



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Rijeka**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**HTP IMPERIJAL, RAB**

Rijeka, veljača 2002.

**SADRŽAJ**

---

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	5
3.1.	Odluka o pretvorbi	5
3.1.1.	Razvojni program	6
3.1.2.	Program pretvorbe	7
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	7
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	7
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	10
3.3.	Provedba programa pretvorbe	17
3.4.	Upis u sudski registar	19
4.	PROMJENA VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	19
4.1.	Dionice s popustom	19
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	19
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	22
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	25
5.3.1.	Prodaja poslovnih udjela	28
5.3.2.	Prodaja druge imovine	29
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	32
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	32
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	32
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	33
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	34



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Rijeka**

---

Klasa: 041-03/01-01/33  
Urbroj: 613-10-02-42

Rijeka, 4. veljače 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**DRUŠTVENOG PODUZEĆA HTP IMPERIAL, RAB**

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacija društvenog poduzeća HTP Imperijal s p.o., Rab.

Revizija je obavljena u razdoblju od 9. srpnja 2001. do 24. siječnja 2002.

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.

Postupke pretvorbe i privatizacija reguliraju:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91, 58/93),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99 i 52/00),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- drugi zakoni i propisi koji uređuju pretvorbu i privatizaciju.

Revizijom pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP Imperial, obuhvaćena je dokumentacija kojom raspolaže Hrvatski fond za privatizaciju te dokumentacija koju posjeduje dioničko društvo Imperial. Društvo nema cjelovitu dokumentaciju koja se odnosi na pretvorbu i privatizaciju. S obzirom da dokumenti nisu bili urudžbirani i u skladu s propisima arhivirani, nije moguće utvrditi koji dio dokumentacije nedostaje. Zapisnici sa sjednica nadzornog odbora nisu vjerodostojni jer u razdoblju od 1995. do 2000. nisu ovjereni i potpisani.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće je osnovano 1974. i kod Okružnog privrednog suda u Rijeci upisano je u registarski uložak broj 1-467-00. Naziv poduzeća prije pretvorbe glasi: HTP Imperial s potpunom odgovornošću (dalje u tekstu: Poduzeće) sa sjedištem u Rabu, Jurja Barakovića 2. Poduzeće je obavljalo hotelijersko-turističku djelatnost te vanjskotrgovinske usluge i druge aktivnosti koje su povezane s osnovnom djelatnosti. Unutarnju organizaciju činile su poslovne jedinice: San Marino, Suha Punta, Internacional, Imperial, Kontinental, Istra, Sjaj i Radna zajednica.

U 1990. imovinu Poduzeća činili su hoteli, turistička naselja, autokampovi i drugi objekti izvanpasijske potrošnje (restorani, zabavno rekreacijski centri, kavane, slastičarnice, snack-barovi, bistroi). Šest hotela "B" kategorije imali su 1 825 ležaja, a dva hotelska (turistička) naselja raspolagala su s 1 860 ležaja. Dva autokampa imala su kapacitet za smještaj 6 000 kampista, uz mogućnost pružanja svih potrebnih sadržaja. Drugi objekti izvanpasijske potrošnje imali su 4 443 sjedećih mjesta. Tijekom 1990. ostvareno je 1 053 420 noćenja i ukupni prihod u iznosu 44.987.000,- DEM. Kapaciteti su bili godišnje popunjeni 109 dana (29,8%).

Tijekom 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 109.726.000,- HRD, rashodi u iznosu 330.785.000,- HRD, te gubitak u iznosu 221.059.000,- HRD. Važeći tečaj na dan 31. prosinca 1991. iznosio je 55,- HRD za 1,- DEM.

Direktor Poduzeća u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi bio je mr. Ivan Staničić, a predsjednik radničkog savjeta Šime Milovac. U vrijeme pretvorbe, Poduzeće je zapošljavalo 795 djelatnika.

Agencija za restrukturiranje i razvoj je 1992. imenovala upravni odbor Poduzeća. Rješenjem Fonda od 24. lipnja 1994., imenovani su novi članovi upravnog odbora, a raniji članovi su razriješeni bez posebnog obrazloženja te su pokrenuli upravni spor. Upravni sud je poništio rješenje o imenovanju upravnog odbora iz 1994. te utvrdio da su članovi upravnog odbora oni koji su imenovani 1992.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Nakon pretvorbe, u svibnju 1995. Poduzeće je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, broj 95/37-4 upisano u sudski registar kao dioničko društvo Imperial (dalje u tekstu: Društvo), sa sjedištem u Rabu, (MBS 040000124). Usklađivanje temeljnog kapitala i općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima u trgovački registar navedenog suda upisano je 20. siječnja 2000. pod registarskim brojem 99/3010-2.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Tijekom 1994. i 1996. osnovana su 22 društva s ograničenom odgovornošću. Zbog problema s likvidnošću, 21. studenoga 1994. osnovano je društvo s ograničenom odgovornošću Imperial Tours, za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva, turizma i trgovine.

Prema Programu dugotrajnog restrukturiranja i ustroja Društva, iz studenoga 1995., predviđeno je restrukturiranje Društva u oblik koncerna, te osnivanje ovisnih društava s ograničenom odgovornošću u kojima bi Društvo kao jedini osnivač svih ovisnih društava imalo 100% poslovnih udjela i to u odgovarajućim nekretninama. Međusobni odnosi vladajućeg i ovisnih društava uredili bi se ugovorom o jedinstvenom vođenju poslova (financije, računovodstvo, planiranje i razvoj, marketing i kadrovski poslovi).

Izmjenama i dopunama Zakona o sudskom registru, iz srpnja 1996., dozvoljeno je registriranje novih trgovačkih društava u postupku restrukturiranja u slučaju blokiranog računa matičnog društva, uz uvjet da Hrvatski fond za privatizaciju pozitivno ocjeni elaborat o restrukturiranju društva. Nakon što je Hrvatski fond za privatizaciju dao pozitivno mišljenje na program restrukturiranja, u listopadu 1996. obavljen je upis 21 društva s ograničenom odgovornošću u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

U tablici u nastavku daje se popis novoosnovanih društava s ograničenom odgovornošću, s osnivačkim ulogom, matičnim brojem i datumom upisa u registar.

NOVOOSNOVANA DRUŠTVA S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

RED. BROJ	NAZIV I SJEDIŠTE DRUŠTVA	OSNIVAČKI ULOG u kn	MATIČNI BROJ SUBJEKTA	DATUM UPISA U SUDSKI REGISTAR
1.	Imperial Tours, Rab	7.642,50	040028630	21. studenoga 1994.
2.	Istra-Imperial, Zagreb	10.403.600,00	080089339	30. srpnja 1996.
3.	Park-Imperial, Zagreb	1.001.500,00	080089347	30. srpnja 1996.
4.	Jadran-Imperial, Zagreb	1.287.700,00	080089314	30. srpnja 1996.
5.	Arba-Imperial, Zagreb	287.500,00	080089322	30. srpnja 1996.
6.	Padova-Imperial, Zagreb	52.003.300,00	080097402	2. rujna 1996.
7.	Internacional-Imperial, Zagreb	24.385.100,00	0800971381	2. rujna 1996.
8.	Riva-Imperial, Zagrebu	3.515.700,00	080097187	2. rujna 1996.
9.	Auto kamp Padova III, Zagreb	22.611.300,00	080097195	2. rujna 1996.
10.	Barbat-Imperial, Zagreb	1.561.300,00	080097162	2. rujna 1996.
11.	Marijan-Imperial, Zagreb	3.585.300,00	080097200	2. rujna 1996.
12.	Hotel-Imperial, Zagreb	31.931.500,00	080097226	2. rujna 1996.
13.	Eva-Imperial, Zagreb	54.962.800,00	080096973	2. rujna 1996.
14.	Kampor-Imperial, Zagreb	7.392.600,00	080097111	2. rujna 1996.
15.	Carolina-Imperial, Zagreb	36.574.000,00	080097146	2. rujna 1996.
16.	Hotelsko naselje San Marino, Zagreb	86.567.600,00	080097074	2. rujna 1996.
17.	Suha Punta-Imperial, Zagreb	44.624.300,00	080096885	2. rujna 1996.
18.	Banjol-Imperial, Zagreb	2.727.500,00	080097322	2. rujna 1996.
19.	Auto kamp San Marino, Zagreb	42.141.700,00	080097120	2. rujna 1996.
20.	Grand-Imperial, Zagreb	5.798.600,00	080097218	2. rujna 1996.
21.	Malin-Imperial, Zagreb	3.984.200,00	080097179	2. rujna 1996.
22.	Sjaj-Imperial, Zagreb	2.186.400,00	080097082	2. rujna 1996.
UKUPNO		439.541.142,50		

(promijenjeno ime: Usluge-Imperial) koje se bavi pružanjem usluga pranja i čišćenja, te od 2000. zajedničkim poslovima za potrebe svih ovisnih društava.

