



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Zadar

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

ADRIATIC, SPLIT

Zadar, srpanj 2003.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	13
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	14
4.3.	Stjecanje dionica	15
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	16
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	16
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	16
5.3.	Raspolaganje nekretninama	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	20
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	20
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	21
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	21



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Zadar

---

Klasa: 041-03/01-01/257

Urbroj: 613-15-03-27

Zadar, 11. srpnja 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA ADRIATIC, SPLIT

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 Adriatic, Split.

Revizija je obavljena u razdoblju od 10. travnja do 11. srpnja 2003.

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

Proces 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 i 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99 i 52/00),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02 i 81/02),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98 i 87/00),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute o načinu kupnje dionica ili udjela deviznim depozitima građana koji se pretvaraju u javni dug Republike Hrvatske ("Stara devizna štednja") (Narodne novine 18/94), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko ugostiteljsko turističko poduzeće Adriatic p.o. Split, u društvenom vlasništvu, (dalje u tekstu: Poduzeće) registrirano je kod Okružnog privrednog suda u Splitu 21. veljače 1990. pod brojem Fi-760/90. Djelatnost Poduzeća bila je ugostiteljstvo, turistička djelatnost, trgovina na veliko i malo te vanjskotrgovinski promet. Na temelju odredbi članka 42. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agencija za restrukturiranje i razvoj donijela je 16. ožujka 1992. rješenje o uvođenju upravnog odbora u Poduzeće radi preuzimanja nadležnosti organa upravljanja. Prema ovom rješenju, upravni odbor je uveden kao mjera zaštite društvenog kapitala jer je Poduzeće poslovalo s gubitkom i nije moglo podmirivati obveze prema zaposlenicima i dobavljačima. U trenutku donošenja odluke o pretvorbi osoba ovlaštena za zastupanje bio je vršitelj dužnosti direktora Ivo Bućan.

U okviru Poduzeća poslovali su hoteli Marjan i Park, te zajedničke službe. Poduzeće je u ukupnoj ponudi raspolagalo sa 703 kreveta i 2 896 sjedećih mjesta u 15 objekata namijenjenih ugostiteljskim i zabavnim sadržajima, od čega njih 10 u vrijeme pretvorbe nije bilo u funkciji, te s 280 parkirališnih mjesta.

U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi, Poduzeće je imalo 333 zaposlenika.

Zadnja obračunska godina prije pretvorbe bila je 1991. Vrijednost aktive odnosno pasive iskazana je u iznosu 1.041.531.000.- HRD ili 18.936.927,- DEM. Prema podacima iz bilance uspjeha za 1991. ukupni prihodi iznosili su 67.910.000.- HRD, ukupni rashodi 102.791.000.- HRD, a gubitak poslovne godine 34.881.000.- HRD. Za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj 1,- DEM = 55.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Upis pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo obavljen je u Trgovačkom sudu u Splitu 16. svibnja 1994. pod brojem Fi-3415/94. Upisana je tvrtka: Adriatic - hotelijerstvo i turizam dioničko društvo - Split (dalje u tekstu: Društvo).

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-95/3098-2 od 5. lipnja 1996. upisano je u sudski registar usklađenje općih akata i temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima. Temeljni kapital je upisan u iznosu 33.748.000,- DEM.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-2/514-5 od 17. svibnja 2002. upisano je u sudski registar smanjenje temeljnog kapitala. Odlukom glavne skupštine od 15. siječnja 2002. temeljni kapital u iznosu 33.748.000,- DEM ili 127.170.462,00 kn smanjen je za 59.674.462,00 kn na 67.496.000,00 kn. Temeljni kapital je smanjen radi pokrića gubitka u iznosu 54.331.343,00 kn, a smanjenje je provedeno smanjenjem nominalne vrijednosti dionice sa 100,- DEM ili 378,60 kn na 200,00 kn. Razlika u iznosu 5.343.119,00 kn prenesena je u pričuve Društva. Broj dionica ostao je nepromijenjen.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je nakon pretvorbe osnovalo društvo Potestas d.o.o. Split (MBS 1285823). Društvo Potestas d.o.o. Split upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 27. svibnja 1997. pod brojem Tt-96/6790-31. Temeljni kapital je upisan u iznosu 26.633.300,00 kn. Djelatnost društva je turistička djelatnost, ugostiteljstvo, trgovina na veliko i malo te usluge. Osnivači i članovi su Društvo, koje je preuzelo temeljni ulog u iznosu 11.165.300,00 kn ili 41,9% temeljnog kapitala i društvo Metroholding d.d. (MBS 3820424) sa sjedištem u Zagrebu - Medveščak, Vlačka 121, koje je preuzelo temeljni ulog u iznosu 15.468.000,00 kn ili 58,1% temeljnog kapitala. Prema društvenom ugovoru o osnivanju od 2. rujna 1996., temeljni ulog Društva se sastoji od stvari (zemljište i zgrada hotela Park s kompletnom opremom) u vrijednosti 11.165.300,00 kn, a temeljni ulog društva Metroholding d.d. od novca u iznosu 15.468.000,00 kn.

Na temelju dopune društvenog ugovora o osnivanju od 17. listopada 1996., Društvo je zbog neriješenih vlasničkih odnosa, umjesto prijenosa dijela zemljišta u vrijednosti 184.590,- DEM društvu Potestas d.o.o. uplatilo 657.712,65 kn (protuvrijednost 184.590,- DEM). Društvo Potestas d.o.o. se obvezalo navedena sredstva vratiti nakon što Društvo ishodi pravo vlasništva nad navedenim zemljištem i prenese ga društvu Potestas d.o.o., što se do vremena obavljanja revizije (svibanj 2003.) nije dogodilo.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je upravni odbor 26. lipnja 1992., a izmjene i dopune odluke 6. travnja 1993. Izmjenama i dopunama je nakon usuglašavanja s Agencijom za restrukturiranje i razvoj povećana procijenjena vrijednost Poduzeća. Predsjednik upravnog odbora bio je Bariša Krišto, a članovi Silvijo Matulović i Ajka Radić.

Odlukom je utvrđeno da se pretvorba provede prodajom poduzeća zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu i zaposlenima u organima državne vlasti i njima odgovarajućim organima pod jednakim uvjetima kao i zaposlenima u Poduzeću, te drugim punoljetnim državljanima Republike Hrvatske. Neprodani dio dionica predviđeno je prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske, u omjerima utvrđenim odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Odlukom o pretvorbi određeno je da procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosi 1.934.333.500,- HRD ili 35.169.700,- DEM i čini temeljni kapital dioničkog društva koji se dijeli na dionice nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Poduzeće je uz odluku o pretvorbi dostavilo Agenciji za restrukturiranje i razvoj 29. lipnja 1992. dokumentaciju propisanu odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Izmjene i dopune odluke o pretvorbi dostavljene su Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) 15. travnja 1993.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe predviđeno je da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu i zaposlenima u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima pod jednakim uvjetima kao i zaposlenima u Poduzeću, te drugim punoljetnim državljanima Republike Hrvatske. Neprodane dionice predviđeno je prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj, Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pravo prvenstva kupnje dionica imali bi zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, koji 50,0% dionica mogu upisati s osnovnim popustom od 20,0% uvećanih za 1,0% popusta za svaku godinu radnog staža, a imaju pravo upisati dionice s popustom u vrijednosti do 20.000,- DEM po zaposlenom odnosno ranije zaposlenom. Dionice bi otplaćivali u mjesečnim obrocima na rok od pet godina i to: u prvoj godini 5,0%, drugoj 10,0%, trećoj 20,0%, četvrtoj 30,0%, te u petoj godini 35,0% cijene ugovorene između kupaca dionica i Hrvatskog fonda za razvoj.

