275.143.464,-
6.	Stanovi	48.245.000.-	1.143.848,-	-	-
7.	Dugoročne obveze	49.451.000.-	1.172.442,-	49.446.000.-	1.172.323,-
8.	Kratkoročne obveze	298.111.000.-	7.067.960,-	298.097.000.-	7.067.628,-
9.	Pasivna vrem. razgran.	7.216.000.-	171.085,-	7.216.000.-	171.085,-
10.	Gubitak	255.569.000.-	6.059.325,-	255.569.000.-	6.059.325,-
11.	Izvanposlovna sredstva	28.047.000.-	664.970,-	-	-
12.	Dugoročna rezerviranja	19.983.000.-	473.780,-	19.983.000.-	473.780,-
B.	Ukupno umanjena	706.622.000.-	16.573.410,-	630.311.000.-	14.944.141,-
C	Netto knjigovodstvena i procijenjena vrijednost	3.913.767.000.-	92.792.109,-	10.974.635.000.-	260.199.323,-

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 3.913.767.000.- HRD, odnosno 92.792.109,- DEM. Izračunana je tako da je ukupna imovina iskazana u bilanci na dan 30. studenoga 1991. u iznosu 4.620.389.000.- HRD, odnosno 109.545.519,- DEM umanjena za vrijednost društvenih stanova i drugih izvanposlovnih sredstava, dugoročnih te kratkoročnih obveza u ukupnom iznosu 706.622.000.- HRD, odnosno 16.573.410,- DEM. Kod preračunavanja vrijednosti u DEM primijenjen je tečaj od 42,17 HRD za 1,- DEM, umjesto 13.- HRD za 1,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 260.199.323,- DEM, što je za 167.407.214,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti.

U lipnju 1995. ponovo je provedena procjena prema kojoj procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 1.089.507.600,00 kn odnosno 302.641.000,- DEM po tečaju 3,60 kn za 1,- DEM, važećem u vrijeme donošenja ovog rješenja. Do povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća došlo je jer je uvidom u naknadno dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da dio zemljišta nije obuhvaćen procjenom. Iz navedenog razloga procijenjena vrijednost zemljišta odnosno Poduzeća povećana je za 102.982.788,00 kn odnosno 28.606.330,- DEM. Do izostavljanja dijela zemljišta pri ranijoj procjeni došlo je zbog razlika između zemljišno-knjižnog i posjedovnog stanja. Na prijedlog Poduzeća, naknadnom procjenom obuhvaćeno je zemljište prema posjedovnom stanju, što je u skladu s odredbom članka 36. Zakona o prostornom uređenju. Procijenjena vrijednost drugih pozicija nije mijenjana.

Nakon navedene naknadne procjene zemljišta procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 1.089.507.600,00 kn ili 302.641.000,- DEM. Izračunana je tako da je vrijednost aktive koju čine nematerijalna, materijalna i dugoročna ulaganja, obrtna sredstva, aktivna vremenska razgraničenja te izvanposlovna aktiva umanjena za dugoročna rezerviranja, dugoročne i kratkoročne obveze te pasivna vremenska razgraničenja.

#### - Procjena nekretnina

U vrijeme pretvorbe Poduzeće je obavljalo djelatnost u 113 objekata od kojih su 23 bila unajmljena.

Procjenu vrijednosti nekretnina obavilo je poduzeće Liburnia inženjering d.o.o. za građevinski inženjering iz Opatije. Nekretnine obuhvaćene procjenom nalaze se na područjima Opatije, Ike, Ičića, Lovrana, Medveje, Mošćeničke Drage, Matulja i Učke. Dio procijenjenih nekretnina u zemljišnim knjigama upisan je u korist Poduzeća, dio nekretnina koje su konfiscirane ranijim vlasnicima, koje su dane ne korištenje Poduzeću upisan je u korist općine Opatija dok je dio nekretnina upisan u korist fizičkih osoba. Imovina stranih fizičkih i pravnih osoba stečena nacionalizacijom ili konfiskacijom uključena je u procijenjenu vrijednost.

Izvršno vijeće skupštine općine Opatija predložilo je da Skupština općine donese zaključak kojim se u dionički kapital Poduzeća unose nekretnine upisane na ime općine Opatija, a koje za obavljanje svoje redovne djelatnosti koristi Poduzeće.

Na ime unosa nekretnina Općina je trebala dobiti 25,0% dionica Poduzeća, nominalne vrijednosti 74.571.072,92 DEM. Dionice bi služile kao osiguranje za isplatu naknade prijašnjim vlasnicima kojima su konfiskacijom ili na drugi način ove nekretnine oduzete. Veći dio imovine upisane na općinu Opatija nacionaliziran je ili konfisciran fizičkim i pravnim osobama iz Italije. Pitanje ove imovine riješeno je ugovorom o miru s Italijom zaključenim u 1974. i sukcesivnim sporazumima zaključenim između vlada bivše države i Italije. Na temelju navedenih ugovora i sporazuma sve fizičke i pravne osobe iz Italije smatraju se obeštećenim za oduzeta dobra i nemaju pravo na povrat ili nadoknadu za oduzetu imovinu.

- Procjena vrijednosti zemljišta

Prema programu pretvorbe procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 248.376.421,- DEM. Zemljište knjigovodstvene vrijednosti 54.362.000,- HRD, odnosno 1.288.877,- DEM nije uključeno u navedeni iznos. Na zahtjev Fonda u procijenjenu vrijednost nekretnina uključeno je i zemljište te je procijenjena vrijednost iznosila 282.918.074,- DEM. Zemljište ispod građevinskih objekata uključeno je u procijenjenu vrijednost objekta, a neizgrađeno zemljište je uključeno u procijenjenu vrijednost vanjske infrastrukture.

Kako je procijenjena vrijednost građevinskih objekata bez zemljišta iznosila 248.376.421,- DEM, a s uključenim zemljištem 282.918.074,- DEM proizlazi da je zemljište površine 291 167 m<sup>2</sup> procijenjeno na 34.541.661,- DEM.

Zemljište proglašeno pomorskim dobrom nije uključeno u procijenjenu vrijednost. Za zemljište za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi rezervirane su dionice kod Fonda.

- Procjena vrijednosti građevinskih objekata

Procjenom su obuhvaćena 102 objekta koji su zajedno s pripadajućim zemljištem procijenjeni na 282.918.074,- DEM i to: 56 hotela, ukupne neto površine 202 512,26 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 244.242.562,- DEM, deset restorana, ukupne neto površine 5 380,08 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 8.915.330,- DEM, 19 villa, ukupne neto površine 11 287,48 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 18.094.920,- DEM, kavana, neto površine 88 m<sup>2</sup>, koja je procijenjena na 77.882,- DEM, buffet, neto površine 226,24 m<sup>2</sup>, procijenjen na 228.556,- DEM, dva kaffe bara, ukupne neto površine 317,93 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 1 021.853,- DEM, tri pansion-restorana, ukupne neto površine 1 142,19 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 1.145.924,- DEM, tri kampa, površine 4 854,85 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 4.980.698,- DEM, dva poslovna objekta, ukupne neto površine 2 825,55 m<sup>2</sup>, procijenjenih na 3 430.149,- DEM, pet objekata (trgovina površine 248,08 m<sup>2</sup> i 4 objekta (kino, upravna zgrada i drugo) bez navedene površine, procijenjenih na ukupno 780.200,- DEM.

Procjena nekretnina obavljena je tako da je dio zemljišta ispod objekta procijenjen prema prometnoj cijeni utvrđenoj procjenom procjenitelja, a dio neizgrađenog zemljišta uključen je u vanjsku infrastrukturu. Objekti su procijenjeni po strukturi vrijednosti na bazi vrijednosti ekvivalentnog objekta, umanjenoj zbog starosti. Priključci su procijenjeni kao 12% sadašnje vrijednosti objekata. Vanjsko uređenje zemljišta sadrži prometnu vrijednost zemljišta i uređenja.

Od procjenitelja su dodatno zatraženi situacioni nacrti, popis građevinskih i zemljišnih čestica objekata te pregled svih nekretnina s pripadajućom strukturom i podacima o građevinskom zemljištu, izgrađenom i neizgrađenom. Traženi dodatni podaci dostavljeni su Fondu u svibnju 1992. Prema dodatnoj procjeni iz svibnja 1992. procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 285.214.658,- DEM. U navedenom iznosu na zemljište se odnosi 41.879.786,- DEM, priključke 24.990.784,- DEM, objekte 205.705.613,- DEM i na vanjsko uređenje 12.638.475,- DEM.

- Procjena vrijednosti opreme

Oprema knjigovodstvene vrijednosti 276.053.000,- HRD odnosno 6.544.983,- DEM, procijenjena je na 526.013.000,- HRD, odnosno 12.471.324,- DEM. Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost utvrđene su sa stanjem na dan 31. studenoga 1991. Za iskazivanje vrijednosti u DEM primijenjen je tečaj 42,17 HRD za 1,- DEM.

Oprema je procijenjena tako da je grupirana u A, B i C grupu. U A grupu svrstana je oprema pojedinačne knjigovodstvene vrijednosti iznad 10.000.- HRD. Za svaku vrstu opreme utvrđena je tržišna vrijednost u vrijeme procjene koja je umanjena za obračunanu amortizaciju po zakonom propisanim stopama. U grupu B uključena je oprema knjigovodstvene vrijednosti od 1.- do 9.999.- HRD. Procijenjena vrijednost ove opreme utvrđena je tako da je sadašnja vrijednost grupe opreme po pojedinim građevinskim objektima uspoređena s nabavnim vrijednostima iste opreme iz grupe A. Na ovaj način utvrđen je koeficijent uvećanja sadašnje knjigovodstvene vrijednosti za grupu i objekt da bi se dobila procijenjena vrijednost opreme. U grupi C procijenjena je oprema koja je u potpunosti amortizirana, a bila je u uporabi i imala određenu tržišnu vrijednost. Procijenjena vrijednost ove opreme utvrđena je subjektivnom ocjenom procjenitelja, na temelju zatečenog stanja i u vrijeme procjene važećih tržišnih vrijednosti jednake ili slične opreme. Ukupna procijenjena vrijednost opreme utvrđena je zbrojem vrijednosti sve tri grupe.