Financijsko poslovanje Društvo je obavljalo putem žiro računa novoosnovanih društava, a sve obveze i potraživanja te gubitak do 1997., ostale su na Društvu. Društvo je za sve poslovne godine u razdoblju od 1990. do 2000., ostvarilo gubitak.

Sjedišta ovisnih trgovačkih društava u travnju 1997. promijenjena su i premještena iz Zagreba u Rab i Lopar. U svibnju 1997. između Društva i novoosnovanih trgovačkih društava zaključeni su ugovori o vođenju poslova.

U razdoblju od 1996. do 1998. Društvo je prodalo poslovne udjele u šest ovisnih društava s ograničenom odgovornošću: 1996. prodani su Jadran-Imperial, Istra-Imperial, Park-Imperial i Arba-Imperial, 1997. prodani su Barbat-Imperial i Malin-Imperial, a u prosincu 2000. za društvo Imperial Tours pokrenut je postupak likvidacije.

Na sjednicama, održanim 26. travnja 2001., skupštine 12 društava s ograničenom odgovornošću i to: Marijan-Imperial, Internacional-Imperial, Riva-Imperial, Grand-Imperial, Auto camp San Marino, Kampor-Imperial, Carolina-Imperial, Eva-Imperial, Auto camp Padova III, Banjol-Imperial, Suha Punta-Imperial, Padova-Imperial, donijele su odluku o pripajanju društvu s ograničenom odgovornošću Hotel-Imperial, tako da se temeljni kapital tog društva nakon pripajanja povećao i iznosi 332.253.700,00 kn. Obavljen je upis u sudski registar 21. kolovoza 2001. pod brojem Tt-01/2624-2.

U vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2001.) Društvo je vlasnički povezano s tri društva s ograničenom odgovornošću i to: Hotel-Imperial, Hotelsko naselje San Marino i Usluge-Imperial.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Postupak pretvorbe Poduzeća započeo je u 1992., a Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 26. travnja 1992.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Poduzeće je bilo dužno Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija), uz Odluku o pretvorbi dostaviti program pretvorbe poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva, podatke o proizvodnim, tehničko-tehnološkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća, razvojni program, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Prema Odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo na način:

1. prodajom idealnih dijelova poduzeća putem izdavanja i prodaje dionica,
2. pretvaranjem ranijih ulaganja i potraživanja prema poduzeću u ulog,
3. prijenosom preostalog dijela dionica fondovima i Hrvatskom fondu za razvoj bez naknade,
4. ulaganjem dodatnog kapitala u poduzeće - dokapitalizacijom.

Također, Odlukom je određeno da vrijednost stanova ne ulaze u vrijednost Poduzeća, jer se stanovi ustupaju fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Za građevinske objekte i

zemljišta koja su oduzeta prijašnjim vlasnicima, određena je obveza rezerviranja dionica u pripadajućoj vrijednosti. Odlukom nije utvrđena vrijednost Poduzeća, a utvrđen je način prodaje pojedinim kategorijama kupaca bez odgovarajućeg iznosa, s obzirom da su ovi elementi sadržani u programu pretvorbe.

Upravni odbor Poduzeća, kojeg je 1. ožujka 1995. imenovao Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond), po zahtjevu Fonda donio je izmjene Odluke o pretvorbi. Procijenjena vrijednost Poduzeća koja je 1992. bila utvrđena u iznosu 112.240.982,- DEM, elaboratom o procjeni iz 1994. prepravljena je i utvrđena u iznosu 117.344.000,- DEM. Prema izmijenjenoj Odluci o pretvorbi, temeljni kapital iznosi 472.948.949,00 kn ili 127.171.000,- DEM, a sastoji se od: procijenjene vrijednosti u iznosu 436.402.336,00 kn ili 117.344.000,- DEM i potraživanja prema Poduzeću pretvorenog u dionice u iznosu 36.546.613,00 kn ili 9.827.000,- DEM.

Na temelju izvještaja revizorske tvrtke o utemeljenosti arbitražne odluke o pretvaranju potraživanja u ulog i zaključenog ugovora, društvo Kvarner-express iz Opatije postalo je vlasnik 49 135 dionica ili u protuvrijednosti 9.827.000,- DEM. Navedeno se odnosi na revaloriziranu obvezu na temelju udruženih sredstava po samoupravnom sporazumu iz 1985., kojim je Poduzeće steklo sredstva za izgradnju hotela Padova u Rabu. Po godišnjem obračunu za 1991., obveza po osnovi udruženih sredstava u poslovnim knjigama Poduzeća bila je 149.809,60 HRD. Prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva, potvrđena je realnost i zakonitost financijskih izvještaja. Poduzeće nije provodilo revalorizaciju obveza. Zbog rješavanja spora s Kvarner-expressom, angažirana je arbitraža i na temelju odluke arbitražne komisije provedena je 30. lipnja 1992. revalorizacija obveze u iznosu 1.424.780.705.- HRD ili 9.826.073,83 DEM prema srednjem tečaju koji je iznosio 145.- HRD za 1,- DEM.

### 3.1.1. Razvojni program

Razvojni program izradio je 1992. Ekonomski fakultet, Znanstveno-istraživački centar u Rijeci. Razvojni program je sastavljen u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Sadrži analizu tržišta prodaje, korištenje kapaciteta i kadrova u funkciji razvoja, zaštitu na radu i zaštitu čovjekove okoline, lokacijska razvojna rješenja, osnovne karakteristike buduće ponude, planirane vrijednosti s dinamikom ulaganja u razvojne programe u razdoblju do 1997., statičku i dinamičku ekonomsko-financijsku ocjenu izvodljivosti s i bez dokapitalizacije te zaključak. Razvojnim programom je predviđeno stalno ulaganje u obnovu smještajnih kapaciteta te širenje asortimana usluga za zadovoljavanje potreba turista više kupovne moći. Ne računajući trenutne ratne prilike, analizom novčanih tijekova utvrđeno je da će Poduzeće kroz planirano razdoblje do 1997., ostvarivati prosječnu internu stopu rentabilnosti u visini 13,7%.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe Poduzeća donio je radnički savjet u veljači 1992. Programom je utvrđena dokapitalizacija, kao jedan od modela pretvorbe, ali njen iznos nije vrijednosno iskazan. Program sadrži



opće podatke o Poduzeću, vrijednost Poduzeća, modele, oblik i način pretvorbe, dokapitalizaciju kao oblik pretvorbe, tvrtku, sjedište i djelatnost, dionice, upis i uplata dionica, vlasnička i upravljačka prava iz dionice, organe dioničkog društva, statut i opće akte društva te završne ocjene. Utvrđeno je da se upis i uplata dionica obavlja na temelju poziva za upis i uplatu koji će se objaviti. Pravo prvenstva kupnje imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću u roku od 30 dana od objave poziva u prvom krugu prodaje dionica, bez obzira koriste li pravo na popust. Zaposleni i ranije zaposleni imaju pravo na popust od 20% i dodatno po 1% za svaku godinu radnog staža do 20.000,- DEM po pojedinom korisniku s rokom otplate 5 godina. Podaci o poslovanju sadrže informacije o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjenu boniteta Poduzeća.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske provela je postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti iskazanih knjigovodstvenih podataka, koji su bili polazište za utvrđivanje procijenjene vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost po izvještaju Službe društvenog knjigovodstva iznosila je 5.966.806.000,- HRD ili 108.487.382,- DEM. Na temelju izvještaja Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, uvećana je vrijednost osnovnih sredstava i poslovnog fonda za obračun revalorizacije u iznosu 31.705.000,- HRD.