Programom pretvorbe i izjavom od 10. ožujka 1993. Poduzeće je zatražilo da se potraživanja zaposlenika za razliku obračunanih i isplaćenih plaća za 1991. u iznosu 531.500,- DEM pretvore u dionice. Ova potraživanja nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama, uz obrazloženje da Poduzeće nije imalo sredstava za plaćanje poreza i doprinosa, a zaposlenicima su izdani blagajnički zapisi u visini razlike obračunane i isplaćene plaće.

### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program donesen je na temelju analize stanja Poduzeća u pogledu sadržaja ponude te položaja na tržištu. Kao temeljni problem istaknuta je neprilagođenost postojeće strukture ponude zahtjevima potražnje, jer smještajni objekti kvalitetom, standardom i cijenom nisu odgovarali zahtjevima tržišta, što je i prije ratnih zbivanja uzrokovalo vrlo nisku iskorištenost kapaciteta.

Stoga je razvojnim programom predviđeno da bi se budući razvoj Poduzeća trebao temeljiti na podizanju standarda hotelske ponude, podizanju kvalitativne razine usluživanja u svim objektima, proširenju asortimana ugostiteljskih usluga, poduzimanju aktivnosti u cilju produljenja glavne turističke sezone, te na povećanju udjela individualnih gostiju, a sve u cilju bolje iskorištenosti kapaciteta.

Radi ostvarenja navedenog cilja, razvojnim programom predviđeno je ulaganje u rekonstrukciju i modernizaciju hotela u sastavu Poduzeća u ukupnoj vrijednosti 5.718.000,- DEM. Navedenim ulaganjem predviđeno je u razdoblju od 1990. do 2000. povećanje broja noćenja sa 112 343 na 133 339, stupnja iskorištenosti smještajnih kapaciteta s 12,8% na 59,1% i dana korištenja s 47 na 216 dana u godini.

Uz pretpostavku o povećanju iskorištenosti kapaciteta, predviđeno je ostvarenje bruto dobiti u 2000. u iznosu 2.279.000,- DEM.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Polaznu osnovu za utvrđivanje procijenjene vrijednosti Poduzeća predstavljala je bilanca stanja na dan 31. prosinca 1991. Prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske od 19. ožujka 1992., utvrđena su odstupanja kod iskazivanja obveza po dugoročnim kreditima u bilanci stanja te izvanrednih rashoda u bilanci uspjeha. Spomenuta odstupanja nisu imala bitan utjecaj na zakonitost i realnost godišnjeg obračuna i otklonjena su tijekom davanja ocjene. Stoga je u postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno da je spomenuti godišnji obračun iskazan u skladu sa zakonskim propisima.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Institut građevinarstva Hrvatske d.o.o. Zagreb, Poslovni centar Split (MBS 3750272). Pri procjeni vrijednosti Poduzeća korišten je statički, dinamički i mješoviti pristup procjeni. Elaboratom o procjeni obuhvaćena je procjena vrijednosti nematerijalnih ulaganja, građevinskog zemljišta, građevinskih objekata, opreme, materijalnih ulaganja u pripremi, dugoročnih financijskih ulaganja, zaliha, kratkoročnih potraživanja, novčanih sredstava, pasivnih vremenskih razgraničenja te obveza.

Na temelju odluke radničkog savjeta iz veljače 1992. u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost društvenih stanova i dani su na upravljanje Fondu za stambeno i komunalno gospodarstvo općine Split.

U postupku provjere osnovnog elaborata, Agencija za restrukturiranje i razvoj nije prihvatila dinamički i mješoviti pristup procjeni, kao ni procjenu vrijednosti svih pozicija aktive (sredstava i potraživanja) i pasive (obveza). Zatraženo je obavljanje odnosno obrazloženje procjene svih pozicija te dopuna dokumentacije u vezi dokaza o pravu korištenja nekretnina, dokaza da je nekretnina izuzeta od zabrane prijenosa prava korištenja i raspolaganja, dokaze ukoliko se Poduzeće koristi nekretninama koje predstavljaju poljoprivredno zemljište ili pomorsko ili javno dobro i popis opreme s potrebnim podacima i opisom metode procjene. Stoga su izrađene izmjene i dopune elaborata uz primjenu statičkog pristupa procjeni.



U osnovnom elaboratu procijenjena vrijednost nekretnina iskazana je u iznosu 33.073.645,- DEM, od čega se na zemljište odnosilo 3.816.068,- DEM, a na građevinske objekte s komunalnim priključcima i vanjskim uređenjem 29.257.577,- DEM. U izmjenama i dopunama elaborata procijenjena vrijednost nekretnina iskazana je u iznosu 34.468.709,- DEM, a čine je procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 4.786.078,- DEM i građevinskih objekata s komunalnim priključcima i vanjskim uređenjem u iznosu 29.682.631,- DEM.

U osnovnom elaboratu procjenom je obuhvaćeno 9 020 m<sup>2</sup> zemljišta, a čini ga zemljište označeno kao k.č. 8271 upisana u z.k.ul. broj 1588 i k.č. 10232/4 upisana u z.k. ul. broj 14224, k.o. Split na kojima je izgrađen hotel Marjan te k.č. 752/1 upisana u z.k.ul. broj 5118, k.č. 3284 upisana u z.k.ul broj 9153, k.č. 755/6 upisana u z.k.ul. broj 11435 i k.č. 756/7 upisana u z.k.ul. broj 6536, k.o. Split na kojima je izgrađen hotel Park. Za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta korišteni su podaci nadležnog općinskog organa o tržišnim cijenama zemljišta, troškovima pripreme zemljišta i rente na dan 1. siječnja 1992. Prema tim podacima prosječni troškovi pripreme zemljišta u koje je uključena i cijena zemljišta iznose 13.750.- HRD/m<sup>2</sup> bruto površine objekta ili 250,- DEM, a prosječna renta za k.o. Split 1.650.- HRD/m<sup>2</sup> ili 30,- DEM po tečaju 1,- DEM = 55.- HRD (tečaj na dan 1. siječnja 1992.). Za iskazivanje procijenjene vrijednosti zemljišta u njemačkim markama primijenjen je tečaj 1,- DEM = 112.50 HRD (tečaj na dan 1. lipnja 1992.) umjesto tečaja 1,- DEM = 55.- HRD. Na temelju izračuna, umnoškom

30 143 m<sup>2</sup> bruto površine objekata s iznosom 122,20 DEM/m<sup>2</sup> umjesto s 250,- DEM/m<sup>2</sup> (prosječni troškovi pripreme zemljišta u koje je uključena i cijena zemljišta), te umnoškom 9 020 m<sup>2</sup> zemljišta s iznosom 14,70 DEM/m<sup>2</sup> umjesto s 30,- DEM/m<sup>2</sup> (prosječni iznos rente), procijenjena vrijednost zemljišta iskazana je u iznosu 3.816.068,- DEM umjesto u iznosu 7.806.350,- DEM, čime je smanjena za 3.990.282,- DEM.