- Druga sredstva za rad (umjetnička djela)

Druga sredstva za rad knjigovodstvene vrijednosti 644.000.- HRD, odnosno 15.268,- DEM procijenjena su na 25.636.000.- HRD, odnosno 607.809,- DEM. U okviru ove pozicije procijenjene su slike, vaze kipovi, duborez u drvu, ornament i slično.

Procjenom su obuhvaćena umjetnička djela u 38 objekata. Procjena je obavljena grupiranjem po vrstama umjetničkih djela i po objektima u kojima se nalaze.

- Materijalna ulaganja u pripremi

Materijalna ulaganja u pripremi knjigovodstvene vrijednosti 3.306.000.- HRD, odnosno 78.382,- DEM procijenjena su na 12.277.000.- HRD, odnosno 291.077,- DEM. Procjenom su obuhvaćena ulaganja u pripremi u građevinske objekte i opremu iskazana 30. studenoga 1991. Procijenjena su ulaganja u pripremi vezana za uređenje i dogradnju Mocca bara, gradnju administrativnog trakta hotela Admiral, uređenje vile Primorka, uređenje i izgradnju restorana i recepcije autocampa Medveja, unutarnje uređenje hotela Belvedere, Kvarner, Slavija, Dubrovnik i vile Madona te nabava opreme (telefonskih aparata i računalne opreme). Procijenjena vrijednost utvrđena je tako da su knjigovodstvene vrijednosti revalorizirane koeficijentom 3,118 što odgovara koeficijentu porasta cijena na malo. Rezultat revalorizacije je dodan na knjigovodstvenu vrijednost i utvrđena je procijenjena vrijednost.

- Procjena zaliha

Zalihe materijala, rezervnih dijelova i sitnog inventara ukupne knjigovodstvene vrijednosti 39.275.000.- HRD, odnosno 931.177,- DEM procijenjene su na 118.603.000.- HRD, odnosno 2.811.977,- DEM. U okviru zaliha, sitni inventar knjigovodstvene vrijednosti 19.422.000.- HRD, odnosno 460.479,- DEM procijenjen je na 98.450.000.- HRD, odnosno 2.334.166,- DEM.

Procijenjena vrijednost je utvrđena tako da je sitni inventar grupiran u A, B, i C grupu. U A grupu svrstan je sitni inventar koji ima veću pojedinačnu vrijednost i kraći vijek trajanja (kuhinjsko i servisno suđe, razni alat). Za sitni inventar iz ove grupe utvrđene su tržišne vrijednosti za svaku pojedinu vrstu. Procijenjena vrijednost je utvrđena tako da je tržišna vrijednost umanjena za 30% na ime otpisanosti. Grupa B obuhvatila je sitni inventar manje pojedinačne vrijednosti, koji se nabavlja i koristi u većim količinama (oprema u hotelskim sobama, radna odjeća, rublje, porculan, staklo i slično).

Procijenjena vrijednost sitnog inventara iz ove grupe utvrđena je tako da je knjigovodstvena vrijednost pomnožena s koeficijentom pet. Koeficijent je izračunan kao odnos knjigovodstvenih i tržišnih cijena umanjnih za prosječnu stopu otpisanosti. U grupu C svrstan je inventar koji se koristi, a nema knjigovodstvenu vrijednost. Procijenjen je prema preostaloj tržišnoj vrijednosti prema subjektivnoj procjeni procjenitelja.

- Procjena potraživanja

Ukupna potraživanja iskazana koncem studenoga 1991. iznosila su 53.474.849.- HRD, a umanjeno za ispravak vrijednosti u iznosu 2.276.274.- HRD iznosila su 51.198.575.- HRD. Procjenom su obuhvaćena potraživanja i ispravak potraživanja. Nakon umanjenja za ispravak, potraživanja u iznosu 51.198.000.- HRD, odnosno 1.213.861,- DEM procijenjena su na 47.728.000.- HRD, odnosno 1.131.591,- DEM, što je za 3.470.000.- HRD, odnosno 82.270,- DEM manje od knjigovodstvene vrijednosti. Procjenom su otpisana potraživanja od kupaca iz Srbije i Crne Gore u iznosu 111.351.- HRD, od najmoćnijih s kojima se vode sudski sporovi i nije moguća naplata u iznosu 1.450.837.- HRD te od Jugotursa iz Londona u iznosu 4.127.388.- HRD, što je ukupno smanjenje potraživanja za 5.689.576.- HRD. Povećano je potraživanje od izvoznika za 1.228.835.- HRD jer je procijenjeno da postoji realna mogućnost naplate. Povećanje je evidentirano tako da je smanjen ispravak vrijednosti koji nakon procjene iznosi 990.471.- HRD. Nakon umanjenja za procjenom otpisana potraživanja u iznosu 5.689.576.- HRD uvećanja za 1.228.835.- HRD, i smanjenja ispravka potraživanja u iznosu 990.471.- HRD, potraživanja su manja za 3.470.000.- HRD i iznose 47.728.000.- HRD.

- Izvanposlovna aktiva

Izvanposlovna aktiva knjigovodstvene vrijednosti 80.992.000.- HRD, odnosno 1.920.253,- DEM procijenjena je na 4.691.000.- HRD, odnosno 111.220,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost izvanposlovne aktive u iznosu 80.992.000.- HRD sastojala se od stanova u vrijednosti 48.254.000. HRD, potraživanja za stambene kredite u iznosu 4.691.000.- HRD te drugih izvanposlovnih sredstva u vrijednosti 28.047.000.- HRD.

Na temelju odluke radničkog savjeta u procijenjenu vrijednost Poduzeća nisu uključeni stanovi knjigovodstvene vrijednosti 48.254.000.- HRD. Druga izvanposlovna aktiva koje se sastojala od potraživanja za obvezna dugoročna ulaganja u fondove zajedničkih rezervi općine, zajednice općina i Republike te potraživanja za obvezna udruživanja nije procijenjena jer se radilo o ulaganjima s dugim rokovima vraćanja, uz minimalne kamate, bez mogućnosti revaloriziranja. Nakon izuzimanja stanova i druge izvanposlovne aktive procijenjena vrijednost izvanposlovne aktive sastojala se od potraživanja po kreditima za stambenu izgradnju procijenjenih na 4.691.000.- HRD, koliko je iznosila i knjigovodstvena vrijednost.

- Procjena obveza

Dugoročne obveze u iznosu 49.451.000.- HRD procijenjene su na 49.446.000.- HRD, a kratkoročne obveze u iznosu 298.111.000.- HRD procijenjene su na 298.097.000.- HRD.



### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Rješenje o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća Agencija je donijela 29. srpnja 1992. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 38.638.829.250.- HRD, odnosno 274.034.670,- DEM. Kod preračunavanja HRD u DEM korišten je tečaj od 140,99 HRD ZA 1,- DEM umjesto 150.- HRD za 1,- DEM koji je važio u vrijeme donošenja rješenja. Osim pogrešno primijenjenog tečaja, prema rješenju Agencije procijenjena vrijednost Poduzeća veća je za 13.835.670,- DEM od procijenjene vrijednosti utvrđene u elaboratu kojeg je dostavilo Poduzeće. Iz dokumentacije Agencije nije vidljivo iz kojih razloga i na kojim pozicijama su mijenjane procijenjene vrijednosti.

Zaključkom o ispravku rješenja kojeg je Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) donio 20. listopada 1993. ispravljeno je rješenje Agencije doneseno u srpnju 1992. Ispravljanje rješenja provedeno je jer su u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključene i nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja. Na ime protuvrijednosti ovih nekretnina kod Fonda su rezervirane dionice nominalne vrijednosti 5.192.607.000.- HRD, odnosno 36.827.000,- DEM. Istim Zaključkom o ispravku rješenja navedeno je da su u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključene i nekretnine za koje nisu dostavljeni valjani dokazi prava korištenja i raspolaganja. Na ime protuvrijednosti ovih nekretnina Fond je rezervirao dionice nominalne vrijednosti 8.390.064.000.- HRD, odnosno 59.504.000,- DEM. Dionice su rezervirane do rješenja imovinsko-pravnih odnosa. Ispravkom rješenja ukupno su rezervirane dionice nominalne vrijednosti 96.331.000,- DEM.

U lipnju 1995. Fond je donio rješenje o obnavljanju postupka davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Obnovljenim postupkom, rješenje na namjeravanu pretvorbu doneseno u srpnju 1992. mijenja se tako da se procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena u iznosu 38.638.829.250.- HRD, odnosno 274.034.670,- DEM povećava za 102.982.670,00 kn, odnosno 28.606.330,- DEM. Nakon povećanja procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 1.089.507.600,00 kn, odnosno 302.641.000,- DEM. Osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi prodaju se dionice nominalne vrijednosti 51.491.394,00 kn ili 14.303.165,- DEM, što čini 50,0% povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća. Na ime nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, do njihovog rješenja, kod Fonda su dodatno rezervirane dionice nominalne vrijednosti 21.096.000,00 kn ili 5.860.000,- DEM. Nakon dodatne rezervacije kod Fonda je ukupno bilo rezervirano 102 191 dionica nominalne vrijednosti 102.191.000,- DEM.