### 3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća izradio je Ekonomski fakultet, Znanstveno-istraživački centar u Rijeci i "Konzalting", poduzeće za inženjering i građevinski konzalting iz Rijeke, a ovlaštenu procjenitelji nekretnina bili su Bojana Glavaš, Zdenko Cindrić, dipl. ing. i Tomislav Koščina, građ. tehn., sudski vještak. Konsultant je bio prof. dr. Ante Starčević, sudski vještak. Pri procjeni vrijednosti, za utvrđivanje tržišne vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda. Procjena je svedena na dan 31. prosinca 1991.

Po nalogu Agencije, elaborat o procjeni je u 1992. revidiralo društvo "Ina consulting" d.o.o., Zagreb, a u veljači 1993. reviziju elaborata povjerala je i Službi društvenog knjigovodstva Hrvatske.

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća nije sadržavao propisane podatke o procijenjenoj vrijednosti nekretnina, odnosno nije napravljen prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pa je u kolovozu 1993. Fond za privatizaciju zatražio dopunu elaborata, u skladu s navedenim Uputama. Prva dopuna elaborata izvršena je u veljači 1994., a iz procjene su izuzeta zemljišta u autokampovima i neizgrađena građevinska zemljišta te je kompletirana dokumentacija o imovinsko pravnom statusu procijenjenih nekretnina, koja sadržava zemljišnoknjižne izvratke s oznakom načina stjecanja nekretnina, preslike katastarskih planova s ucrtanim objektima, oznakama katastarskih čestica i njihovim površinama.

Druga dopuna elaborata o procjeni nekretnina izvršena je u ožujku 1994. i njome je kompletirana dokumentacija o nekretninama neriješenog imovinsko pravnog statusa, čija vrijednost je procijenjena i unesena u vrijednost Poduzeća, a za koji iznos je određena zabrana raspolaganja dionicama društva radi osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima oduzete imovine.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 108.487.380,- DEM. Elaboratom je procijenjena vrijednost u iznosu 117.344.000,- DEM, od čega se 18.385.749,- DEM odnosi na procijenjenu vrijednost zemljišta, 106.436.571,- DEM na procijenjenu vrijednost građevinskih objekata, 8.363.091,- DEM na procijenjenu vrijednost opreme te drugu

imovinu u iznosu 1.099.763,- DEM umanjenu za gubitak i obveze u iznosu 16.941.174,- DEM.

- Zemljišta

Dopunjenim elaboratom u ožujku 1994. utvrđeno je da ukupna površina procijenjenog zemljišta iznosi 324 849,40 m<sup>2</sup>, a njegova procijenjena vrijednost iznosi 18.385.749,- DEM. Vrijednost zemljišta utvrđena je po zonama u rasponu od 40,40 DEM do 70,70 DEM/m<sup>2</sup>.

Prema podacima Porezne uprave iz rujna 2001., prosječna prometna vrijednost građevinskog zemljišta u 1992. kretala se u rasponu od 60,- do 100,- DEM/m<sup>2</sup>, a navedene cijene su se trebale koristiti u postupku procjene vrijednosti zemljišta. U tablici u nastavku daje se usporedba vrijednosti građevinskih zemljišta prema podacima Porezne uprave i procjeni iz elaborata.

Tablica broj 2

Vrijednosti građevinskih zemljišta prema podacima Porezne uprave i procjeni iz elaborata  
u DEM

Red. broj	Lokacija	Površina	Vrijednosti iz elaborata		Prometne vrijednosti građevinskog zemljišta		Razlika u DEM
			DEM/m <sup>2</sup>	Iznos	DEM/m <sup>2</sup>	Iznos	
1.	Lopar	88 035	60,-	5.282.100,-	90,-	7.923.150,-	2.641.050,-
2.	Supetarska Draga	3 110	40,40	125.644,-	70,-	217 700,-	92.056,-
3.	Kampor	154 490	50,-	7.724.500,-	90,-	13.904.100,-	5.458.478,-
		15 622	60,-	937 320,-	60,-	* 219 840,-	
		1 390	62,62	87.042,-	60,-	83.400,-	
4.	Rab - Mundanije	16 961,40	70,32	1.192.739,-	100,-	1.696.140,-	503.401,-
5.	Banjol	39 890	70,70	2.820.224,-	80,-	3.191.200,-	537.613,-
		4 208	40,40	170.003,-	80,-	336.640,-	
6.	Barbat	1 143	40,40	46.177,-	80,-	91.440,-	45.263,-
Ukupno:		324 849,40	56,60	18.385.749,-	87,37	27.663.610,-	9.277.861,-

\* 3 664 m<sup>2</sup> x 60,- DEM = 219.840,- DEM

Procijenjena površina zemljišta, k.č. 1 869, z.k. ul. 1 403, k.o. Kampor, površine 16 499 m<sup>2</sup>, veća je od površine koja se koristi, jer označena katastarska čestica obuhvaća pomorsko dobro i površinu nasipa koji nije izgrađen. Zbog odstupanja u postupku procjene od prosječnih prometnih

cijena građevinskog zemljišta utvrđenih prema podacima Porezne uprave, elaboratom je zemljište manje procijenjeno za 9.277.861,- DEM. Kod procjene građevinskih zemljišta uz more, izuzeto je pomorsko dobro (pojas zemljišta uz more širine 6 m). S obzirom da granica pomorskog dobra nije bila utvrđena, nije razvidno koja površina pojedine katastarske čestice nije procijenjena na ime pomorskog dobra.

Prema Uputi Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti od 26. kolovoza 1992., od procjene su izuzeti autokampovi te se u zemljišnim knjigama i nadalje vode kao društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist Poduzeća.

Slijedom toga, nije procijenjeno zemljište na kojem se nalaze autokampovi Rajska plaža i Padova III, površine 155 200 m<sup>2</sup>, zemljište na području Suhe punte - Bungalovi površine 57 500 m<sup>2</sup> i zemljište na kojem se nalazi nudistička plaža površine 25 695 m<sup>2</sup>, ukupne površine 238 395 m<sup>2</sup>, a pravo korištenja na navedenom zemljištu upisano je u korist Poduzeća.

Osim navedenoga, u procijenjenu vrijednost Poduzeća nisu uključene sljedeće nekretnine:

- dvorište i objekt Loža u Rabu ukupne površine 206 m<sup>2</sup> označene kao k.č. 102/2 kuća i zgrada površine 118 m<sup>2</sup> i dvorište površine 88 m<sup>2</sup> k.o. Rab-Mundanije upisane u z.k. ul. 779,
- 1/3 vrijednosti frizerskog salona površine 50 m<sup>2</sup> označena kao k.č. 115 zemljište bez zgrade s 50 m<sup>2</sup> k.o. Rab-Mundanije upisano u z.k. ul. 287 - uknjiženo društveno vlasništvo i kao nosilac prava korištenja Narodni odbor općine u Rabu za 2/3 dijela i pravni prednik Imperiala d.d., URO Imperial OOUR Kontinental za 1/3 dijela,
- tri katastarske čestice površine 1500 m<sup>2</sup> u Loparu označene kao: k.č 5302 br. posjed lista 381 (620 m<sup>2</sup>), k.č. 4516 (669 m<sup>2</sup>), k.č. 4584 (211 m<sup>2</sup>) sve k.o. Lopar te k.č. 343 k.o. Rab Mundanije 82 m<sup>2</sup>,

što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima se u procijenjenu vrijednost poduzeća uključuje vrijednost imovine koju društvo koristi.