Izmjenama i dopunama elaborata u vrijednost zemljišta uključena je procijenjena vrijednost zemljišta koje nije bilo procijenjeno osnovnim elaboratom, a čija procijenjena vrijednost iznosi 970.010,- DEM. Radi se o zemljištu površine 9 387 m<sup>2</sup> označenom kao k.č. 10232/3 upisana u z.k.ul. broj 8613, k.č. 10232/1 upisana u z.k.ul. broj 7602 i k.č. 8270 upisana u z.k.ul. broj 8614, k.o. Split, koje čine dio lokacije na kojoj se nalazi hotel Marjan, te k.č. 9809/1, 2922 i 9809/2 upisane u z.k.ul. broj 363, k.o. Split na kojima se nalazi objekt Crvena kuća. Za iskazivanje vrijednosti zemljišta u njemačkim markama primijenjen je tečaj 1,- DEM = 55.- HRD. Nakon izmjena i dopuna elaborata, procijenjena vrijednost zemljišta iskazana je u iznosu 4.786.078,- DEM.

Prema osnovnom elaboratu procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila je 23.849.472,- DEM, komunalnih priključaka 5.325.180,- DEM te vanjskog uređenja 82.925,- DEM. Procjenom su obuhvaćeni hoteli Marjan i Park.

Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju izvršenog pregleda izgrađenih objekata i uvida u tehničku dokumentaciju. Prema obrazloženju u elaboratu vrijednost građevinskih objekata utvrđena je usklađivanjem jedinične cijene pojedinog globalnog sklopa novog objekta jednakih svojstava na temelju cijena izgradnje sličnih objekata uzimajući u obzir stupanj istrošenosti i starosti. Uz elaborat nije priložena dokumentacija koja sadrži podatke na temelju kojih je utvrđena procijenjena vrijednost građevinskih objekata. Izmjenama i dopunama elaborata obavljena je nova procjena vrijednosti građevinskih objekata uključivanjem u procijenjenu vrijednost objekta Crvena kuća u iznosu 185.104,- DEM, priključaka u iznosu 171.678,- DEM i vanjskog uređenja za navedeni objekt i hotel Marjan u iznosu 68.272,- DEM. Nakon dopuna procijenjena vrijednosti građevinskih objekata iznosila je 24.034.576,- DEM, priključaka 5.496.858,- DEM i vanjskog uređenja 151.197,- DEM.

U postupku procjene vrijednosti priključaka korišteni su podaci nadležnog općinskog organa o visini udjela investitora u izgradnji komunalnih objekata i uređaja na području općine Split koji je za mjesec siječanj 1992. iznosio 13.680.- HRD/m<sup>2</sup> neto izgrađenog prostora ili 249,- DEM po tečaju 1,- DEM = 55.- HRD (tečaj u siječnju 1992.). Uvidom u elaborat utvrđeno je da je procijenjena vrijednost priključaka utvrđena umnoškom 29 553 m<sup>2</sup> neto izgrađenog prostora sa 186.- DEM umjesto umnoškom 29 869 m<sup>2</sup> s 249,- DEM, te je iskazana u iznosu 5.496.858,- DEM umjesto u iznosu 7.437.381- DEM, čime je smanjena za 1.940.523,- DEM.

Za procjenu vrijednosti vanjskog uređenja nema dokumentacije ni obrazloženja.

Prema rekapitulaciji iz osnovnog elaborata procijenjena vrijednost opreme iznosila je 1.127.078,- DEM. U elaboratu je navedeno da je procjena obavljena na temelju utvrđene sadašnje nabavne vrijednosti pojedinačne opreme, strojeva, alata i vozila, utvrđenog roka trajanja, uvida u knjigovodstvenu vrijednost i procjene stvarnog stanja opreme. Uz elaborat nije priložena dokumentacija koja sadrži podatke na temelju kojih je utvrđena procijenjena vrijednost opreme te nije moguće provjeriti koja je oprema uključena u procjenu i je li realno procijenjena. Izmjenama i dopunama elaborata izvršena je nova procjena vrijednosti opreme uključivanjem u procjenu opreme koja nije bila procijenjena u iznosu 98.267- DEM te je nakon dopuna iznosila 1.225.345,- DEM.

Procijenjena vrijednost materijalnih ulaganja u pripremi iznosila je 311.091,- DEM, kratkoročnih potraživanja 112.873,- DEM i novčanih sredstava 24.709,- DEM. Kao procijenjene vrijednosti zadržane su knjigovodstvene vrijednosti na dan 31. prosinca 1991. Izmjenama i dopunama elaborata procijenjena vrijednost kratkoročnih potraživanja umanjena je za vrijednost potraživanja od kupaca iz Srbije te Bosne i Hercegovine u iznosu 2.270,- DEM, nakon čega su iznosila 110.603,- DEM.

Procijenjena vrijednost dugoročnih financijskih ulaganja iznosila je 5.618,- DEM, a utvrđena je na način da je kao procijenjena vrijednost zadržana knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. umanjena za vrijednost udruženih sredstava za elektroprivredu i nerazvijena područja prijašnje države.

Prema osnovnom elaboratu procijenjena vrijednost zaliha iznosila je 77.764,- DEM, a kao procijenjena vrijednost zadržana je knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. Izmjenama i dopunama elaborata vrijednost zaliha povećana je za 2.900,- DEM uključivanjem u procjenu vrijednosti sitnog inventara koji nije bio procijenjen, te je nakon izmjena i dopuna iznosila 80.664,- DEM.

Procijenjena vrijednost nematerijalnih ulaganja iznosila je 9.524,- DEM. Izmjenama i dopunama elaborata kao procijenjena vrijednost zadržana je knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. koja iznosi 9.254,- DEM, ali je pogrešno kao procijenjena vrijednost iskazana u iznosu 9.524,- DEM.

Procijenjena vrijednost dugoročnih obveza iznosila je 405.817,- DEM, a utvrđena je na način da je kao procijenjena vrijednost zadržana knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. Služba društvenog knjigovodstva u svom izvještaju od 19. ožujka 1992. utvrdila je da je knjigovodstvena vrijednost dugoročnih obveza manje iskazana za 1.230.000,- HRD te je izvršen ispravak. Izmjenama i dopunama elaborata procijenjena vrijednost dugoročnih obveza utvrđena je u iznosu 428.182,- DEM.