### 3.3 Provedba programa pretvorbe

Pretvorba Poduzeća nije u potpunosti provedena u skladu s programom pretvorbe. Pretvaranje obveza Poduzeća u iznosu 259.050.000.- HRD u udjel vjerovnika nije provedeno, a druga faza pretvorbe koja se odnosi na naknadnu prodaju dionica i dokapitalizaciju provedena je djelomično, uz odstupanja od programa.

Razvojnim programom nije predviđena prodaja hotela Opatija i Jadran (sadašnji Millenium). Ovi hoteli su prodani, a trebali su činiti jezgru Društva. Prodani su hoteli Esplanade, Continental, Brijuni, Agava, Palme i Paris koji su bili predviđeni za dokapitalizaciju, na način da čine ulog u mješovitom društvu, a ne za prodaju. Od ukupno prodanih devet, četiri restorana (Perun, Plavi podrum, Mali raj i Ariston) je prema razvojnom programu trebalo zadržati u imovini Društva s obzirom na ulaganja u njih prije pretvorbe, te mogućnosti specijalizacije i obogaćivanja izvanpansionske ponude.

Odlukom nadzornog odbora donesenom u 1998. izmijenjen je razvojni program donesen u vrijeme pretvorbe Poduzeća. Odluke o prodaji imovine donio je nadzorni odbor na temelju izmijenjenog razvojnog programa.

### 3.4. Upis u sudski registar

Rješenjem okružnog privrednog suda u Rijeci Fi-10160/92 od 1. siječnja 1993. upisana je pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo s temeljnim kapitalom u iznosu 38.638.935.000.- HRD, odnosno 274.035.000.- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 274 035 dionica nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici.

Kao vlasnici dionica upisani su Fond s 176 310 dionica nominalne vrijednosti 24.859.710.000.- HRD, odnosno 176.310.000,- DEM, Fond radnika sa 61 709 dionica nominalne vrijednosti 8.700.969.000,- HRD, odnosno 61.709.000,- DEM, Fond poljoprivrednika s 26 446 dionice nominalne vrijednosti 3.729.886.000.- HRD, odnosno 26.446.000,- DEM te mali dioničari s 9 570 dionica nominalne vrijednosti 1.349.370.000.- HRD, odnosno 9.570.000,- DEM.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Od travnja 1996. knjigu dionica Društva vodio je Consult Invest d.o.o., a od 4. siječnja 1999. njegov pravni slijednik Codex Sortium d.o.o. Nakon 15. ožujka 2001. podaci su evidentirani u Središnjoj depozitarnoj agenciji d.d.

Consult Invest d.o.o. ustrojio je knjigu dionica u 1996. s podacima od 1992. S obzirom da je knjiga dionica ustrojena naknadno, kod evidentiranja podataka na temelju dokumentacije uzete su u obzir i naknadno obavljene promjene i ispravci, te se ukupni podaci iz knjige dionica u pojedinim slučajevima razlikuju od podataka prema evidenciji Društva.

### 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 38.638.829.250.- HRD, odnosno 274.034.670.- DEM, a podijeljena je na 274 034 dionice nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici.

Na temelju odluke radničkog savjeta od 27. veljače 1992. i rješenja Agencije od 29. srpnja 1992. Poduzeće je objavilo prodaju dionica Poduzeća. Prema pozivu, zaposleni, ranije zaposleni i umirovljenici Poduzeća imaju pravo prvenstva na upis i kupnju dionica, a zajedno s drugim osobama iz članka 5. stavka 1. točke 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, mogu kupiti dionice Poduzeća uz sljedeće uvjete: 20,0% osnovnog popusta, 1,0% popusta za svaku godinu navršenog radnog staža, mogućnost otplate na pet godina s time da se prve godinama otplaćuje 5,0%, druge 10,0%, treće 20,0%, četvrte 30,0% i pete 35,0%. Dionice se otplaćuju u najviše 60 obroka, uz godišnju revalorizaciju neotplaćenog dijela u skladu s porastom cijena na malo. Sve druge fizičke i pravne osobe mogu kupiti dionice neograničeno ali bez popusta i bez prava na obročnu otplatu.

Prema podacima Poduzeća s malim dioničarima je zaključeno 849 ugovora s upisanih 9 570 dionica, što je 3,5% temeljnog kapitala. S popustom je upisano 9 435 dionica, a bez popusta 135 dionica.

Nakon ispravaka i dopune popisa, prema zaključenim ugovorima zaposleni i ranije zaposleni upisali su 9 645 dionica nominalne vrijednosti 1.359.945.000,- HRD ili 9.645.000,- DEM, o čemu je Fond s malim dioničarima zaključio 849 ugovora. S popustom je upisano 9 475 dionica, a bez popusta 170 dionica. Popust je iznosio 551.694.930,- HRD ili 3.912.730,- DEM te je obveza prema Fondu na ime uplate upisanih dionica iznosila 808.250.070,- HRD ili 5.732.270,- DEM.

Poslove koji se odnose na provedbu ugovora kao što su evidentiranje uplata, revalorizacija, izdavanje potvrda o uplaćenim iznosima, kontrola i obračun prava na popust i drugo Fond je povjerio Hrvatskoj razvojnoj i izvoznoj banci (HRIB).

U 1995. Fond je pokrenuo obnovu postupka davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća, te je 27. lipnja 1995. donio novo rješenje. Prema novom rješenju, vrijednost društvenog kapitala Društva iznosi 1.089.507.600,00 kn odnosno u protuvrijednosti 302.641.000,- DEM, što je za 28.606.330,- DEM više u odnosu na rješenje iz 1992. Određena je prodaja dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 51.491.394,00 kn odnosno u protuvrijednosti 14.303.165,- DEM, što je 50,0% povećane procijenjene vrijednosti društvenog kapitala. Drugih 50,0% povećane vrijednosti u iznosu 51.491.394,00 kn, odnosno u protuvrijednosti 14.303.165,- DEM prenosi se Fondu kao i eventualno neprodane dionice.

U 1996. ponovo je proveden upis dionica. Prema podacima iz knjige dionica, zaposleni i ranije zaposleni upisali su 12 921 dionica nominalne vrijednosti 46.515.600,00 kn ili 12.921.000,- DEM, što je 4,3% temeljnog kapitala, o čemu je Fond s malim dioničarima zaključio 825 ugovora.

Ni jedan dioničar nije upisao dionice nominalne vrijednosti iznad 20.000,- DEM, odnosno sve su dionice upisane uz korištenje osnovnog i dodatnog popusta.

Osnovni i dodatni popust na staž iznosili su 20.165.328,00 kn ili 5.601.480,- DEM, a dodatni popust na ime jednokratne uplate iznosio je 186.264,00 kn ili 51.740,- DEM. Nakon umanjenja za ukupni popust u iznosu 20.351.592,00 kn ili 5.653.220,- DEM, obveza prema Fondu na ime uplate upisanih dionica iznosila je 26.164.008,00 kn ili 7.267.780,- DEM. S 811 dioničara ugovorena je otplata dionica na 20 godina na 240 mjesečnih obroka, a s 14 dioničara ugovorena je jednokratna otplata dionica.

Na temelju odredbi Zakona o privatizaciji, osobe koje su zaključile ugovor o kupnji dionica s popustom uz obročnu otplatu na pet godina na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, imaju pravo na izmjenu tog ugovora na način da se dionice mogu otplatiti u roku do 20 godina. U skladu s navedenim, Fond je s pojedinim dioničarima s kojima je 22. kolovoza 1992. bio zaključio ugovore o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu, 22. srpnja 1997. zaključio dodatke ugovorima kojima se mijenjaju odredbe o uvjetima, rokovima i načinu otplate do tada neotplaćenih dionica.

Zaključeno je 396 dodataka i to: tri s jednokratnom otplatom preostalog duga, osam s rokom otplate godinu dana, šest na dvije godine, jedan na tri godine, jedan na četiri godine, 27 na pet godina, dva na šest godina, jedan na sedam godina, dva na osam godina, 96 na deset godina, jedan na 12 godina, 21 na 15 godina i 227 na 20 godina. Utvrđen je iznos duga po prije zaključenim ugovorima na dan obračuna u ukupnom iznosu 9.982.729,42 kn, te prvog obroka u iznosu 71.027,33 kn s danom uplate 21. kolovoza 1997.

Prema podacima Fonda od 12. lipnja 2002., u razdoblju od 22. kolovoza 1992. do lipnja 2002. ukupno je zaključeno 1 690 ugovora o prodaji po kojima stanje upisanih dionica iznosi 22 660. Na ugovoru je 10 077 dionica, otplaćeno je 9 342 dionica, što je 3,1% od emitiranih dionica, a neotplaćeno je 595 dionica. Ima 83 ugovora s neraspoređenim uplatama.

Od ukupno 1 690 zaključenih ugovora, raskinuto je 1 501 ili 88,8%, plaćeno je 67, a u otplati je 122 ugovora.

Raskinuti su ugovori zaključeni s 1 501 malim dioničarom koji su upisali 20 119 dionica, od kojih je bilo plaćeno 7 536 dionica, a 12 583 dionica je preneseno Fondu. Do rujna 2003. Fondu je na ime otplate dionica Društva ukupno uplaćeno 5.029.268,16 kn.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Prema odluci radničkog savjeta Poduzeća od 30. listopada 1992., u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, nakon provedenog upisa dionica u Poduzeću, neupisanih 264 465 dionica ili 96,5% temeljnog kapitala, prenosi se fondovima i to: Hrvatskom fondu za razvoj 176 310 dionica, Fondu radnika 61 709 dionica te Fondu poljoprivrednika 26 446 dionica.