- Građevinski objekti

Procjena vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 106.436.571,- DEM obavljena je prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Procjenom je obuhvaćena bruto i neto građevinska površina i bruto volumen objekta. Zasebno je iskazana vrijednost zemljišta, građevinskih objekata, priključaka i vanjskog uređenja. Procjena vrijednosti građevinskih zemljišta obavljena je prema Uputama o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata iz 1984.

- Oprema

Prema elaboratu, procijenjena vrijednost opreme obračunana je tako da je od nove vrijednosti oduzeta određena vrijednost zbog starosti i trošnosti, te su korištene zamjenske cijene prema katalogima iz zemlje i inozemstva. Vrijednost opreme povećana je s knjigovodstvene vrijednosti u iznosu 2.122.473,- DEM na 8.363.091,- DEM. Uz elaborat nisu priloženi dokazi o usporednim, zamjenskim ili tržišnim cijenama opreme.

Dugotrajna ulaganja, zalihe materijala, vrijednosni papiri, aktivna vremenska razgraničenja, obveze i gubitak, procijenjeni su prema knjigovodstvenoj vrijednosti. Zalihe trgovačke roba su otpisane zbog zastarjelosti u iznosu 1.718.000.- HRD ili 31.236,36 DEM, a sitni inventar je procijenjen u iznosu 14.678.531.- HRD ili 266.864,20 DEM. Izvanposlovna aktiva smanjena je zbog izuzimanja vrijednosti društvenih stanova, iznosa obveznih ulaganja fondu Federacije i republičkom fondu za nerazvijene krajeve Hrvatske te za razvoj infrastrukture iz procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Kratkotrajna potraživanja od kupaca procijenjena su tako da je knjigovodstvena vrijednost sa stanjem koncem 1991. u iznosu 14.124.000.- HRD umanjena za naplaćena potraživanja do dana procjene u iznosu 3.623.000.- HRD ili 65.873,- DEM. Iz raspoložive dokumentacije nije vidljivo na koje razdoblje se odnosi navedena naplata. S obzirom da je elaboratom utvrđeno da se procjena obavlja sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., za navedeni iznos manje je iskazana procijenjena vrijednost Poduzeća.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija, dostavljena je Agenciji 26. lipnja 1992. Fond je u kolovozu 1993. uputio Poduzeću zahtjev za dopunom dokumentacije, nakon čega su izvršene dvije dopune elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina te su uz dokaze o vlasništvu predani Fondu. Posljednje dopune elaborata dostavljene su u ožujku 1994. Fond je 20. lipnja 1994. donio Rješenje, broj 01-02/92-06/1105, o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Prema Rješenju Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 117.344.000,- DEM, a potraživanje pretvoreno u ulog 9.827.000,- DEM. Rješenje o suglasnosti dopunjeno je drugim Rješenjem, klasa: 943-01/95-01/853, urbroj: 563-02-201/95-1, od 5. svibnja 1995., iz kojeg je vidljivo da temeljni kapital iznosi 127.171.000,- DEM. U Rješenjima je primijenjen srednji tečaj za 1,- DEM protuvrijednost 3,7185 kn, važeći na dan 20. lipnja 1994., odnosno na dan donošenja Rješenja, temeljni kapital Poduzeća iznosio je 472.948.949,00 kn (635 855 dionica nominalne vrijednosti 200,- DEM).

U Rješenju o suglasnosti na pretvorbu, utvrđeni su omjeri s kojima pojedine kategorije sudionika sudjeluju u pretvorbi. Rješenjem Fonda o suglasnosti na provedbu pretvorbe iz 1994., utvrđena je rezervacija dionica u iznosu 30.179.685,00 kn ili 8.115.000,- DEM na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, koja je procijenjena u vrijednost Poduzeća, a na kojoj nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50% dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću te zaposlenima u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi u iznosu 58.672.000,- DEM, pretvaranjem potraživanja u ulog u iznosu 9.827.000,- DEM te prodajom preostale vrijednosti umanjene za vrijednost rezerviranih dionica.

- a) Nacionalizirana i konfiscirana imovina koja je procijenjena u vrijednost Poduzeća za koju je utvrđena zabrana raspolaganja dionicama

- hotel Jadran u Loparu

Ovaj poslovni objekt elaboratom je procijenjen u iznosu 348.639,- DEM. Iako je navedeno da poslovni objekt obuhvaća zemljište i objekt površine 532 m<sup>2</sup>, prema elaboratu procijenjena površina objekta iznosi 127 m<sup>2</sup>. Nije navedeno zašto preostala površina od 405 m<sup>2</sup> nije procijenjena. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu (dalje u tekstu: rezervacije) rezervirane su dionice u vrijednosti 146.854,- DEM. Dokaz za procjenu i unošenje u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva. U obrazloženju uz elaborat, navedeno je da je objekt pregrađen i izvršena je potpuna unutarnja adaptacija, tako da prijašnja vrijednost iznosi oko 25% od procijenjene. Hotel s pripadajućim zemljištem je kao osnivački ulog unesen u ovisno društvo s ograničenom odgovornošću Jadran-Imperial, koje je prodano u rujnu 1997. za 346.607,- DEM. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici, podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat.

- Villa Bellevue u Banjolu

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt neto površine 153 m<sup>2</sup> te pripadajuće zemljište površine 309 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 156.310,- DEM. Na ime naknade prijašnjim vlasnicima, rezervirane su dionice u vrijednosti 120.811,- DEM. U elaboratu i rezervacijama pogrešno je navedeno da se radi o Vili Magdaleni, koja se nalazi na drugoj katastarskoj čestici. Temelj za uključivanje nekretnine u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva. Na mjestu srušene Ville Bellevue izgrađen je hotel Padova. Villa Bellevue je nacionalizirana 1948. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat.

- hotel Internacional u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj objekt i zemljište ukupne površine 3 044 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 6.869.044,- DEM. Rezervacija dionica utvrđena je na zemljištu i dijelu objekta površine 944 m<sup>2</sup> u vrijednosti 585.923,- DEM. Nekretnina je uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća na temelju zemljišnoknjižnog izvotka prema kojem je uknjižena općenarodna imovina, a 1968. Skupština općine Rab je dodijelila na trajno korištenje pravnom predniku Društva. U elaboratu se navodi da je hotel sagrađen na prostoru potpuno srušenog hotela Praha. Navodi se da je objekt u cijelosti ponovno izgrađen, a prijašnja vrijednost objekta je 20% od procijenjene vrijednosti hotela. Prijašnji vlasnik podnio je u travnju 1997. Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat.

- hotel Imperial u Rabu

Elaboratom o procjeni poslovni objekt i zemljište površine 5 105 m<sup>2</sup> (k.č. 360 broj posjedovnog lista 502 površine 5 105 m<sup>2</sup> k.o. Rab - Mundanije) procijenjen je u iznosu 8.994.799,- DEM. Rezervacija dionica odnosi se na dio objekta u vrijednosti 1.852.387,- DEM. Dokaz za unos u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem je 1947. uknjižena općenarodna imovina s pravom upravljanja u korist pravnog prednika Društva. U elaboratu o procjeni navedeno je da je konfiscirani hotel dograđivan i adaptiran. Prijašnja vrijednost hotela iznosi 25% u odnosu na procijenjenu. Prijašnji vlasnici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjeve za povrat navedenih nekretnina.

Pored navedenog, prijašnji vlasnici zahtijevaju povrat nekretnina koje nisu procijenjene u vrijednost Poduzeća. U zemljišnim knjigama upisano je pravo korištenja u korist Poduzeća, a te su nekretnine označene kao k.č. 145 (površine 1 493 m<sup>2</sup>) upisana u z.k. ul. 648, zatim k.č. 146/1, 146/2 i 149 sve upisane u z.k. ul. 648; k.č. 147, 148/1 i 148/2 upisane u z.k. ul. 45 sve u k.o. Rab-Mundanije koje su spojene s k.č. 360 (ukupne površine 7 483 m<sup>2</sup>).