Procijenjena vrijednost kratkoročnih obveza iznosila je 574.419,- DEM, a pasivnih vremenskih razgraničenja 71.055,- DEM. Kao procijenjene vrijednosti zadržane su knjigovodstvene vrijednosti. Izmjenama i dopunama elaborata vrijednost kratkoročnih obveza smanjena je za iznos obveza prema dobavljačima iz prijašnje države i iznosila je 567.336,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 16.366.017,- DEM, a procijenjena 35.169.690,- DEM.

Pregled knjigovodstvene vrijednosti te procijenjenih vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i dopunama elaborata daje se u tablici broj 1.

Tablica broj 1

## Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Red ni broj	Opis pozicije	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Nematerijalna ulaganja	9.254,-	27.756,-	9.524,-
2.	Zemljište	1.239.346,-	3.816.068,-	4.786.078,-
3.	Građevinski objekti	14.922.509,-	29.257.577,-	29.682.631,-
4.	Oprema	726.036,-	1.127.078,-	1.225.345,-
5.	Materijalna ulaganja u pripremi	311.091,-	311.091,-	311.091,-
6.	Dugoročna financijska ulaganja	16.091,-	5.618,-	5.618,-
7.	Zalihe	77.764,-	77.764,-	80.664,-
8.	Kratkoročna potraživanja	112.873,-	112.873,-	110.603,-
9.	Novčana sredstva	24.709,-	24.709,-	24.709,-
10.	Gubitak	779.745,-	-	-
11.	Izvanposlovna aktiva	717.509,-	-	-
I. Ukupno imovina (1 do 11)		18.936.927,-	34.760.534,-	36.236.263,-
12.	Dugoročne obveze	428.182,-	405.818,-	428.182,-
13.	Kratkoročne obveze	574.418,-	574.418,-	567.336,-
14.	Pasivna vremenska razgraničenja	71.055,-	71.055,-	71.055,-
15.	Stanovi i stambene zgrade	699.000,-	-	-
16.	Gubitak	779.745,-	-	-
17.	Druge odbitne stavke	18.510,-	-	-
II. Ukupno odbitne stavke (12 do 17)		2.570.910,-	1.051.291,-	1.066.573,-
Vrijednost Poduzeća (I.–II.)		16.366.017,-	33.709.243,-	35.169.690,-

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost konfiscirane imovine u iznosu 1.266.000,- DEM, zbog čega su kod Fonda rezervirane dionice u istoj vrijednosti. Radi se o zemljištu označenom kao k.č. 9809/1, 9809/2 i 2922, upisane u z.k.ul. broj 363, k.o. Split na kojem se nalazi tzv. Crvena kuća u kojoj su smješteni uprava i skladište Društva, te o zemljištu označenom kao k.č. 8270, upisana u z.k.ul. broj 8614, k.o. Split na kojem se nalazi parkiralište hotela Marjan.

U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2003.) navedene nekretnine bile su upisane u zemljišne knjige kao općenarodna imovina pod upravom Grada Splita. Društvo je tijekom 2000. tužbom protiv Grada Splita pokrenulo pred Općinskim sudom u Splitu postupak radi utvrđivanja prava vlasništva nad tim nekretninama. Postupak za zemljište označeno kao k.č. 9809/1, 9809/2 i 2922 do vremena obavljanja revizije nije završen, dok je za zemljište označeno kao k.č. 8270 tužba odbijena presudom Općinskog suda u Splitu od 22. siječnja 2003. te je, u vrijeme obavljanja revizije, u tijeku žalbeni postupak pred Županijskim sudom u Splitu.

Nasljednici nekadašnjih vlasnika navedenih nekretnina pokrenuli su pred Uredom za imovinske pravne poslove Splitsko-dalmatinske županije postupak radi utvrđivanja prava na naknadu za oduzete nekretnine. Postupak radi utvrđivanja prava na naknadu za nekretnine označene kao k.č. 9809/1, 9809/2 i 2922 prekinut je u travnju 2001. do okončanja postupka obnove pretvorbe Poduzeća. Nasljednici nekadašnjih vlasnika pokrenuli su u prosincu 1999. postupak obnove pretvorbe kod Fonda radi isključenja navedenih nekretnina iz procijenjene vrijednosti Poduzeća. Rješenjem od 27. lipnja 2000. Fond je dopustio obnovu postupka pretvorbe. Zahtjev za isključenjem navedenih nekretnina iz procijenjene vrijednosti Poduzeća Fond je odbio jer su te nekretnine bile evidentirane u aktivi Poduzeća, te ih je bilo dužno prijaviti u svoj temeljni kapital u postupku pretvorbe. Tužbom protiv rješenja Fonda nasljednici nekadašnjih vlasnika pokrenuli su upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske, koji do vremena obavljanja revizije nije okončan. Postupak radi utvrđivanja prava na naknadu za nekretninu označenu kao k.č. 8270 do vremena obavljanja revizije također nije završen.

Za sve ostale nekretnine koje su bile uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, osim za zemljište označeno kao k.č. 756/7, upisana u z.k.ul. broj 6536, k.o. Split, određena je uknjižba prava vlasništva na ime Društva. Uknjižba je određena rješenjima Općinskog suda u Splitu od 11. rujna 1996. i 6. lipnja 1997. te presudom od 8. prosinca 1999. Zemljište označeno kao k.č. 756/7, na kojem se nalazi put kod hotela Park, upisano je u zemljišnu knjigu kao općenarodna imovina pod upravom Grada Splita.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je dao 30. srpnja 1993. rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu kojim nije predviđeno pretvaranje potraživanja zaposlenika u dionice, niti je dana suglasnost na procijenjenu vrijednost Poduzeća navedenu u odluci o pretvorbi.

Rješenjem je naloženo Poduzeću da prije upisa pretvorbe u sudski registar uskladi odluku o pretvorbi s rješenjem o pretvorbi, što Poduzeće nije učinilo.

Prema rješenju visina temeljnog kapitala iznosi 33.748.000,- DEM ili 75.426.780.000.- HRD, što je za 1.421.700,- DEM manje od procijenjene vrijednosti Poduzeća prema odluci o pretvorbi. U rješenju nema obrazloženja za navedeno smanjenje temeljnog kapitala. Primijenjen je srednji tečaj DEM na dan izdavanja rješenja (1,- DEM = 2.235.- HRD), a temeljni kapital je podijeljen na 337 480 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Rješenjem je utvrđeno da se postupak pretvorbe provede prodajom dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću i zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu, te zaposlenima u organima državne vlasti i njima odgovarajućim organima u iznosu 37.713.390.000.- HRD ili 16.874.000,- DEM, što čini 50,0% temeljnog kapitala. Drugih 50,0% temeljnog kapitala, umanjenog za iznos rezervacija, te uvećanog za neprodani dio dionica prethodno navedenim osobama, prodao bi se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Na ime osiguranja naknade nekadašnjim vlasnicima konfiscirane imovine, rješenjem je zabranjeno raspolaganje dijelom procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 1.266.000,- DEM. Stoga je 12 660 dionica u naznačenoj vrijednosti ili 3,8% ukupnog broja dionica rezervirano kod Fonda.