Fond je 20. listopada 1993. donio zaključak o ispravku rješenju Agencije od 29. srpnja 1992. Prema navedenom zaključku radi neriješenih imovinsko pravnih odnosa vezanih za imovinu unesenu u vrijednost Poduzeća Fond je rezervirao dionice nominalne vrijednosti 13.582.671.000.- HRD, što je protuvrijednost 96.331.000.- DEM.

Radi rezervacije dionica smanjen je prijenos dionica na mirovinske fondove koji su u 1994. vratili Fondu 32 111 dionica te je Fond imao ukupno 208 421 dionica Društva. Rješenjem Fonda od 27. lipnja 1995. povećan je kapital Društva za 28.606.330,- DEM i izdano je dodatnih 28 606 dionica, nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici. Nakon prodaje malim dioničarima Fondu je preneseno neprodanih 15 685 dionica. Od ovih dionica Fond je dodatno rezervirao 5 860 dionica. Za prodaju je ostalo 9 825 dionica koje nisu prodane te su raspoređene Fondu 6 550 dionica i mirovinskim fondovima 3 275 dionica. Nakon ovoga prijenosa u portfelju Fonda bilo je 220 831 dionica, od čega je bilo rezervirano 102 191 dionica, a 118 640 dionica je na raspolaganju Fonda.

Raskidom ugovora zaključenih s malim dioničarima u razdoblju od 1992. do lipnja 2002. Fond je stekao 12 583 dionica. Osim navedenoga, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (dalje u tekstu: HZMO) prenio je u portfelj Fonda 30 264 dionica u prosincu 1999., što je opisano u točki 4.3. revizorskog izvješća. Po svim navedenim osnovama u portfelj Fonda je od 1992. do 18. lipnja 2002. ukupno preneseno 263 678 dionica Društva.

Fonda je raspolagao dionicama iz svog portfelja tako da je dodijeljeno bez naknade invalidima Domovinskog rata 2 230 dionica, prodano na burzi 94 dionice, zamijenjeno s mirovinskim fondovima 74 782 dionice, dodijeljeno u kuponskoj privatizaciji 30 498 dionica te preneseno privatizacijskim fondovima 4 713 dionica, što je ukupno 113 851 dionica Društva. Nakon navedenih promjena u portfelju Fonda bilo je 149 827 dionica Društva.

Osim navedenoga u vremenu od lipnja 2002. do konca kolovoza 2003. bilo je još manjih promjena u portfelju Fonda (raskida ugovora) tako da na dan 29. kolovoza 2003. Fond ima u portfelju 149 834 dionica Društva, od čega je rezervirano 102 191 dionica, a za prodaju je ostalo 47 643 dionica. Na dan 29. kolovoza 2003. Fond još ima u portfelju i 104 594 dionica Društva koje su u vlasništvu HZMO-a i 1 530 dionica Društva koje su u vlasništvu Croatia osiguranja d.d. Zagreb, za koje je Fond skrbnik.

- dodjela invalidima

Od rujna 1993. do konca 1996. u skladu s odredbama članka 11. stavak 1. i 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i članka 5. stavak 1. točka 1. Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata, Fond je donio 269 rješenja na temelju kojih je invalidima Domovinskog rata i članovima obitelji poginulih hrvatskih branitelja u Domovinskom ratu bez naplate dodijeljeno 2 230 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.230.000,- DEM.

- prodaja na burzi

U razdoblju od 18. travnja do 5. rujna 1994. iz portfelja Fonda na burzi je podano 94 dionica Društva, o čemu je s dioničarima zaključeno 13 ugovora. Dionice su prodane po cijeni postignutoj na javnoj dražbi u iznosu 1.000,- DEM za jednu dionicu. Ugovorena cijena plaćena je obveznicama Republike Hrvatske nastalim pretvaranjem deviznih depozita građana u javni dug, odnosno starom deviznom štednjom.

- prijenos dionica društvu Croatia osiguranje d.d. i Društvu

Iz portfelja Fonda je u 1997. i 1998. na druge pravne osobe preneseno 1 534 dionica Društva.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 24. rujna 1998., Fond je 31. prosinca 1998. zaključio ugovor s društvom Croatia osiguranje d.d. prema kojem navedenom društvu prenosi 1 530 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.300,00 kn po dionici, odnosno ukupno 5.049.000,00 kn. Dionice su prenesene radi podmirenja dijela obveza društva Croatia line d.d. Rijeka prema društvu Croatia osiguranje d.d. Zagreb.

Na temelju rješenja Fonda, četiri dionice Društva, nominalne vrijednosti 3.600,00 kn po dionici, odnosno ukupno 14.400,00 kn je 20. ožujka 1997. preneseno Društvu.

- Zamjena dionica, prijenos na mirovinske fondove

Iz portfelja Fonda prenesene su mirovinskim fondovima 74 782 dionice Društva.

Na temelju članka 38. stavka 3. Zakona o privatizaciji Fond je 27. siječnja 1997. donio odluku o prijenosu 20 000 dionica Društva po nominalnoj vrijednosti 3.600,00 kn po dionici iz portfelja Fonda na Fond samostalnih privrednika, što je preneseno 24. ožujka 1997.

Na temelju ugovora o zamjeni od 20. listopada 1997., mirovinskim fondovima je preneseno 54 782 dionice, od čega Fondu radnika 38 347 dionica, a Fondu poljoprivrednika 16 435 dionica. Prema ugovoru, Fond prenosi mirovinskim fondovima dionice 44 društava nominalne vrijednosti 279.840.528,- DEM, od čega i 54 782 dionice Društva nominalne vrijednosti 54.782.000,- DEM, a mirovinski fondovi prenose Fondu dionice 107 društava nominalne vrijednosti 235.325.022,- DEM.

Ostatak u vrijednosti 44.515.506,- DEM predviđeno je podmiriti naknadno prema posebnom ugovoru.

Ugovorom o zamjeni nije definirana svrha obavljanja zamjena. Za zamjenu nije donesena odluka nadzornog odbora, a što je trebalo učiniti u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica i udjela.

- kuponska dodjela, privatizacija

Od konca siječnja do konca svibnja 1999. Fond je ukupno prenio privatizacijskim investicijskim fondovima i fizičkim osobama 30 498 dionica Društva.

U okviru kuponske dodjele 25. siječnja 1999. prenio je na 127 fizičkih osoba ukupno 3 594 dionica Društva. Nakon utvrđenih rezultata dražbovanja u okviru kuponske privatizacije provedene prema odredbama Zakona o privatizaciji i Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, Fond je u tijeku travnja i svibnja 1999. prenio na privatizacijske investicijske fondove 26 904 dionica Društva i to: na Dom-fond d.d. Zagreb 17 004 dionica, na Sunce d.d. Zagreb 6 043 dionice, na Pleter d.d. Varaždin četiri dionice i na Slavonski d.d. Osijek 3 853 dionice.

- prijenos privatizacijskim fondovima

Prema izjavama o prijenosu, u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji i Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, a na temelju ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, Fond je u 1999. na dva privatizacijska investicijska fonda u tri navrata prenio ukupno 4 713 dionica Društva i to: na Sunce d.d. Zagreb 4 652 dionice, na Sunce d.d. Zagreb 43 dionice i na Dom-fond d.d. Zagreb 18 dionica.

#### 4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Mirovinski fondovi su u procesu pretvorbe, 30. listopada 1992., na temelju odluke o prijenosu dionica Društva fondovima, stekli 88 155 dionica Društva nominalne vrijednosti 88.155.000,- DEM ili 3,2% temeljnog kapitala, od čega je Fond radnika stekao 61 709 dionica, a Fond poljoprivrednika 26 446 dionica.

Prema zaključku o ispravku rješenju Agencije od 29. srpnja 1992., koji je Fond donio 20. listopada 1993. ispravlja se odnosno smanjuje prijenos na mirovinske fondove po kojoj osnovi su oni u 1994. vratili Fondu 32 111 dionica, od čega je Fond radnika vratio 22 478 dionica, a Fond poljoprivrednika 9 633 dionica. Nakon toga mirovinski fondovi imaju ukupno 56 044 dionica Društva, od čega Fond radnika 39 231 dionica, a Fond poljoprivrednika 16 813 dionica.

U 1997. iz portfelja Fonda mirovinskim fondovima preneseno je 74 782 dionica Društva. Na temelju odluke o prijenosu na Fond samostalnih privrednika je 24. ožujka 1997. preneseno 20 000 dionica.

Na temelju ugovora o zamjeni od 20. listopada 1997. preneseno je Fondu radnika 38 347 dionica i Fondu poljoprivrednika 16 435 dionica.

Nakon navedenih promjena koncem 1997. mirovinski fondovi imaju 130 826 dionica Društva, od čega Fond radnika 77 578 dionica, Fond poljoprivrednika 33 248 dionica i Fond samostalnih privrednika 20 000 dionica.

U skladu s odredbama Zakona o mirovinskom osiguranju, početkom 1999. mirovinski fondovi su prenijeli 130 826 dionica Društva, koje su tada imali u svom portfelju, na Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (dalje u tekstu: HZMO).