- restoran Grand u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt i zemljište ukupne površine 1 445 m<sup>2</sup> procijenjen je u iznosu 1.633.422,- DEM. Za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u vrijednosti 867.792,- DEM. U elaboratu je navedeno da je restoran konfisciran od prijašnjeg vlasnika te da je dograđivan i adaptiran. Prijašnja vrijednost hotela iznosi 40% u odnosu na procijenjenu. Dokazi za unos u imovinu bili su zemljišnoknjižni izvaci, prema kojima je 1947. uknjižena općenarodna imovina, a nositelj prava korištenja je pravni prednik Društva. Prijašnji vlasnik podnio je Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat.

Presudom Upravnog suda u siječnju 2000., uvažena je tužba prijašnjih vlasnika hotela Internacional i Imperial te restorana Grand i poništeno rješenje Fonda od 14. studenoga 1996., kojim je odbijen njihov zahtjev za obnovu postupka i povrat oduzete imovine.

- hotel Istra u Rabu

Elaboratom o procjeni, ovaj poslovni objekt i zemljište površine 2 488 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 2.796.650,- DEM. Za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima izvršena je rezervacija dionica za nacionalizirano zemljište površine 1 252 m<sup>2</sup> i objekt u vrijednosti 424.780,- DEM.

Za jednu katastarsku česticu priložen je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem kao nositelj prava korištenja uknjižen pravni prednik Društva, dok za preostalih pet katastarskih čestica u raspoloživoj dokumentaciji uz elaborat o pretvorbi nisu pronađeni dokazi o vlasništvu ili pravu korištenja. Prijašnji vlasnici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat. U elaboratu je navedeno da je 1961. izvršena prva dogradnja i kompletna adaptacija, kasnijih godina daljnje adaptacije. Hotel je prodan kao poslovni udjel 5. rujna 1996. za 2.796.650,- DEM.

- hotel Slavija u Rabu

Elaboratom o procjeni, zemljište površine 337 m<sup>2</sup> procijenjeno je u iznosu 33.700,- DEM. Za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima, rezervirano je dionica u vrijednosti 23.826,- DEM. Vrijednost objekta nije procijenjena jer je u ruševnom stanju, a u međuvremenu je zbog dotrajalosti i zbog opasnosti za okolicu, hotel srušen. Prijašnji vlasnici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat te je jedan od suvlasnika pokrenuo upravni spor u ožujku 2000. Dokaz za procjenu nekretnine u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva.

- restoran Marjan u Banjolu

Elaboratom o procjeni, poslovni objekt i zemljište površine 2 644 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 1.009.946,- DEM, a za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima (objekt površine 736 m<sup>2</sup>) rezervirano je dionica u vrijednosti 823.015,- DEM. Dokaz za procjenu nekretnine u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva. Prijašnja vlasnica podnijela je Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat.

- Villa Margita u Banjolu

Elaboratom o procjeni, objekt i zemljište ukupne površine 1 074 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 395.626,- DEM. Za osiguranje naknade prijašnjih vlasnika rezervirane su dionice u vrijednosti 298.205,- DEM. Prodana je u lipnju 2001. za 3.013.406,83 kn (808.450,- DEM).

- hotel Padova u Banjolu

Elaboratom o procjeni, poslovni objekt i zemljište površine 17 968 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 14.648.826,- DEM, a za osiguranje naknade prijašnjih vlasnika rezervirane su dionice u vrijednosti 42.349,- DEM. Dokaz za unos u vrijednost Poduzeća bile su četiri katastarske čestice površine 2 654 m<sup>2</sup> i lista katastarskog plana broj 12-13 dio k.č. 1354 površine 15 314 m<sup>2</sup>.

S obzirom da katastarski plan nije mjerodavan dokaz za uključenje vrijednosti nekretnine u procijenjenu vrijednost Poduzeća, nije postupljeno u skladu s točkom VII. Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. U elaboratu je navedeno da su prijašnji hotel Kontinental i Villa Bellevue potpuno srušeni te je na njihovom mjestu 1986. izgrađen novi hotel Padova, veći i proširen na susjedne zemljišne površine. Vrijednost nekadašnjih dvaju objekata u procijenjenoj vrijednosti iznosi 5%. Nije navedeno na koji se objekt odnosi vrijednost rezerviranih dionica.

- hotel Park (s bistroom) u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj objekt površine 333 m<sup>2</sup> nije zasebno procijenjen, osim bistroa koji je procijenjen u iznosu 261.782,- DEM. Prvi i drugi kat hotela Park procijenjeni su zajedno s prijašnjim hotelom Miramar, koji se koriste kao poslovne prostorije Društva, u iznosu 701.153,- DEM. Procijenjeno je 220 m<sup>2</sup> ovog objekta, odnosno u dokumentaciji nije navedeno zašto nije procijenjeno i preostalih 113 m<sup>2</sup>. Za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima, rezervirane su dionice u vrijednosti 455.513,- DEM. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća su zemljišnoknjižni izvaci prema kojima je uknjižena općenarodna imovina s pravom korištenja pravnog prednika Društva. U prizemlju se nalazi bistro Park, a na I i II katu su poslovne prostorije. Bistro, procijenjen na 269.214,- DEM, prodan je u rujnu 1996. kao poslovni udjel za 380.000,- DEM.

- stara recepcija u Suhoj Punti

Ovaj objekt površine 162 m<sup>2</sup> elaboratom je procijenjen kao sastavni dio turističkog naselja "Suha Punta" i predstavlja oko 5% vrijednosti turističkog naselja. Za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima, rezervirane su dionice u vrijednosti 142.000,- DEM. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je 1948. na objektu upisana općenarodna imovina s pravom korištenja pravnog prednika Društva.

- restoran Nudistička plaža

Elaboratom o procjeni, objekt neto površine 81 m<sup>2</sup> procijenjen je u iznosu 184.561,- DEM, u kojem su rezervirane dionice za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je na nekretnini upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva. Objekt je prodan u lipnju 1999. za 234.505,- DEM.

- praonica rublja u Rabu

Elaboratom o procjeni, objekt i zemljište površine 3 581 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 615.907,- DEM, a za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u vrijednosti 112.625,- DEM. Zemljište označeno kao k.č. 226/18 upisano u z.k. ul. 2033, procijenjeno je i uneseno u vrijednost Poduzeća na temelju zemljišno knjižnog izvoda, prema kojem je na označenoj čestici upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva, dok za preostale tri katastarske čestice nedostaju dokazi o vlasništvu.

- izletište Frkanj

Elaboratom o procjeni objekt i zemljište površine 1 594 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 336.546,- DEM. Za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u vrijednosti 99.816,- DEM. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva. Prodano je 28. kolovoza 2001. za 351.000,00 kn.

b) Rezervacije za imovinu za koju Poduzeće nije imalo dokaze o vlasništvu ili pravu korištenja

- Villa Mira u Loparu

Elaboratom o procjeni zemljište površine 345 m<sup>2</sup> procijenjeno je u iznosu 77.278,- DEM. Izvršena je rezervacija dionica za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima u navedenom iznosu. Objekt nije procijenjen jer je u ruševnom stanju. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja općine Rab. Nekretnina je u travnju 1999. prodana za 418.000,00 kn. Zakonski nasljednik prijašnjeg vlasnika pokrenuo je upravni spor.

- caffe-bar Arba u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj objekt površine 122 m<sup>2</sup> procijenjen je u iznosu 77.278,- DEM. U navedenom iznosu izvršena je rezervacija dionica za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak prema kojem je na objektu 1947. uknjižena općenarodna imovina a kao organ upravljanja upisani su Poduzeće poštanskog, telegrafskog i telefonskog saobraćaja za 2/3 i Radna organizacija Merkur za 1/3 vrijednosti objekta.

Kao korisnik ovog objekta, upisano je trgovačko poduzeće Merkur iz Raba, a pravni prednik Društva ga je preuredio u caffe-bar. Prodano je 4. studenoga 1996. za 532.500,00 kn kao poslovni udjel.