Poduzeće je protiv rješenja Fonda pokrenulo u kolovozu 1993. upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske. Tužbom Poduzeće pobija rješenje Fonda uz obrazloženje da je njegovim donošenjem onemogućeno u samostalnom odabiru načina pretvorbe, koji je utvrđen odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe, jer je rješenjem Fonda temeljni kapital smanjen za 1.421.700,- DEM u odnosu na procijenjenu vrijednost Poduzeća prema odluci o pretvorbi, i nije predviđeno pretvaranje potraživanja zaposlenika u iznosu 531.500,- DEM u dionice. U odgovoru na tužbu Fond navodi da je procijenjenu vrijednost Poduzeća smanjio zato što je u nju bila uključena imovina koja ne može ući u pretvorbu jer se odnosi na zemljište i objekte koji čine pomorsko dobro. Fond ne navodi o kojem se zemljištu i objektima radi. Upravni sud Republike Hrvatske je u svibnju 1995. donio presudu kojom je odbio tužbu Poduzeća.

Društvo je u veljači 1996. podnijelo Fondu zahtjev za izdavanje rješenja o iskazu nekretnina koje su procijenjene u postupku pretvorbe. Iz rješenja Fonda od 10. travnja 1996. proizlazi da su u vrijednost temeljnog kapitala Društva uključene sve nekretnine čija je vrijednost bila procijenjena u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe proveden je u skladu s rješenjem o suglasnosti na pretvorbu. Zaposlenima i ranije zaposlenima prodano je 52 720 dionica nominalne vrijednosti 5.272.000,- DEM ili 15,6% temeljnog kapitala. Od ukupnog broja dionica rezervirano je 12 660 dionica nominalne vrijednosti 1.266.000,- DEM ili 3,8% temeljnog kapitala dok je 272 100 dionica nominalne vrijednosti 27.210.000,- DEM ili 80,6% temeljnog kapitala, dano na prodaju javnim prikupljanjem ponuda. Pristigla je jedna ponuda, ali nije prihvaćena jer je ponuditelj bio u potpunom vlasništvu Fonda, Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika. Stoga je Fond u siječnju 1994. donio odluku o prijenosu dionica fondovima. Fondu radnika preneseno je 63 490 dionica ili 18,8% ukupnog broja dionica, a Fondu poljoprivrednika 27 210 dionica ili 8,1% ukupnog broja dionica. Fondu je preneseno 181 400 dionica te još 12 660 rezerviranih dionica.

### 3.4. Upis u sudski registar

- Upis pretvorbe u dioničko društvo obavljen je u skladu s rješenjem. Dionice su stekli:
- 52 720 dionica nominalne vrijednosti 5.272.000,- DEM ili 15,6% ukupnog broja dionica mali dioničari,
  - 12 660 dionica nominalne vrijednosti 1.266.000,- DEM ili 3,8% ukupnog broja dionica je rezervirano,
  - 181 400 dionica nominalne vrijednosti 18.140.000,- DEM ili 53,8% ukupnog broja dionica preneseno je Fondu,
  - 63 490 dionica nominalne vrijednosti 6.349.000,- DEM ili 18,8% ukupnog broja dionica preneseno je Fondu radnika, a
  - 27 210 dionica nominalne vrijednosti 2.721.000,- DEM ili 8,0% ukupnog broja dionica Fondu poljoprivrednika.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom

Mali dioničari su u kolovozu 1993. s Fondom zaključili 284 ugovora o kupnji 52 720 dionica nominalne vrijednosti 5.272.000,- DEM, od čega 267 ugovora uz obročnu otplatu u roku pet godina, a 17 ugovora s jednokratnom otplatom dionica uz popust od 35,0%. Ugovorima je utvrđena kupnja od 50 do 200 dionica. Nominalna vrijednost dionice bila je 100,- DEM. Prvi obrok, uključujući i jednokratne uplate u iznosu 287.436.459,- HRD, uplaćen je gotovinskim uplatama i otkupom obveznica za staru deviznu štednju. Jednokratnom uplatom 17 malih dioničara otkupilo je 3 400 dionica Društva.

Dodatak ugovoru o kupnji dionica, kojim se rok otplate produžava od pet do 20 godina, zaključen je s 210 malih dioničara u siječnju 1997., dok s 57 malih dioničara to nije učinjeno.

Mali dioničari koji nisu zaključili dodatak ugovoru plaćanje dionica trebali su, u skladu sa zaključenim ugovorima, obaviti do konca 1998. Dva mala dioničara su u ugovorenom roku otplatili 400 dionica, dok su dva dioničara na vlastiti zahtjev zatražili od Fonda raskid ugovora, što je u 1997. učinjeno. Drugi mali dioničari, njih 53, plaćali su dionice u većini slučajeva do konca 1994. i 1995. Fond je zbog neplaćanja, sa zakašnjenjem, u veljači 1999. raskinuo 43 ugovora, a u studenom 1999. jedan ugovor.

Nakon raskida ugovora malim dioničarima je pripalo 4 290 dionica, Fondu 4 660

dionica, a za devet malih dioničara koji su upisali 1 800 dionica nije izvršen raspored jer su upisali dionice s pravom popusta u više poduzeća.

Mali dioničari koji su zaključili dodatak ugovoru nisu pravodobno plaćali dionice, a zadnji obrok uplaćen je za 46 ugovora u 1994., za 57 ugovora u 1995., a za 66 ugovora u 1997. dok je za preostala 33 ugovora zadnji obrok uplaćen u 1996., 1998., 1999. i 2002. Zbog neplaćanja Fond je sa zakašnjenjem u 1999. raskinuo 200 ugovora, a po jedan u 2002. i 2003. Po raskidu ugovora malim dioničarima koji su zaključili dodatak ugovoru pripalo je 17 146 dionica, Fondu 19 824 dionica, a osam malih dioničara otplaćuje 1 600 upisanih dionica.

Nakon raskida ugovora malim dioničarima, koji nisu i koji su zaključili dodatak ugovoru, pripalo je 24 836 dionica, u portfelj Fonda preneseno je 24 484 dionica, osam malih dioničara otplaćuje 1 600 upisanih dionica, a za devet malih dioničara koji su upisali 1 800 dionica nije izvršen raspored dionica.

Plaćanje dionica obavljeno je gotovinskim uplatama i otkupom obveznica za staru deviznu štednju.

#### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

##### - Dionice iz portfelja Fonda

U postupku pretvorbe Fondu je preneseno 181 400 dionica te 12 660 rezerviranih dionica ili ukupno 194 060 dionica. Nakon raskida ugovora s malim dioničarima Fondu je pripalo još 24 484 dionica. Za 181 350 dionica s kojima je raspolagala Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: Agencija) i 90 700 dionica koje su bile u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Fond je upisan u knjigu dionica kao povjerenik. Od ukupnog broja dionica, 181 400 dionica preneseno je na nove stjecatelje tako da je tijekom 2003. u portfelju Fonda bilo 309 194 dionica ili 91,6% ukupnog broja dionica Društva.