U postupku provedbe novog rješenja Fonda od 27. lipnja 1995. po kojem je povećan kapital Društva, ostalo je neprodano 9 825 dionica, od čega je 3 274 dionica raspoređeno na mirovinske fondove i to na: Fond radnika 1 964 dionica, Fond poljoprivrednika 982 dionica i Fond samostalnih privrednika 327 dionica. Na temelju odluke o prijenosu od 3. studenoga 1998., 3 274 dionica Društva koje su raspoređene na mirovinske fondove preneseno je na HZMO, koji nakon toga ima ukupno 134 100 dionica Društva.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica od 29. prosinca 1999., HZMO prenosi Fondu 30 264 dionica Društva, nakon čega HZMO ima 103 836 dionica Društva. Prema navedenom ugovoru i dodatku ugovora od 15. lipnja 2000. HZMO prenosi Fondu dionice i udjele 97 društava nominalne vrijednosti 264.015.532,26 DEM, od čega se na Društvo odnosi 27.722.748,09 DEM. Društva čiji je dionice prenesene poslovala su s gubitkom. Ugovorom o prijenosu nije definirana svrha prijenosa dionica. Za prijenos nije donesena odluka nadzornog odbora, što je trebalo učiniti u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica.

Na temelju dva ugovora o zamjeni od 16. srpnja 1999. HZMO je stekao ukupno 758 dionica Društva, od čega po jednom ugovoru 198 dionica i po drugom 560 dionica.

Prema prvom ugovoru, HZMO mijenja 4 334 dionica jednog društva nominalne vrijednosti 1.300.200,00 kn, za 1 389 dionica dva druga društva i Društva ukupne nominalne vrijednosti 1.324.131,00 kn, od kojih se na Društvo odnosi 198 dionica nominalne vrijednosti 653.400,00 kn.

Zamijenjene su dionice društva koje je iskazivalo značajne gubitke, za dionice dva društva koja su poslovala s gubitkom (od kojih je jedno Društvo) te jednim čije su dionice kotirale na burzi. Iz dokumentacije nije vidljivo je li donesena odluka povjerenstva o navedenoj zamjeni. Ugovorom nije definirana svrha obavljanja zamjene. Zamjena je obavljena bez javnog prikupljanja ponuda. Nije obavljena procjena vrijednosti dionica koje se primaju odnosno ustupaju, čime nije bilo postupljeno u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica i udjela.

Prema drugom ugovoru, HZMO mijenja 26 296 dionica jednog društva nominalne vrijednosti 7.888.800,00 kn za 8 660 dionica četiri druga društva i Društva, ukupne nominalne vrijednosti 7.915.900,00 kn, od kojih se na Društvo odnosi 560 dionica nominalne vrijednosti 1.848.000,00 kn. Zamijenjene su dionice društva koje je iskazivalo značajne gubitke, za dionice tri društava koje su kotirale na burzi te dva društava koja su poslovala s gubitkom, od kojih je jedno Društvo.

Nakon provedenih zamjena dionica po navedena dva ugovora HZMO ima 104 594 dionica Društva, što nije promijenjeno do dana obavljanja revizije.

#### 4.4. Dionice Društva kod privatizacijskih investicijskih fondova

Nakon utvrđenih rezultata dražbovanja u okviru kuponske privatizacije Fond je u tijeku travnja i svibnja 1999. prenio na privatizacijske investicijske fondove 26 904 dionica Društva i to na: Dom-fond d.d. Zagreb 17 004 dionica, Sunce d.d. Zagreb 6 043 dionice, Pleter d.d. Varaždin četiri dionice i Slavonski d.d. Osijek 3 853 dionice.

Prema izjavama o prijenosu, na temelju ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije, Fond je u 1999. na dva privatizacijska investicijska fonda u tri navrata prenio ukupno 4 713 dionica Društva i to: na Sunce d.d. Zagreb 4 652 dionice i drugi puta 43 dionice te na Dom-fond d.d. Zagreb 18 dionica.

Nakon ovih transakcija privatizacijski investicijski fondovi imaju ukupno 31 617 dionica Društva, od čega Dom-fond d.d. Zagreb 17 022 dionice, Sunce d.d. Zagreb 10 738 dionica, Slavonski d.d. Osijek 3 853 dionice i Pleter d.d. Varaždin četiri dionice.

Na temelju ugovora o prodaji od 10. kolovoza 1999. privatizacijski investicijski fond Sunce d.d. Zagreb prenosi na Dom-fond d.d. Zagreb 10 695 dionica, a na temelju ugovora o prodaji od 3. svibnja 2000. prenosi na Slavonski d.d. Osijek 43 dionice. Na temelju ugovora o prodaji od 31. siječnja 2000. privatizacijski investicijski fond Pleter d.d. Varaždin prodaje četiri dionice. Nakon ovih promjena privatizacijski investicijski fondovi imaju 31 613 dionica Društva, od čega Dom-fond d.d. Zagreb 27 717 dionica i Slavonski d.d. Osijek 3 896 dionica, a Sunce d.d. Zagreb i Pleter d.d. Varaždin više u svom portfelju nemaju dionica Društva.

U tijeku 2001. Dom-fond d.d. Zagreb je kupio 280 dionica Društva, nakon čega ima ukupno 27 997 dionica Društva. Na temelju ugovora iz ožujka 2003. Dom-fond d.d. Zagreb pripojen je i prenio 27 997 dionica Društva društvu Korifej d.d. Na temelju izjave o prijenosu iz svibnja 2003. društvo Korifej d.d. je navedenih 27 997 dionica prenijelo društvu SN Holding d.d.

Privatizacijski investicijski fond Slavonski d.d. Osijek više nije prodavao ni kupovao dionice Društva te u vrijeme obavljanja revizije ima 3 896 dionica.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 2 daje se pregled strukture vlasništva dionica u vrijeme obavljanja revizije, prema stanju u Središnjoj depozitarnoj agenciji d.d. na dan 29. kolovoza 2003.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura dionica na dan 29. kolovoza 2003.

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Vrijednost u kn	% udjela u temeljnom kapitalu
1.	Fond, vlastite dionice	149 834	494.452.200,00	49,5
2.	HZMO, dionice kod Fonda	104 594	345.160.200,00	34,6
3.	Croatia osiguranje d.d., dionice kod Fonda	1 530	5.049.000,00	0,5
	Ukupno dionica kod Fonda	255 958	844.661.400,00	84,6
4.	SN Holding d.d.	27 997	92.390.100,00	9,2
5.	mali dioničari (1 441 osoba)	14 790	48.807.000,00	4,9
6.	Slavonski privatizacijski investicijski fond d.d.	3 896	12.856.800,00	1,3
	Sveukupno	302 641	998.715.300,00	100,0

U vrijeme obavljanja revizije, odnosno prema posljednjim podacima Središnje depozitarne agencije d.d. na dan 29. kolovoza 2003. nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 3.300,00 kn. Najveći udjel u temeljnom kapitalu Društva od 49,5% ima Fond koji ima 149 834 dionica.



U portfelju Fonda je i 104 594 dionica Društva ili 34,6% udjela u temeljnom kapitalu koje su u vlasništvu HZMO te 1 530 dionica Društva ili 0,5% udjela u temeljnom kapitalu koje su u vlasništvu društva Croatia osiguranje d.d. Za dionice navedene dvije pravne osobe Fond je upisan kao povjerenik uz zabilježbu da ima pravo raspolaganja tim dionicama samo uz posebnu suglasnost navedenih pravnih osoba. Naime, u tijeku 2001. HZMO, a kasnije i društvo Croatia osiguranje d.d. Zagreb, prenijeli su svoje dionice Fondu na upravljanje.

Prema navedenom u Državnom vlasništvu je 255 958 dionica Društva nominalne vrijednosti 844.661.400,00 kn ili 84,6% temeljnog kapitala, društvo SN Holding d.d. ima 27 997 dionica nominalne vrijednosti 92.390.100,00 kn ili 9,2% temeljnog kapitala, 1 441 mali dioničar ima 14 790 dionica nominalne vrijednosti 48.807.000,00 kn ili 4,9% temeljnog kapitala i privatizacijski investicijski fond Slavonski d.d. Osijek ima 3 896 dionica nominalne vrijednosti 12.856.800,00 kn ili 1,3% temeljnog kapitala.

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1994. do 2002. daju se u tablici broj 3.

Tablica broj 3

Podaci o poslovanju u razdoblju od 1994. do 2002.

u 000 kn

Rbr.	Opis	Godina								
		1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
1.	Ukupni prihodi	166.118	175.072	191.398	197.715	192.704	162.986	187.883	208.205	203.930
2.	Ukupni rashodi	229.067	231.498	250.103	246.524	239.281	220.250	205.552	216.005	237.199
3.	Gubitak	62.949	56.426	58.705	48.809	46.577	57.264	17.669	7.800	33.269
4.	Aktiva	1.515.086	1.213.026	1.127.761	1.138.561	1.108.608	1.077.493	1.059.982	1.081.287	1.051.832
4.1.	dugotrajna imovina	1.485.497	1.165.585	1.084.320	1.083.935	1.044.090	1.030.257	1.012.347	1.027.421	972.675
4.2.	kratkotrajna imovina	29.589	47.441	43.441	54.626	64.518	47.236	47.635	53.866	79.157
5.	Pasiva	1.515.086	1.213.026	1.127.761	1.138.561	1.108.608	1.077.493	1.059.982	1.081.287	1.051.832
5.1.	kapital i pričuve	1.430.913	1.108.526	1.044.965	1.019.044	970.234	918.807	903.129	896.349	865.329
5.2.	obveze	84.173.	104.500.	82.796	119.517	138.374	158.686	156.853	184.938	186.505
6.	Broj zaposlenih	1 898	1 739	1 582	1 555	1 495	1 237	1 269	1 210	1 097

U godinama nakon pretvorbe Društvo posluje s gubicima. Na iznos gubitka utjecala je razlika između naknade ostvarene za zbrinjavanje prognanika i visine stvarnih troškova njihovog zbrinjavanja, prodaja objekata ispod knjigovodstvenih vrijednosti te višak radne snage u zimskim mjesecima kada su objekti zatvoreni. U odnosu na 1994. obveze su u 2002. veće za 102.332.000,00 kn ili 121,5%. Kontinuiranom prodajom nekretnina vrijednost dugotrajne imovine je smanjena. Broj zaposlenih također je smanjen.