- restoran Banjol u Banjolu

Elaboratom o procjeni ovaj objekt i zemljište ukupne površine 5 303 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 768.334,- DEM. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u vrijednosti 44.238,- DEM. Kao dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak za k.č. 37/1, upisana u z.k. ul. 287, k.o. Banjol, površine 1 095 m<sup>2</sup> (rezervacije se odnose na dio ove čestice). Iz izvoda je vidljivo da je na označenom zemljištu uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja fizičkih osoba. Iz kopije katastarskog plana proizlazi da je površina navedene čestice 4 208 m<sup>2</sup>. Nadalje, u elaboratu je navedeno da je 1963. zemljište aktom o nacionalizaciji preuzeto od prijašnjih vlasnika, na kojem je 1964. sagrađen restoran, a vrijednost preuzetog zemljišta iznosi 25% u odnosu na vrijednost restorana. Restoran je u zakupu do konca 2001.

Prijašnji vlasnici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat nekretnina označenih kao k.č. 37/1, površine 1095 m<sup>2</sup>, k.č. 37/2, površine 1505 m<sup>2</sup> i k.č. 37/4, površine 1 362 m<sup>2</sup>, k.o. Banjol, sve upisane u z.k. ul. 287, na kojima je upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja dvije fizičke osobe, te nekretnina označenih kao k.č. 37/3, površine 834 m<sup>2</sup> i k.č. 37/6, površine 894 m<sup>2</sup>, k.o. Banjol, sve upisane u z.k. ul. 945, a na kojima je upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja fizičke osobe. Ukupna površina ovih čestica iznosi 5 690 m<sup>2</sup>, tako da je manje procijenjeno 1 482 m<sup>2</sup> zemljišta (prema podacima iz katastra površina obale iznosi 590 m<sup>2</sup>). Ovakvo stanje upisano je u zemljišnim knjigama i ne odgovara posjednovnom stanju katastra zemljišta gdje je došlo do promjene posjednika (od 1964. Istra URO Rab), broja čestice, površine i izgrađenosti. Prijašnji vlasnici podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat oduzete imovine zbog unošenja vrijednosti zemljišta koje koriste u vrijednost Poduzeća u postupku pretvorbe i nesudjelovanja njih kao stranaka u postupku pretvorbe te nepostojanja pravnog akta o oduzimanju i dodjeli predmetnog zemljišta Poduzeću. Ujedno navode da rezervacija dionica nije određena za procijenjenu vrijednost cjelokupnog zemljišta, a u tijeku je sudski postupak za rješavanje spornih vlasničkih odnosa na oduzetim nekretninama.

Rješenjem iz srpnja 2000., Fond je odbio zahtjev prijašnjih vlasnika za povrat nekretnina s obrazloženjem da je Poduzeće građenjem steklo pravo vlasništva objekta i zemljišta. Općinski sud u Rabu odredio je u rujnu 2001. privremenu mjeru zabrane raspolaganja navedenim nekretninama, do okončanja upravnog postupka koji vodi Ured za imovinsko-pravne poslove, jer je višekratno objavljivan natječaj za njihovu prodaju.

- kavana Rab u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt površine 102,4 m<sup>2</sup> procijenjen je u iznosu od 208.681,- DEM. U istom iznosu rezervirane su dionice na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je na nekretnini uknjiženo društveno vlasništvo s pravom upravljanja Narodnog odbora općine Rab. U elaboratu je navedeno da je kao vlasnik kavane Rab upisana općina Rab, dok je u naravi od 1948. koristi pravni prednik Društva. U objekt su višekratno investirana značajna sredstva.

- hotel Riva u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt površine 496 m<sup>2</sup> procijenjen je u iznosu 990.357,- DEM. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice u vrijednosti 719.561,- DEM. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvod, prema kojemu je na temelju rješenja o nacionalizaciji iz 1948. upisano društveno vlasništvo, a kao organ upravljanja Narodni odbor općine Rab. U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da na objektu nisu obavljani značajniji zahvati, osim postavljanja potpuno novog krovišta i povećanja broja sanitarnih grupa na svakom katu, te je objekt zadržao 80% prijašnje vrijednosti. Na temelju sporazuma s gradom Rabom, hotel je prodan 26. rujna 2001. po cijeni od 1.300.000,00 kn (od čega je 50% pripalo gradu Rabu).

- slastičarna Biser u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt površine 128 m<sup>2</sup> procijenjen je u iznosu 92.986,- DEM. U tom iznosu rezervirane su dionice na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je na temelju rješenja o nacionalizaciji iz 1949. upisano društveno vlasništvo. Od 1948. prizemlje objekta kao ugostiteljski objekt koristio je pravni prednik Društva. Na temelju presude iz 1982. i rješenja iz 1983., nekretnina je uknjižena kao društveno vlasništvo s pravom korištenja općine Rab. U elaboratu je navedeno da je višekratno obavljana unutarnja adaptacija. Prijašnji vlasnik podnio je Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat objekta. Presudom Upravnog suda iz siječnja 2000., uvažena je tužba prijašnjih vlasnika hotela Riva i slastičarnice Biser i poništeno rješenje Fonda iz studenoga 1996.

- hotel Miramar (sada poslovna zgrada) u Rabu

Elaboratom o procjeni ovaj dio poslovnog objekta površine 132 m<sup>2</sup> nije zasebno procijenjen već zajedno s hotelom Park, koji se također koristi kao poslovna zgrada.

Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu rezervirane su dionice u vrijednosti 238.890,- DEM. Dokaz za procjenu i unos u vrijednost Poduzeća su zemljišnoknjižni izvodi, prema kojima je na objektu 1947. uknjižena općenarodna imovina s pravom upravljanja Narodnog odbora općine Rab. U elaboratu je navedeno da je ovaj objekt od 1948. koristio pravni prednik Društva. Značajnih zahvata na objektu nije bilo, pa je sačuvana ranija vrijednost objekta u visini 80%.

- restoran Jadran (Jadran-Škver)

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt površine 269 m<sup>2</sup> procijenjen je u okviru hotela Imperial, a Društvo je izvanknjižni vlasnik. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu rezervirane su dionice u vrijednosti 85.573,- DEM. Objekt je prodan 2. kolovoza 2001. po cijeni od 171.000,- DEM.

- hotel Barbat u Barbatu

Elaboratom o procjeni ovaj poslovni objekt i zemljište površine 1 143 m<sup>2</sup> procijenjeni su u iznosu 439.807,- DEM. Cjelokupni procijenjeni iznos rezerviran je na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima. Dokaz za unos vrijednosti te imovine u procijenjenu vrijednost Poduzeća je zemljišnoknjižni izvadak, prema kojem je na temelju kupoprodajnog ugovora iz 1957. kao korisnik hotela uknjižena Opće poljoprivredna zadruga u Barbatu. Prijašnji vlasnik odnosno nasljednik, podnio je Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat. Hotel je 8. kolovoza 1997. prodan po procijenjenoj vrijednosti kao poslovni udjel.

Poduzeće nije imalo dokaze o vlasništvu ili pravu korištenja za imovinu navedenu u okviru točke b), procijenjenu u iznosu 2.598.143,- DEM, što nije u skladu s odredbom točke VII Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, gdje su propisani dokazi koji mogu biti temelj za procjenu vrijednosti nekretnina (zemljišnoknjižni izvaci, odluke suda, rješenja organa uprave, ugovori).

c) Nekretnine čija vrijednost nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća odnosno koje su procijenjene ali nisu izvršene rezervacije

Sedam fizičkih osoba podnijelo je u lipnju 1997. Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat 36 katastarskih čestica površine 81 932 m<sup>2</sup> na Suhoj Punt. Vrijednost čestica u katastarskoj općini Kampur procijenjena je u vrijednosti Poduzeća u postupku pretvorbe na temelju zemljišnoknjižnih izvadaka iz kojih je razvidno da je na zemljištu uknjiženo društveno vlasništvo s pravom korištenja pravnog prednika Društva.