Na javnoj dražbi održanoj u svibnju 1994. Fond je dao na prodaju 181 400 dionica. Isključna cijena utvrđena je u iznosu 100,- DEM po dionici, a plaćanje starom deviznom štednjom. Ponuđene dionice prodane su u cijelosti, i to 91 350 dionica društvu Splitska banka d.d. Split (MBS 3129241), 90 000 dionica društvu Dalmacijacement d.d. Kaštel Sućurac, te 50 dionica fizičkoj osobi. Plaćanje je izvršeno obveznicama Republike Hrvatske. Nakon prodaje u portfelju Fonda je bilo 12 660 rezerviranih dionica.

Fond je na temelju odluke i zaključaka Vlade Republike Hrvatske raspolagao s dionicama Agencije i Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Agencija je u prosincu 1999. stekla 181 350 dionica Društva od društva Splitska banka d.d. Split na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske. Društvo Splitska banka d.d. Split je kupnjom od Fonda i društva Dalmacijacement d.d. Kaštel Sućurac steklo 181 350 dionica Društva. Na temelju zaključka Vlade Republike Hrvatske od lipnja 2000., Agencija i Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje su u lipnju i srpnju 2000. zaključili s Fondom ugovore o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima. Ugovoreno je da Fond osigura upis prijenosa 272 050 dionica u knjigu dionica na svoje ime u svojstvu povjerenika, te da ima pravo raspolaganja dionicama uz posebnu suglasnost Agencije i Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

- Dionice iz portfelja drugih fondova

U postupku pretvorbe Fond radnika stekao je 63 490 dionica Društva, a Fond poljoprivrednika 27 210 dionica, što je ukupno 90 700 dionica nominalne vrijednosti 9.070.000,- DEM ili 26,9% temeljnog kapitala.

Od siječnja 1999. kada je na snagu stupio Zakon o mirovinskom osiguranju, dionice Društva kojima su raspolagali navedeni fondovi postale su vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje je u srpnju 2000. zaključio s Fondom ugovor o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima po kojem se Fond u knjigu dionica Društva u veljači 2000. upisao kao povjerenik za 90 700 dionica.

#### 4.3. Stjecanje dionica

Društvo Splitska banka d.d. Split je kao stjecatelj na temelju zaključenih ugovora iz 1994. steklo 181 350 dionica Društva ili 53,7% ukupnog broja dionica. Dionice društva, njih 91 350, steklo je kupnjom na javnoj dražbi od Fonda. Preostalih 90 000 dionica je na temelju odluke upravnog odbora Društva kupilo od društva Dalmacijacement d.d. Kaštel Sućurac. Društvo Splitska banka d.d. Split je plaćanje dionica prema društvu Dalmacijacement d.d. Kaštel Sućurac obavilo preuzimanjem obveze prodavatelja prema društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb (MBS 3234495).

Vlada Republike Hrvatske donijela je u prosincu 1999. odluku o davanju suglasnosti za zaključenje ugovora o prijenosu dionica i udjela iz portfelja društva Splitska banka d.d. Split na Agenciju. Društvo Splitska banka d.d. Split i Agencija zaključili su u prosincu 1999. ugovor o prijenosu dionica i udjela koje su bile u portfelju društva Splitska banka d.d. Split. Prema navedenom ugovoru Agenciji je preneseno 181 350 dionica Društva koje je navedena banka stekla kupnjom od Fonda i društva Dalmacijacement d.d. Kaštel Sućurac. Time je Agencija stekla 53,7% ukupnog broja dionica Društva.

Prijenosom dionica, razmjerni broj glasova društva Splitska banka d.d. Split u skupštini Društva pao je ispod praga od 50,0%, a o tome banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima prema kojima je pravna osoba, koja je otpustila dionice i u skupštini društva raspolaže s brojem glasova koji je pao ispod 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3, ili 75,0% glasova, obvezna o tome obavijestiti izdavatelja i navedenu Komisiju u roku sedam dana.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 2 daje se popis dioničara Društva, prema podacima iz knjige dionica u vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2003.).

Tablica broj 2

Dioničari Društva u svibnju 2003.

Redn i broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %
1.	mali dioničari	28 236	8,4
2.	Mladen Anzulović	50	0,0
3.	Fond	37 144	11,0
4.	Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje	90 700	26,9
5.	Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka	181 350	53,7
Ukupno		337 480	100,0

### 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici u nastavku daju se usporedni podaci o poslovanju u razdoblju od 1993. do 2002.

Tablica broj 3

Usporedni podaci o poslovanju u razdoblju od 1993. do 2002.

u kn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	9.400.075	16.965.363	16.603.115	13.850.054	11.584.711	14.380.933	10.775.912	15.767.314	17.014.756	15.320.317
Rashodi	15.488.472	21.048.277	20.474.737	22.525.915	21.092.133	21.082.070	23.031.786	24.632.761	21.560.651	21.072.557
Dobit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gubitak	6.088.397	4.082.914	3.871.622	8.675.861	9.507.422	6.701.137	12.255.874	8.865.447	4.545.895	5.752.240
Ukupna aktiva	136.700.055	131.957.230	127.829.975	122.630.919	119.308.577	118.580.391	113.815.436	112.260.453	107.413.609	102.879.902
- dugotrajna imovina	129.499.402	124.001.143	119.183.828	114.493.524	112.538.888	111.494.497	107.770.180	103.360.559	100.528.709	96.772.591
- kratkotrajna imovina	7.200.653	7.948.968	8.640.726	8.137.395	6.769.689	7.085.894	6.045.256	8.899.894	6.884.900	6.107.311
- plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	7.119	5.421	-	-	-	-	-	-	-
Ukupna pasiva	136.700.055	131.957.230	127.829.975	122.630.919	119.308.577	118.580.391	113.815.436	112.260.453	107.413.609	102.879.902
- upisani kapital	141.303.667	122.576.111	122.576.110	120.217.126	118.590.472	126.207.396	132.501.397	130.942.240	127.170.462	67.496.000
- pričuve	-	2.730.213	-	2.358.984	1.626.654	-6.138.018	-12.417.850	-10.858.693	-7.086.915	5.343.119
- ukupna dobit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ukupan gubitak	-15.330.944	-4.082.914	-5.224.323	-13.900.184	-21.048.623	-26.123.106	-38.378.980	-47.244.428	-51.790.323	-10.298.135
- dugoročne obveze	727.362	-	-	1.065.000	12.816.275	19.886.041	27.686.952	35.113.525	33.812.227	36.627.857
- kratkoročne obveze	7.042.044	7.306.563	7.056.343	9.530.079	4.034.280	4.093.188	4.423.917	4.307.809	5.308.158	3.711.061
- odgođeni prihodi	2.957.926	3.427.257	3.421.845	3.359.914	3.289.519	654.890	-	-	-	-
Broj zaposlenika	247	229	207	176	114	120	115	110	106	109

Revizija financijskih izvještaja za 1993. nije obavljena, a za 2002. je, u vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2003.), bila u tijeku. Iz izvještaja revizorskih tvrtki proizlazi da je reviziju financijskih izvještaja za 1994. i 1995. obavilo društvo Revicon d.d. iz Zagreba (MBS 285722), za 1996. i 1997. društvo Coopers & Lybrand d.d. iz Zagreba (MBS 1228846), a za 1998., 1999., 2000. i 2001. društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. iz Zagreba (MBS 1381903). Prema izvještajima revizorskih tvrtki, financijski izvještaji za 1994., 1995., 1996., 1997., 1998., 1999., 2000. i 2001. realno i objektivno prikazuju financijsko stanje Društva na koncu navedenih godina.