Reviziju financijskih izvještaja za 1993. i 1994. obavila je revizorska tvrtka RRT d.o.o. iz Opatije, za 1995., 1996., 1997. i 1998. Rekopos d.o.o. iz Rijeke, a za 1999., 2000., 2001. i 2002. Ernst & Young iz Zagreba. Prema izvještajima revizora sastavljenim za razdoblje od 1993 do 2002., osim nedostataka koji su kasnije otklonjeni i koji nisu imali značajnije učinke na iskazane rezultate, temeljni financijski izvještaji su realno i objektivno prikazali financijsko stanje, rezultate poslovanja i promjene u financijskom položaju Društva.

U 1996. Društvo je na teret rashoda evidentiralo 6.870.800,00 kn na ime smanjenja nominalne vrijednosti dionica Riječke banke u vlasništvu Društva.

### 5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

U vremenu od njihova osnivanja do listopada 2003. nije bilo poslovanja između Društva i povezanih društava. Društvo nije sudjelovalo u donošenju odluka u vlasnički povezanim društvima i nema podatke o poslovanju ovih društava. Ni od jednog društva nisu ostvarene dividende.

Prema financijskim izvještajima u razdoblju od 1994. do konca 1997. poslovanjem mješovitog poduzeća Hotel Ika, poduzeće za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu d.o.o. zabilježeni su gubici. Gubitak po obračunu za 1997. kada je prodan udjel u ovom društvu iznosio je 579.700,00 kn. Društvo se obvezalo i nadoknadilo 25% gubitka odnosno 144.925,00 kn ili 41.172,- DEM.

### 5.4. Prodaja nekretnina uključenih u procjenu

U razdoblju od 1992. do 2002. većinski vlasnik Društva je Fond te se prodaja nekretnina trebala provoditi prema odredbama zakona važećih u navedenom vremenu kojima je određen postupak prikupljanja ponuda i izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

U vremenu od 1992. do 2002. prodano je ili kao udjel preneseno u poduzeća u mješovitom vlasništvu, 17 hotela, 13 villa, 9 restorana, pansion, paviljon, poslovni prostor, gospodarska zgrada i autocamp.

Pregled prodanih nekretnina, prodajnih cijena i procijenjenih vrijednosti daju se u tablici broj 4.

Tablica broj 4

## Pregled nekretnina prodanih od 1992. do 2002.

Redni broj	Naziv nekretnine	Prodajna cijena u kn	Prodajna cijena u DEM	Procijenjena vrijednost u DEM	Godina prodaje
1.	Hoteli				
1.1.	Galeb, Opatija	7.403.700,00	2.001.000,-	1.778.255,-	1993.
1.2.	Ika, Opatija	2.045.757,00	543.775,-	895.710,-	1994.
1.3.	Castelo iz Medveje	10.996.400,00	2.960.000,-	2.251.848,-	1995.
1.4.	Esplanade, Opatija	6.461.187,00	1.785.845,-	1.759.290,-	1995.
1.5.	Opatija, Opatija	39.114.000,00	10.600.000,-	13.550.601	1996.
1.6.	Primorka, Lovran	3.929.750,00	1.100.000,-	1.227.343,-	1997.
1.7.	Continental, Opatija	11.720.045,00	3.255.568,-	4.946.427,-	1998.
1.8.	Brijuni, Opatija	6.904.371,00	1.918.534,-	2.986.003,-	1998.
1.9.	Atlantik, Opatija	7.833.000,00	2.100.000,-	1.624.114,-	1998.
1.10.	Jadran, Opatija	15.876.700,00	4.070.000,-	3.957.700,-	1999.
1.11.	Lovran, Lovran	11.642.233,00	3.011.000,-	2.940.292,-	2001.
1.12.	Paris, Opatija	17.338.138,00	4.501.700,-	4.991.428,-	2002.*
1.13.	Park, Lovran	5.470.087,00	1.445.751,-	2.386.084,-	2003.*
1.14.	Miran, Opatija	6.417.828,00	1.664.411,-	1.169.494,-	2003.*
1.15.	Agava, Opatija	10.565.660,00	2.740.118,-	2.699.729,-	2003.*
1.16.	Palme, Opatija	20.408.595,00	5.300.299,-	3.430.699,-	2003.*
1.17.	Astoria, Opatija	6.258.134,00	1.625.294,-	1.820.070,-	2003.*
	Ukupno hoteli	190.385.585,00	50.623.295	54.415.087,-	
2.	Ville				
2.1.	Jelovica, Medveja	1.135.681,00	315.000,-	253.107,-	1995.
2.2.	Istra, M. Draga	2.019.809,00	550.357,-	286.723,-	1995.
2.3.	Obala, Mošćenička Draga	925.581,00	252.202,-	89.180,-	1995.
2.4.	Primorka, M. Draga	2.120.766,00	581.350,-	327.020,-	1995.
2.5.	Biser, Mošćenička Draga	2.385.075,00	649.000,-	548.639,-	1995.
2.6.	Porthaim, Opatija	4.752.000,00	1.320.000,-	1.141.960,-	1995.
2.7.	Susmel, Medveja	5.201.000,00	1.400.000,-	1.100.027,-	1995.
2.8.	Eugenia, Lovran	5.186.795,00	1.450.000,-	1.419.260,-	1997.
2.9.	Madona, Opatija	4.496.188,00	1.209.433,-	1.320.270,-	1997.

Redni broj	Naziv nekretnine	Prodajna cijena u kn	Prodajna cijena u DEM	Procijenjena vrijednost u DEM	Godina prodaje
2.10.	Liana, Opatija	3.170.732,00	818.000,-	319.295,-	1999.
2.11.	Rubin, M. Draga	1.357.720,00	350.000,-	264.741,-	1999.
2.12.	Rosalia, Opatija	8.429.000,00	2.278.108,-	2.671.752,-	2000.
2.13.	Frappart, Lovran	25.005.666,00	6.735.960,-	3.694.688,-	2002.*
Ukupno ville		66.186.013,00	17.909.410,-	13.436.662,-	
3.	Restorani				
3.1.	Neptun, Opatija	2.784.699,00	680.000,-	1.484.277,-	1993.
3.2.	Amfora, Volosko	1.899.000,00	527.500,-	1.035.059,-	1995.
3.3.	Lido, Opatija	2.664.236,00	725.950,-	434.412,-	1995.
3.4.	Perun, M. Draga	5.130.415,00	1.381.000,-	1.125.257,-	1995.
3.5.	Jadran, Mošćenička Draga	1.262.625,00	350.000,-	246.592,-	1996.
3.6.	Plavi podrum, Opatija	1.520.400,00	420.000,-	227.393,-	1996.
3.7.	Mali raj, Ičići	3.382.000,00	950.000,-	908.990,-	1996.
3.8.	Lovor, Opatija	2.092.455,00	531.000,-	268.568,-	2000.
3.9.	Ariston, Opatija	13.749.998,00	3.500.000,-	2.466.922,-	2000.
Ukupno restorani		34.485.828,00	9.065.450,00	8.197.470,-	
4.	Druge nekretnine				
4.1.	Pansion Učka	2.211.379,00	540.000,-	634.591,-	1993.
4.2.	Poslovni prostor	764.044,00	208.187,-	154.651,-	1995.
4.3.	Autocamp M. Draga	391.930,00	110.000,-	89.150,-	1997.
4.4.	Paviljon Ičići	16.904.573,00	4.355.726,-	5.372.317,-	1999.
4.5.	Gospodarska zgrada Učka	118.812,00	32.500,-	99.044,-	2001.
4.6.	Autocamp Voith	93.052,00	25.046,-	257.439,-	2002.*
Ukupno druge nekretnine		20.483.790,00	5.271.459,-	6.607.192,-	
Sveukupno		311.541.216,00	82.869.614,-	82.656.411,-	

\* prodaja nekretnina nakon 1. siječnja 2002. obavljena je u Eurima koji su radi usporedbe pretvoreni u DEM.

Iz tablice je vidljivo da su za dio imovine ostvarene prodajne cijene više od procijenjene vrijednosti dok je dio imovine prodan ispod procijenjene vrijednosti. Značajnija odstupanja, manja prodajna od procijenjene vrijednosti ostvarena su prodajom hotela Opatija, Continental, Brijuni i Park, restorana Neptun i Amfora te paviljona Ičići.

- Prodaja hotela Opatija

Društvo je hotel Opatija prodalo u 1996. društvu Riviera-Invest iz Opatije, za 10.600.000,- DEM. Kupac je izabran izravnom pogodbom, bez prikupljanja ponuda javnim nadmetanjem. Ugovor o prodaji navedene nekretnine zaključen je u siječnju 1996. na 9.500.000,- DEM. Procijenjena vrijednost u vrijeme pretvorbe iznosila je 13.550.601,- DEM, što je 4.050.601,- DEM više. Dodatkom osnovnom ugovoru koji je zaključen u veljači 1996., cijena hotela je povećana za 1.100.000,- DEM te iznosi 39.114.000,00 kn odnosno 10.600.000,- DEM. Nakon povećanja cijene, razlika između procijenjene vrijednosti i prodajne cijene iznosi 2.950.601,- DEM. Povećanje cijene kupac je platio vrijednosnim papirima. Sredstva od prodaje hotela u iznosu 35.292.500,00 kn i vrijednosne papire nominalne vrijednosti 4.086.500,00 kn ili 1.100.000,- DEM Društvo je prenijelo Riječkoj banci na ime povrata kredita.