Nisu izvršene rezervacije dionica u protuvrijednosti ovih nekretnina. U povijesnim zemljišnoknjižnim izvacima navedeno je spajanje i cijepanje većeg dijela spomenutih katastarskih čestica tijekom 1991. i ranije. Osam fizičkih osoba podnijelo je Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat zemljišta za četiri katastarske čestice na području autokampa Padova III. Na temelju postojeće dokumentacije nije moguće utvrditi jesu li navedene čestice, osim k.č. 590/4 broj posjedovnog lista 13 i 17 upisane u k.o. Banjol površine 776 m<sup>2</sup>, uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Za navedenu česticu nije izvršena rezervacija. Dokaz za procjenu i unos u procijenjenu vrijednost Poduzeća bio je katastarski plan. Također, dvije fizičke osobe su podnijele Uredu za imovinsko-pravne poslove zahtjev za povrat četiri katastarske čestice na području k.o. Banjola, za koje se iz dokumentacije ne može pouzdano utvrditi da su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Komisija za provođenje pretvorbe je 23. lipnja 1994. objavila poziv za upis i kupnju dionica s popustom u dnevnim glasilima, oglasnim mjestima u sjedištu Poduzeća te putem elektronskih medija (radio, televizija). Objavljena su prava na kupnju, uvjeti i rokovi za obavljanje pojedinih radnji u postupku i za upis određena tri upisna mjesta u Rabu, Rijeci i Zagrebu. Zaključivanje ugovora o prodaji dionica obavljeno je u planiranim rokovima. Na zahtjev 109 punoljetnih državljana zaposlenih u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi i u državnom vlasništvu, koji su se u roku prijavili na poziv za upis i kupnju dionica s popustom i na obročnu otplatu a nisu zaključili ugovor, Fond je poništio planiranu raspodjelu dionica i omogućio im zaključivanje ugovora u naknadnom roku.

U roku određenom u oglasu za prikupljanje ponuda za kupnju dionica Društva, Fond nije zaprimio niti jednu ponudu te je 256 011 dionica (40,3% temeljnog kapitala), preneseno fondovima na temelju odluke iz studenoga 1994., u omjerima određenim člankom 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, i to:

1. Hrvatskom fondu za privatizaciju 170 674 dionica (26,8% vrijednosti temeljnog kapitala),
2. Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 59 736 dionica (9,5% vrijednosti temeljnog kapitala), te
3. Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 25 601 dionica (4% vrijednosti temeljnog kapitala).

Pored navedenog, na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima za nacionaliziranu i konfisciranu imovinu rezervirano je u portfelju Hrvatskog fonda za privatizaciju 40 575 dionica (6,4% vrijednosti temeljnog kapitala).

Vlasnička struktura Društva u studenom 1994. daje se u tablici u nastavku.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura upisanih dionica na dan 15. studenoga 1994.

Red broj	Dioničari	Broj dionica	Iznos u kn	Iznos u DEM	% udjela
1.	Fondovi:	256 011	190.420.982,00	51.202.200,-	40,3
	a) HFP	170 674	126.947.321,00	34.134.800,-	26,8
	b) Fond radnika	59 736	44.431.637,00	11.947.200,-	9,5
	c) Fond poljoprivrednika	25 601	19.042.024,00	5.120.200,-	4,0
2.	Rezervacije - HFP	40 575	30.179.685,00	8.115.000,-	6,4
3.	"Kvarner-express" d.d. Opatija	49 135	36.546.613,00	9.827.000,-	7,7
4.	Mali dioničari	290 134	215.801.669,00	58.026.800,-	45,6
	Ukupno:	635 855	472.948.949,00	127.171.000,-	100,0

Ugovori o prodaji dionica s popustom s osobama iz članka 5. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, zaključeni su u srpnju 1994. i kolovozu 1994. Zaključeno je 3 450 ugovora, od čega 135 s jednokratnom, a ostatak uz obročnu otplatu na pet godina. U ugovorima nije naveden broj kupljenih redovnih dionica.

Pretvorba je provedena u skladu s izmjenom Odluke o pretvorbi iz 1995. ali ne i s Odlukom i programom pretvorbe iz 1992. jer nisu poštivani omjeri za pojedine kategorije sudionika pretvorbe.

### 3.4. Upis u sudski registar

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 95/37-4 od 22. svibnja 1995., Poduzeće je upisano u sudski registar kao dioničko društvo. Od donošenja Rješenja o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu do podnošenja prijave upisa u sudski registar prošla je nepuna godina dana zbog nejasno iskazane visine temeljnog kapitala, te je Trgovački sud odbio izvršiti upis do momenta izmjene i usklađenja rješenja. Prvim rješenjem iz lipnja 1994. iskazana je procijenjena vrijednost društvenog kapitala u iznosu 436.402.336,00 kn. Izmjenom rješenja od 5. svibnja 1995., visina temeljnog kapitala Poduzeća utvrđena je u iznosu 472.948.949,00 kn. Osnivačka skupština održana je 18. ožujka 1995. Donesen je Statut i izabran je nadzorni odbor. Na prvoj konstituirajućoj sjednici izabran je predsjednik i tri člana uprave.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom

Mali dioničari su stekli 290 134 dionice s popustom, koje su redovno otplaćivane prve godine. Za otplatu dionica korištena su sredstva stare devizne štednje. Dio malih dioničara (675) prenio je Riječkoj banci 20 628 dionica, nominalne vrijednosti 4.125.600,- DEM ili 3,2% temeljnog kapitala. Istim dioničarima je Riječka banka odobrila u 1996. kredit, iz kojeg je uz dodatni popust plaćen ostatak dionica po zaključenim ugovorima s Fondom. Umjesto vraćanja kredita na temelju zaključenih sporazuma, dioničari su banci prenijeli dionice. Tijekom 1997. predmetne dionice prenesene su Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, zaključeno je 1 149 dodataka ugovorima o prodaji dionica (udjela s popustom) na obročnu otplatu prema kojima se produžava rok otplate na 20 godina. Revalorizacija duga se obavlja jednom godišnje primjenom indeksa cijena na malo. Fond nije do 1999. raskidao ugovore s malim dioničarima zbog nepravodobnog plaćanja. Tijekom 1999. udjel malih dioničara je smanjen s 41,8% na 25,7%, jer je Fond raskinuo 2 250 ugovora s dioničarima koji nisu uredno podmirivali ugovorom preuzete obveze.

### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

Tijekom 1997. mijenja se vlasnička struktura dionica između fondova. Hrvatski fond za privatizaciju nije prodao dionice iz svog portfelja. Na temelju članka 38. stavka 3. Zakona o privatizaciji, Fond je donio Odluku o prijenosu dionica Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja samostalnih privrednika u ukupnom iznosu 505.897.778,- DEM, između kojih je preneseno 75 000 dionica Društva u vrijednosti 15.000.000,- DEM ili 11,8% temeljnog kapitala. Zatim, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika prenesene su 15 902 dionice u vrijednosti 3.180.400,- DEM, a Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 6 815 dionica u vrijednosti 1.363.000,- DEM.

Na temelju odredbi Zakona o privatizaciji i Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, u kuponskoj privatizaciji nakon trećeg dražbovnog kruga preneseno je 75 413 dionica ili 10,8% temeljnog kapitala, a od toga je 69 601 dionica preneseno privatizacijskim investicijskim fondovima, a ostatak fizičkim osobama.

Zamjenama, kupnjom i prodajom dionica, mijenjana je vlasnička struktura dionica Društva, što je iskazano u tablici u nastavku.