Društvo je u razdoblju od 1993. do 2002. kontinuirano poslovalo s gubitkom. Prema poslovnim izvještajima direktora, gubici su nastali zato što su kapaciteti Društva u razdoblju od 1991. do 1997. korišteni isključivo za smještaj i prehranu prognanika. Troškovi smještaja i prehrane znatno su premašivali prihode ostvarene po toj osnovi. Nakon odlaska prognanika, kapaciteti su ostali devastirani zbog čega Društvo od 1998. posluje sa svega 30,0% kapaciteta, dok je preostalih 70,0% izvan funkcije. Takvim poslovanjem akumulirani su gubici do konca 2001. u iznosu 51.790.323,00 kn. Osim toga, do konca 2001. ostvareni su i gubici u iznosu 7.086.915,00 kn s osnove negativnih tečajnih razlika, zbog korištenja kredita uz valutnu klauzulu. Tijekom 2002. najveći dio navedenih gubitaka pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala tako da je ukupan gubitak na koncu 2002. iznosio 10.298.135,00 kn.

Dugoročne obveze na koncu 2002. iznosile su 36.627.857,00 kn, a odnose se na obveze za kredite Splitske banke d.d. Split i Hrvatske banke za obnovu i razvitak. Krediti Splitske banke d.d. Split odnose se na šest kredita odobrenih u razdoblju od 1996. do 1999. u ukupnom iznosu 31.127.857,00 kn uz promjenjive kamatne stope od 10 do 14,0% godišnje. Odobreni su za pripremu turističkih sezona i sanaciju i rekonstrukciju dijela hotelske zgrade, a osigurani su mjenicama, hipotekama na nekretnine Društva, te jamstvima Vlade Republike Hrvatske. Najznačajniji dio ovih kredita u iznosu 24.440.000,00 kn reprogramiran je na rok od deset godina, a otplaćuje se u 28 jednakih tromjesečnih rata počevši od 31. ožujka 2002. Kredit Hrvatske banke za obnovu i razvitak odobren je tijekom 2000. u iznosu 5.500.000,00 kn na rok od osam godina uz promjenjivu kamatnu stopu od 7,0% godišnje. Odobren je za pripremu turističke sezone, a osiguran je jamstvom Vlade Republike Hrvatske i hipotekom na nekretnine.

U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi Društvo je imalo 333 zaposlenika. Tijekom 1996. novoosnovano vlasnički povezano društvo Potestas d.o.o. Split preuzelo je 44 zaposlenika. Na koncu 2002. Društvo je imalo 109 zaposlenika, a društvo Potestas d.o.o. 33 zaposlenika. Društvo je na koncu 2002. zajedno s novoosnovanim društvom imalo 142 zaposlenika ili 191 zaposlenog manje od broja zaposlenih u 1992. odnosno u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi. U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2003.) Društvo ima 109 zaposlenika.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama

Elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća vrijednost nekretnina bila je procijenjena u iznosu 34.468.709,- DEM. Činile su je procijenjene vrijednosti nekretnina smještenih na tri lokacije pod nazivima: hotel Marjan, hotel Park i Crvena kuća.

Nekretnine na lokaciji pod nazivom hotel Marjan u vrijeme pretvorbe sastojale su se od zemljišta površine 11 922 m<sup>2</sup> i hotelske zgrade izgrađene na tom zemljištu. Procijenjena vrijednost ovih nekretnina iznosila je 30.446.193,- DEM. Do vremena obavljanja revizije nije bilo prodaje ovih nekretnina, a u zakup su davani poslovni prostori u sklopu hotelske zgrade.

Tijekom 1994. poslovni prostori površine 398 m<sup>2</sup> i 140 m<sup>2</sup> dani su u zakup inozemnoj tvrtci WWZ Automaten und Gaststatten iz Njemačke na rok od deset odnosno pet godina. Prostori su dani u zakup na temelju sporazuma zaključenog između Društva i te tvrtke od 24. veljače 1994. U sporazumu se navodi da je inozemna tvrtka izvršila ulaganje u uređenje i opremanje poslovnih prostora u sklopu hotela u vrijednosti 268.850,- DEM na temelju ugovora o zajedničkom ulaganju iz veljače 1990. Vrijednost ulaganja utvrđena je procjenom dvojice sudskih vještaka odabranih od strane Društva i inozemne tvrtke. Za sporazum je dobivena suglasnost Javnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske 15. ožujka 1994. Društvo je priznalo potraživanje inozemne tvrtke u navedenom iznosu uvećanom za pripadajuće kamate te ga se obvezalo podmiriti davanjem u zakup poslovnog prostora površine 398 m<sup>2</sup> na rok od deset godina. Zakupnina za prostor površine 140 m<sup>2</sup> ugovorena u mjesečnom iznosu 25,- DEM/m<sup>2</sup> i uredno je naplaćivana prve dvije godine ugovorenog roka, nakon čega je zakupac prestao s plaćanjem zakupa. Zbog neplaćanja zakupnine Društvo je protiv zakupca podiglo tužbu pred Općinskim sudom u Splitu, koji je presudom od 22. listopada 2002. usvojio tužbeni zahtjev Društva u iznosu 535.185,66 kn.

Nekretnine na lokaciji pod nazivom hotel Park u vrijeme pretvorbe sastojale su se od zemljišta površine 2 586 m<sup>2</sup> i hotelske zgrade izgrađene na tom zemljištu. Procijenjena vrijednost ovih nekretnina iznosila je 3.144.160,- DEM. U rujnu 1996. Društvo je, zastupano po direktoru, kao jedan od osnivača u društvo Potestas d.o.o. Split unijelo u to društvo te nekretnine kao svoj ulog u visini procijenjene vrijednosti. U listopadu 1996. nadzorni odbor Društva smijenio je direktora i zatražio od Trgovačkog suda u Splitu da ne izvrši registraciju društva Potestas d.o.o. Trgovački sud u Splitu prihvatio je navedeni zahtjev i u ožujku 1997. odbio registraciju, ali je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u travnju 1997. odredio da se usvoji zahtjev za upis u sudski registar. Protiv rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Državno odvjetništvo Republike Hrvatske je u kolovozu 1997. podiglo zahtjev za zaštitu zakonitosti kojeg je Vrhovni sud Republike Hrvatske odbio u rujnu 1998. Na temelju rješenja za određivanje privremene mjere Općinskog suda u Splitu iz srpnja 1997., društvo Potestas d.o.o. preuzelo je nekretnine na lokaciji pod nazivom hotel Park.