Knjigovodstvena vrijednost prodane nekretnine iznosila je 54.975.396,48 kn. Razlika između prodajne i knjigovodstvene vrijednosti u iznosu 15.596.396,48 kn knjižena je na teret revalorizacijskih rezervi 4.855.185,07 kn i izvanrednih rashoda 10.741.211,41 kn.

- Prodaja hotela Continental i Brijuni

Odluku o prodaji navedenih hotela donio je nadzorni odbor. Početna prodajna cijena za hotel Continental, površine 2 324 m<sup>2</sup> iznosila je 4.180.687,- DEM. Njegova procijenjena vrijednost u vrijeme pretvorbe iznosila je 4.946.427,- DEM.

Za hotel Brijuni površine 1 485 m<sup>2</sup> početna prodajna cijena iznosila je 2.460.195,- DEM, a procijenjena vrijednost u vrijeme pretvorbe 2.986.003,- DEM.

Na natječaj je podnesena jedna ponuda. Ponudu je podnijelo društvo Ugo oprema d.o.o. iz Zagreba koji je za hotel Continental ponudio 4.181.100,- DEM, a za hotel Brijuni 2.461.100,- DEM. Plaćanje je ponuđeno 50% u gotovini, a 50% u robi koju bi isporučio ponuditelj. U ponudi je navedeno da ponuditelj planira rekonstrukciju i adaptaciju hotela.

Komisija za provođenje natječaja prihvatila je ovu ponudu.

S izabranim ponuditeljem zaključen je ugovor na 23.927.861,28 kn odnosno 6.642.200,- DEM, za oba hotela. U ugovoru je navedeno da se hoteli predaju u posjed kupcu nakon iseljenja prognanika, a štete nestale nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora snosi prodavatelj. Sadašnja vrijednost ovih hotela u vrijeme prodaje iznosila je 29.265.974,60 kn, što je za 5.338.113,32 kn ili 1.482.800,- DEM više od prodajne cijene.

Društvo se obvezalo platiti i platilo 50% poreza na promet nekretnina u iznosu 598.196,53 kn.

Osim navedenog, dodatkom na osnovni ugovor zaključenim u srpnju 1997., na temelju odluke nadzornog odbora, kupoprodajne cijene hotela su smanjene za 5.705.244,02 kn ili 1.469.098,50 DEM. Smanjenje je provedeno na ime štete koju su prouzročili prognanici smješteni u hotelima, nastale u vremenu od kupnje hotela do iseljenja prognanika iz hotela.

U dopisu kojeg je Društvo uputilo kupcu naveden je popis nedostajućih stvari i njihova procijenjena vrijednost, s troškovima demontaže i ugradnje novih. Ukupna šteta s radovima potrebnim za njezino saniranje iznosi 647.386,20 kn.

Na traženje kupca, stalni sudski vještak, koji nije imao uvid u stanje objekata u vrijeme prodaje, izvršio je procjenu štete u istom danu, na dva različita iznosa, i to na 3.567.395,27 kn i na 5.700.791,72 kn.

Uprava Društva je uz napomenu da je procjena nekvalitetna i da su štete precijenjene, predložila nadzornom odboru prihvaćanje većeg iznosa jer bi se s ovim kupcem proveo prijebom obveza za radove koje je izveo, izbjegao sudski postupak i eventualne kamate.

Nadzorni odbor je u lipnju 1999. dao suglasnost na smanjenje prodajnih cijena hotela za 5.705.244,02 kn odnosno 1.469.098,50 DEM.

Nakon smanjenja, prodajna cijena je za 10.84.339,26 kn manja od knjigovodstvene vrijednosti ovih hotela. Razlika je evidentirana na troškovima tekuće godine.

- Prodaja poslovnog prostora u Rakovčevoj ulici u Opatiji

Prema zapisniku radne grupe za privatizaciju početna cijena poslovnog prostora u vanknjižnom vlasništvu, u Rakovčevoj ulici u Opatiji, površine 320 m<sup>2</sup>, iznosila je 320.000,- DEM. Procijenjena vrijednost poslovnog prostora u vrijeme pretvorbe iznosila je 154.651,- DEM. Nakon provedenog javnog nadmetanje najpovoljnija ponuđena cijena iznosila je 320.100,- DEM. Ugovor o kupnji poslovnog prostora zaključen je u listopadu 1995., na 208.186,49 DEM jer je kupcu koji je dugogodišnji najmoprimac priznato ulaganje u poslovni prostor u iznosu 111.913,51 DEM. Ulaganje je priznato na temelju procjene ulaganja koju je na zahtjev kupca obavio sudski vještak koji nije izvršio uvid u stanje prostora prije ulaganja. Društvo nema dokaze, račune ili situacije izvoditelja radova iz kojih bi bila vidljiva vrsta, količine i cijene stvarno izvedenih radova.

- Prodaja restorana Amfora

Restoran Amfora (bivši restoran Volosko odnosno Meduza) u vanknjižnom vlasništvu Društva, prodan je fizičkoj osobi Josipu Tariba u lipnju 1995. Procijenjena vrijednost ovoga restorana u vrijeme pretvorbe iznosila je 1.035.059,- DEM. Prodan je za 527.500,- DEM, što je za 507.559,- DEM manje.

Na ime ulaganja u restoran, kupcu koji je dugogodišnji najmoprimac restorana, priznato je 235.000,- DEM. Ulaganje u iznosu 142.362,50 DEM priznato je na temelju nalaza i mišljenja sudskog vještaka. U mišljenju je navedeno da se kao ulaganje zakupoprirnca mogu priznati samo radovi koji spadaju u investiciono održavanje, odnosno elementi, uređaji i instalacije koji su trajno ugrađeni u prostor i kojima je povećana vrijednost objekta. Sudski vještak je prihvatio i ulaganja u izradu i montažu mulića za privez barki, ulaganje u kabinu za informatički sustav te ulaganja u bazene za ribe i jastoge kao ulaganja u restoran.

Za dio priznatih radova koji nisu obuhvaćeni nalazom sudskog vještaka iz računa izvoditelja radova nije vidljiva količina i cijene po jedinici mjere priznatih radova.

- Prodaja paviljona Ičići

Ugovor o prodaji paviljona Ičići što obuhvaća zgradu površine 373 m<sup>2</sup>, tri gospodarske zgrade, šumu površine 9 160 m<sup>2</sup>, apartmane i šumu površine 5.927 m<sup>2</sup>, te livadu, oranicu, vrt i vinograd ukupne površine 2 838 m<sup>2</sup>, zaključen je u ožujku 1999. na 4.355.726,- DEM. Procijenjena vrijednost navedenih nekretnina u vrijeme pretvorbe iznosila je 5.372.317,- DEM što je za 1.016.591,- DEM ili 23,3% više.

Dan prije zaključenja navedenog kupoprodajnog ugovora između Društva, kupca paviljona Ičići i inozemne banke zaključen je ugovor o zasnivanju založnog prava na navedenim nekretninama radi osiguranja kredita u iznosu 6.500.000,- DEM kojeg je inozemna banka odobrila kupcu.

U srpnju 1999., na temelju suglasnosti nadzornog odbora, radi otklanjanja nedostataka i provođenja zahvata na ovim nekretninama prodajna cijena je smanjena za 356.000,- DEM te iznosi 3.999.726,- DEM. Kupac se obvezao 2.815.866,- DEM platiti u roku 15 dana, a 1.183.860,- DEM u roku 18 mjeseci, što je i naplaćeno.

- Prodaja hotela Palme, Agava, Astoria i Miran

U svibnju 2003. potpisan je sporazum između grada Opatije i Društva o prodaji hotela Palme, Agava, Astoria i Miran. Početna cijena za sva četiri hotela iznosila je 31.742.000,00 kn, a prodaja treba biti provedena najpovoljnijem ponuditelju na temelju ponuda prikupljenih javnim nadmetanjem.

Sredstva ostvarena prodajom dijele se između Društva i grada Opatije u omjeru 75:25. Ukoliko Društvo izgubi sudski spor vezan za vlasništvo na navedenim hotelima u obvezi je nadoknaditi gradu Opatiji 75,0% sredstava ostvarenih prodajom hotela. U slučaju da grad Opatija izgubi spor u obvezi je Društvu nadoknaditi 25,0% sredstava ostvarenih prodajom.

U 2003. prodana su sva četiri hotela za 43.650.217,00 kn ili 11.470.140,- DEM.

Njihova procijenjena vrijednost u vrijeme pretvorbe iznosila je 9.119.992,- DEM. Radi osiguranja potraživanja za prodane hotele s gradom Opatijom zaključen je sporazum o založnom pravu na hotelu Marina u Mošćeničkoj Dragi.

- Sudski sporovi vezani za nekretnine uključene u procjenu

Do vremena obavljanja revizije (listopad 2003.) Društvo nema pravomoćno upisano pravo vlasništva na 53 nekretnine, što obuhvaća zemljište i građevinske objekte: hotele, ville i restorane.

Upis vlasništva osporavaju grad Opatija i općine Lovran, Matulji i Mošćenička Draga i to za: hotele Ambassador, Residenz, Bristol, Belvedere u Lovranu, Belvedere u Opatiji, Kvarner, Agava (ranije Avala), Zagreb, Miran, Palme, Palace (ranije Slavija) Bellevue, Dubrovnik, Astoria, Jadran u Lovranu, i Imperial (ranije Central), ville Atlanta, Miramare, Elsa, Zagreb, Rosalia, Danica, Marina i Amalia, depandansu Belvedere, poslovni prostor u Rakovčevoj ulici, centralnu praonicu, Istarsku tavernu, te za više građevinskih čestica.