Nakon toga Društvo je podnijelo tužbu za poništenje društvenog ugovora o osnivanju društva Potestas d.o.o. Trgovački sud u Splitu je u rujnu 1999. uvažio tužbeni zahtjev Društva, na što je žalbu podnijelo društvo Metroholding d.o.o. Zagreb kao drugi osnivač društva Potestas d.o.o. Postupajući po žalbi, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je u lipnju 2000. vratio predmet Trgovačkom sudu u Splitu gdje je postupak, u vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2003.), u tijeku.

U vezi sa zastupanjem Društva pri osnivanju društva Potestas d.o.o., Društvo je protiv prijašnjeg direktora podnijelo kaznenu prijavu. Na temelju te prijave Općinsko državno odvjetništvo u Splitu je u rujnu 2000. pred Općinskim sudom u Splitu podiglo optužnicu zbog kaznenog djela zlouporabe položaja ili ovlaštenja. Presudom od 25. travnja 2002. optužnica je odbijena.

Nekretnine na lokaciji pod nazivom Crvena kuća u vrijeme pretvorbe sastojale su se od zemljišta površine 3 899 m<sup>2</sup> i objekata izgrađenih na tom zemljištu u kojima su bili smješteni skladište i uprava Poduzeća. Procijenjena vrijednost ovih nekretnina iznosila je 878.356,- DEM. Do vremena obavljanja revizije nije bilo prodaje niti davanja u zakup ovih nekretnina.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Adriatic, Split.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere je li pretvorba i privatizacija provedena u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih 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 Adriatic, Split, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- U postupku procjene vrijednosti Poduzeća, za iskazivanje procijenjene vrijednosti zemljišta i komunalnih priključaka korišteni su podaci nadležnog općinskog organa o tržišnim cijenama zemljišta, troškovima pripreme zemljišta i rente te o visini udjela investitora u izgradnji komunalnih objekata i uređaja na području općine Split u siječnju 1992. Za iskazivanje procijenjene vrijednosti dijela zemljišta i komunalnih priključaka u DEM, primijenjen je tečaj na dan 1. lipnja 1992. umjesto tečaja iz siječnja 1992., čime je procijenjena vrijednost zemljišta i komunalnih priključaka iskazana u iznosu 10.282.936,- DEM umjesto u iznosu 16.213.741,- DEM.

- Hrvatski fond za privatizaciju je rješenjem o suglasnosti na pretvorbu izdanim 30. srpnja 1993. smanjio procijenjenu vrijednost Poduzeća s 35.169.700,- DEM, koliko je iznosila prema odluci o pretvorbi, na 33.748.000,- DEM. U obrazloženju rješenja nisu navedeni razlozi smanjenja i na koju se imovinu smanjenje odnosi. Predsjednik Fonda bio je Ivan Penić.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom planirano je ulaganje u rekonstrukciju i modernizaciju hotela u sastavu Poduzeća u ukupnoj vrijednosti 5.718.000,- DEM. Predviđeno je u razdoblju od 1990. do 2000. povećanje broja noćenja sa 112 343 na 133 339 noćenja, stupnja iskorištenosti smještajnih kapaciteta s 12,8% na 59,1% i korištenja smještajnih kapaciteta s 47 na 216 dana u godini. Uz pretpostavku o povećanju iskorištenosti kapaciteta, predviđeno je ostvarenje bruto dobiti u 2000. u iznosu 2.279.000,- DEM. Ciljevi planirani razvojnim programom, nisu ostvareni.

S obzirom da je broj zaposlenika Društva smanjen s 333 u 1992. na 109 koncem 2002., a u novoosnovanom društvu s 44 na 33 zaposlenika, da je Društvo od 1993. poslovalo s gubitkom, da posluje s 30,0% kapaciteta, dok je 70,0% kapaciteta izvan funkcije zbog devastiranosti, nisu ostvareni ciljevi privatizacije propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju od 11. srpnja 2003. zakonski predstavnik navodi da nema primjedbi na sadržaj i činjenice opisane u izvješću o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije.*

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Zadar, Bedemi zadarskih pobuna 11, Zadar.

Ovlašteni državni revizori:

Zdenko Knežević, dipl. oec.

Zdenka Širinić, dipl. oec.

Ivanka Babac, dipl. oec.



**ADRIATIC, SPLIT**

## 1. Radnički savjet:

- nema podataka o članovima

## 2. Upravni odbor:

Nikola Šesnić, predsjednik od 16. ožujka 1992. do lipnja 1992.

Bariša Krišto, član od 16. ožujka do lipnja 1992.,  
predsjednik od lipnja 1992. do 9. ožujka 1994.

Silvijo Matulović, od 16. ožujka 1992. do 9. ožujka 1994.

Ajka Radić, od 16. ožujka 1992. do 9. ožujka 1994.

Joško Ivačić, od 9. ožujka 1994. do 12. studenoga 1994.

Ante Matijević, od 9. ožujka 1994. do 12. studenoga 1994.

Mladen Grabić, od 9. ožujka 1994. do 3. studenoga 1995.

Daša Šarčević, od 9. ožujka 1994. do 3. studenoga 1995.

Mirko Višić, od 9. ožujka 1994. do 3. studenoga 1995.

Mira Salapić, od 12. studenoga 1994. do 3. studenoga 1995.

Marin Žižić, od 12. studenoga 1994. do 3. studenoga 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Mira Salapić, predsjednica od 3. studenoga 1995. do 15. siječnja 2002.

Daša Šarčević, od 3. studenoga 1995. do 15. siječnja 2002.

Mirko Višić, od 3. studenoga 1995. do 15. siječnja 2002.

Marin Žižić, od 3. studenoga 1995. do 28. lipnja 1996.

Ivo Matulić, od 3. studenoga 1995. do 28. lipnja 1996.

Jadranka Bodlović, od 28. lipnja 1996. do 28. studenoga 2000.

Šime Gabrić, od 28. lipnja 1996. do 15. siječnja 2002.

Stjepanka Marčić, od 28. studenoga 2000.

Draženka Meničanin, predsjednica od 15. siječnja 2002.

Marija Barbarić, od 15. siječnja 2002.

Lidija Glavočević, od 15. siječnja 2002.

## 4. Direktor ili uprava:

Ivo Bućan, v.d. direktora od 24. siječnja 1992., nema podataka do kada,  
direktor, nema podataka od kada, do 29. listopada 1996.

Mario Krželj, direktor od 29. listopada 1996.

**ADRIATIC, SPLIT**  
**- povezana društva i osobe**

1. Potestas d.o.o., Split

Osnivači: Adriatic d.d., Split i Metroholding d.d., Zagreb

Uprava: Ivanka Tomić, od 27. svibnja 1997. do 14. srpnja 1999.

Leandro Josip Žodan, od 14. srpnja 1999. do 22. studenoga 2001.

Joško Popovac, od 22. studenoga 2001. do 9. svibnja 2002.

Jozo Tomaš, od 9. svibnja 2002.