U vrijeme pretvorbe Poduzeća, kao vlasnici navedenih nekretnina u zemljišnim knjigama bili su upisani grad Opatija i općine Lovran, Matulji i Mošćenička Draga. Na temelju suglasnosti grada Opatije nekretnine su procjenom uključene u kapital Društva, a grad Opatija je trebala dobiti 25,0% dionica Društva. Fond nije prihvatio ovakav način pretvorbe već je za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi rezervirao dionice u svom portfelju.

Na temelju iskaza nekretnina uključenih u procijenjenu vrijednost Društva, koji je u 1996. donio Fond, Društvo je zatražilo, a Općinski sud u Opatiji donio u srpnju 1996. rješenje i upisao vlasništvo Društva na svim nekretninama uključenim u procijenjenu vrijednost. Županijski sud u Rijeci poništio je rješenje Općinskog suda u Opatiji o upisu Društva kao vlasnika nekretnina te vratio spor na ponovni postupak. Na temelju rješenja Županijskog suda u Rijeci Općinski sud u Opatiji je u studenome 2000. donio rješenje kojim je uspostavljeno zemljišno-knjižno stanje kakvo je bilo do 1996., odnosno kao vlasnici nekretnina ponovo su upisani grad Opatija i druge navedene općine. Na ovo rješenje Društvo je u prosincu 2000. podnijelo žalbu Županijskom sudu u Puli koja do listopada 2003. nije riješena.

S društvom Mocart d.o.o. u tijeku je sudski postupak zbog nemogućnosti upisa u zemljišne knjige vlasništva na hotelu Esplanade (sadašnji hotel Mocart) koji je društvo Mocart d.o.o. 1995. kupilo od Društva.



- Zahtjevi za naknadu ili povrat imovine uključene u procjenu

Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije, Ispostava Opatija (dalje u tekstu: Ured) podneseni su zahtjevi za povrat hotela Atlantik i Jadran, dijela hotela Miramare, pansiona Miran i Horvat te ville Slatina (bivša villa Wilcke). Rješavanje podnesenih zahtjeva je u tijeku.

Za povrat hotela Atlantik i hotela Jadran (sadašnji Millenium) zahtjev su podnijeli nasljednici vlasnika kojima su nacionalizacijom navedeni hoteli oduzeti. Fond je za ovu namjenu rezervirao dionice u svom portfelju. Rješenjem donesenim u ožujku 2001. Ured je utvrdio podnosiocima zahtjeva pravo na naknadu. Fond je uložio žalbu na ovo rješenje jer nije sudjelovao u postupku i nije precizno definirana imovina za koju se utvrđuje pravo na naknadu. Iz navedenih razloga Fond je zatražio obnovu postupka. Zaključkom Ureda zahtjev Fonda je odbijen. Protiv zaključka Fond je uložio žalbu koju je usvojilo Ministarstvo pravosuđa, uprave i lokalne samouprave-Uprava za građansko pravo, te je u rujnu 2003. predmet vraćen na ponovni postupak koji je u tijeku.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Liburnia riviera hoteli, Opatija.

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 Liburnia riviera hoteli, Opatija, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti, organizacijska i lokacijska razvojna rješenja te financijske aspekte programa. Iz razvojnog programa nije vidljivo na koje se razdoblje odnosi.

Objekti kojima raspolaže Društvo podijeljeni su prema namjenama u objekte koji čine jezgru Društva i ostaju u imovini Društva, objekte namijenjene iznajmljivanju i dokapitalizaciji te na objekte namijenjene prodaji.

Za provođenje ciljeva planiranih razvojnim programom predviđena su sredstva za investicije u iznosu 452.000.000,- DEM te za investicijsko održavanje u iznosu 204.707.460.- HRD.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni u potpunosti. Dio prodanih hotela, restorana i villa bili su predviđeni da čine jezgru Društva ili za iznajmljivanje i dokapitalizaciju, a ne za prodaju. Ulaganja u investicije i investicijsko održavanje izvršena su u iznosu manjem od predviđenoga.

S obzirom da je u godinama nakon pretvorbe, u razdoblju od 1994. do 2002., Društvo poslovalo s gubicima, da su koncem 1994. obveze iznosile 84.173.000,00 kn, a koncem 2002. iznosile su 186.505.000,00 kn, da je prodajom nekretnina vrijednost dugotrajne imovine smanjena s 1.485.497.000,00 kn koncem 1994. na 997.235.000,00 kn koncem 2002., te da je broj zaposlenika smanjen s 1 898 koncem 1994. na 1 097 koncem 2002., nisu ostvareni ciljevi utvrđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju na Izvješće o obavljenoj reviziji od 6. veljače 2004., uprava Društva prihvaća Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije Društva.*

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, Zagreb, Tkalčićeva 19.

Ovlašteni državni revizori:

Dragica Čizmić, dipl. oec.

Branka Rakvin, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

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

**LIBURNIA RIVIERA HOTELI, OPATIJA**

## 1. Radnički savjet:

Danijel Selak, predsjednik,

- nema podataka o članovima

## 2. Upravni odbor:

Antun Debrecin, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Vinko Vidmar, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Miroslav Dragičević, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Željko Lužavec, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Ante Slavica, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Ivan Štokić, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Stjepan Brčić, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Ivanka Avelini - Holjevac, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Mirjana Mogorović, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Ivan Kočet, od 1. prosinca 1992. do 30. lipnja 1995.

Ivan Štokić, od 30. lipnja 1995. do 29. siječnja 1999.

Željko Lužavec, od 30. lipnja 1995. do 29. siječnja 1999.

Ante Slavica, od 30. lipnja 1995. do 12. lipnja 1997.

Stjepan Brčić, od 30. lipnja 1995. do 15. svibnja 1997.

Milivoj Šepić, od 30. lipnja 1995. do 29. siječnja 1999.

Anton Rudan, od 30. lipnja 1995. do 12. lipnja 1997.

Velimir Šimičić, od 30. lipnja 1995. do 29. siječnja 1999.

Marijan Buconjić, od 12. lipnja 1997. do 29. siječnja 1999.

Damir Zorić, od 15. svibnja 1997. do 26. lipnja 1998.

Mario Kapulica, od 26. lipnja 1998. do 29. siječnja 1999.

Ivan Valent, od 12. lipnja 1997. do 29. siječnja 1999.

Ile Baković, od 29. siječnja 1999. do 30. lipnja 2000.

Miljenko Depolo, od 29. siječnja 1999. do 30. lipnja 2000.

Zoran Mrša, od 29. siječnja 1999. do 30. lipnja 2000.

Darko Ostoja, od 29. siječnja 1999. do 28. lipnja 2002.

Dragan Magaš, od 29. siječnja 1999. do 30. lipnja 2000.

Gaetano Negovetić, od 29. siječnja 1999. do 30. lipnja 2000.

Bruno Janković, od 29. siječnja 1999. do 30. lipnja 2000.

Veljko Ostojić, od 30. lipnja 2000. do 29. listopada 2001.

Ranko Vlatković, od 30. lipnja 2000. do 28. siječnja 2002.

Zoran Luštica, od 30. lipnja 2000.

Vlado Galičić, od 30. lipnja 2000. do 7. travnja 2003.

Milena Peršić, od 13. srpnja 2000. do 23. svibnja 2002.

Bruno Grbac, od 13. srpnja 2000. do 25. veljače 2003.

Bruno Bulić, od 28. svibnja 2001.

Božena Mesec, od 28. siječnja 2001.

Mladen Montana od 25. veljače 2003.

Nada Šišul, od 7. travnja 2003.

## 4.. Direktor ili uprava:

Nikola Slavić, v.d. direktora od 1. prosinca 1992. do 1. listopada 1993.,  
direktor od 1. listopada 1993. do 14. rujna 1999.

Mladen Šebelić, direktor od 14. rujna 1999. do 12. svibnja 2001.

Nikola Karamarko, direktor od 12. svibnja 2001. do 2. studenoga 2001.,  
predsj. uprave od 2. studenoga 2001. do 10. listopada 2002.

Mladen Petković, član uprave od 2. studenoga 2001. do 10. listopada 2002.

Milovan Šepić, član uprave od 2. studenoga 2001. do 10. listopada 2002.

Mirjana Mogorović, predsjednik uprave od 10. listopada 2002. do 18. travnja 2003.,  
član uprave od 18. travnja 2003.

**LIBURNIA RIVIERA HOTELI, OPATIJA  
- povezana društva i osobe**

1. HOTEL IKA d.o.o., Opatija

Osnivač: Liburnia riviera hoteli d.d. i Ika Bellevue d.o.o.

Uprava: nema podataka

2. HOFMANN - LIBURNIA d.o.o.

Osnivač: Liburnia riviera hoteli d.d. i Hofmann A.G. Vaduz iz Liechtenstaeina

Uprava: nema podataka

3. G.H.B. d.o.o.

Osnivač: Liburnia riviera hoteli d.d. i Studio progetti economico finanziari di galleri giuliana & c. SAS, iz Livorna, Italia (S.P.E.S.)

Uprava: Branko Vukušić, nema podataka o razdoblju odgovornosti

4. UGO HOTELI d.o.o.

Osnivač: Liburnia riviera hoteli d.d. i Ugo oprema d.o.o., Zagreb

Uprava: Nikola Karamarko, nema podataka o razdoblju odgovornosti