## Pregled promjene vlasničke strukture dionica po godinama

u %

Red. broj	Dioničar	31.12.94.	31.12.95.	31.12.96.	31.12.97.	31.12.98.	31.12.99.	31.12.00.	16.08.01.
1.	Mali dioničari	45,6	45,6	42,1	42,1	41,8	25,7	25,5	25,5
2.	Kvarner express d.d.	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
3.	Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka	-	-	-	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
4.	Rezervacije	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
5.	HFP	26,8	26,8	27,1	11,8	12,1	15,8	16,1	16,1
6.	Fond radnika	9,4	9,4	9,4	11,9	11,9	29,0	30,3	30,3
7.	Fond poljoprivrednika	4,1	4,1	4,1	5,1	5,1			
8.	Fond samostalnih privrednika	-	-	-	11,8	11,8			
9.	Riječka banka d.d.	-	-	3,2	-	-	-	-	-
10.	PIF Velebit Zagreb	-	-	-	-	-	5,8	5,8	-
11.	Istarska banka	-	-	-	-	-	-	-	5,8
12.	Slavonski PIF Osijek	-	-	-	-	-	3,7	3,7	3,7
13.	PIF Sunce Invest Zagreb	-	-	-	-	-	1,3	1,3	1,3
14.	PIF Pleter Varaždin	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Čvor d.o.o. Otok	-	-	-	-	-	1,4	-	-
	Ukupno:	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Broj dioničara	3 450	3 450	3 447	3 442	3 419	3 428	3 407	3 404

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, u rujnu 2001., prema knjizi dionica Hrvatsko mirovinsko osiguranje, d.o.o. ima 192 509 dionica nominalne vrijednosti 38.501.800,- DEM ili 30,3% temeljnog kapitala. Mali dioničari vlasnici su 162 308 dionica nominalne vrijednosti 32.461.600,- DEM ili 25,5%, Fond 102 372 dionica nominalne vrijednosti 20.474.400,- DEM ili 16,1%, trgovačko društvo Kvarner express d.d., na temelju pretvaranja potraživanja u ulog, 49 135 dionica nominalne vrijednosti 9.827.000,- DEM ili 7,7%, Istarska banka vlasnik je 36 880 dionica u vrijednosti 7.376.000,- DEM ili 5,8%, privatizacijski investicijski fondovi vlasnici su 31 448 dionica u vrijednosti 6.289.600,- DEM ili 5%, te Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka 20 628 dionica u vrijednosti 4.125.600,- DEM ili 3,2%. Prema Rješenju Fonda, određena je rezervacija za 40 575 dionica u vrijednosti 8.115.000,- DEM ili 6,4%.

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

U tablici u nastavku daje se pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Društva iz financijskih izvještaja za razdoblje 1994. do 2000.



## Osnovni pokazatelji poslovanja za razdoblje 1994. do 2000.

u kn bez lipa

	OPIS/GODINA	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
1.	Dugotrajna imovina	715.092.746	540.789.441	529.860.742	519.807.646	502.328.885	488.872.819	474.219.608
2.	Kratkotrajna imovina	6.403.606	4.243.965	8.598.896	9.485.590	14.187.759	23.180.832	16.836.774
3.	Troškovi budućih razdoblja	20.090	10.705	2.386.234	2.056.378	1.722.954	1.391.507	1.137.334
<b>A</b>	<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>721.516.442</b>	<b>545.044.111</b>	<b>540.845.872</b>	<b>531.349.614</b>	<b>518.239.598</b>	<b>513.445.158</b>	<b>492.193.716</b>
1.	Kapital i pričuve	599.965.558	420.620.167	393.723.710	357.418.195	325.037.146	289.827.933	264.741.470
	a) upisani kapital	620.766.902	472.948.949	472.948.949	472.948.949	472.948.949	472.948.949	472.948.949
	b) premije na emitirane dionice	-	-	161.177	-	-	-	-
	c) revalorizacijska pričuva	-	17.913.936	-	-	-	-	-
	d) preneseni gubitak	-7.495.251	-32.304.637	-52.328.783	-79.385.810	-115.667.698	-148.214.773	-183.121.016
	e) gubitak	-13.306.093	-37.938.081	-27.057.633	-36.144.944	-32.244.105	-34.906.243	-25.086.463
2.	Dugoročne obveze	69.937.162	38.878.041	45.268.353	102.916.711	102.315.208	103.060.010	92.856.347
3.	Kratkoročne obveze	50.191.989	85.065.890	99.829.286	67.044.443	88.693.467	119.289.606	134.229.489
4.	Odgođeni troškovi i prihodi	1.421.733	480.013	2.024.523	3.970.265	2.193.777	1.267.609	366.410
<b>B</b>	<b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>721.516.442</b>	<b>545.044.111</b>	<b>540.845.872</b>	<b>531.349.614</b>	<b>518.239.598</b>	<b>513.445.158</b>	<b>492.193.716</b>
1.	Ukupni prihodi	72.681.247	39.813.697	57.469.248	64.863.771	61.985.581	52.867.093	67.117.608
2.	Ukupni rashodi	85.987.340	77.751.778	84.526.881	101.008.716	94.365.399	87.773.336	92.204.072
<b>C</b>	<b>GUBITAK TEKUĆE GODINE</b>	<b>-13.306.093</b>	<b>-37.938.081</b>	<b>-27.057.633</b>	<b>-36.144.945</b>	<b>-32.379.818</b>	<b>-34.906.243</b>	<b>-25.086.464</b>

Za razdoblje od 1. siječnja 1997. do 31. prosinca 1999. odnosno za tri godine poslovanja, nije obavljena revizija konsolidiranih financijskih izvještaja. Obavljena je revizija financijskih izvještaja Društva.

Prema konsolidiranom revidiranom financijskom izvještaju za 2000., koji uključuje Društvo i 16 povezanih društava s ograničenom odgovornošću, ostvaren je ukupan prihod u iznosu 67.117.608,46 kn, što je za 14.250.515,46 kn ili za 27% više u odnosu na prethodnu godinu. Rashodi su iznosili 92.204.071,72 kn, što je za 4.430.735,72 kn ili 5% više u odnosu na prethodnu godinu. Ostvareni gubitak tekuće godine u iznosu 25.086.463,26 kn je za 9.819.779,74 kn ili za 28,1% manji u odnosu na gubitak ostvaren prethodne godine, od čega se na Društvo odnosi 24.982.969,00 kn ili 99,6%.

Tri povezana društva s ograničenom odgovornošću (Autokamp San Marino, Autokamp Padova III te Padova-Imperial) su ostvarila dobitak u ukupnom iznosu 5.547.386,18 kn, a preostala su ostvarila gubitak u ukupnom iznosu 30.633.849,44 kn.

Nepokriveni gubici iz prethodnih razdoblja iznose 183.121.016,69 kn, tako da ukupni gubitak iznosi 208.207.479,95 kn ili 44% upisanog kapitala.

Društvo je u 2000. ostvarilo prihode u iznosu 7.279.750,00 kn i rashode u iznosu 32.262.719,00 kn. Najznačajniji rashodi odnose se na financijske rashode u iznosu 24.448.861,00 kn, od čega se na kamate odnosi 21.193.204,00 kn.

Na dan 31. prosinca 2000., konsolidirano stanje aktive i pasive iznosi 492.193.717,82 kn. Dugotrajna imovina iznosi 474.219.608,31 kn, kratkotrajna 16.836.774,62 kn te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda iznose 1.137.333,89 kn. Upisani kapital iznosi 472.948.949,00 kn, a umanjnjen za gubitke kapital iznosi 264.741.469,05 kn. Dugoročne obveze iznose 92.856.347,73 kn, od čega se na Društvo odnosi 89.902.885,00 kn. Kratkoročne iznose 134.229.489,05 kn, a odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja iznosi 366.410,99 kn. Na dan 5. listopada 2001., zbog neplaćenih obveza u iznosu od 32.234.003,94 kn, žiro račun Društva je blokiran i to neprekidno od 5. kolovoza 1995., žiro račun društva Imperial Tours za koje je otvoren postupak likvidacije, neprekidno od 19. ožujka 1997. zbog neplaćenih obveza u iznosu 9.261.190,95 kn, a žiro računi drugih društava s ograničenom odgovornošću bili su povremeno blokirani.

Kratkoročne obveze nisu pokrivene kratkotrajnom imovinom. Najznačajniji udio u kratkoročnim obvezama predstavljaju dospjele otplate kredita, koje na dan 31. kolovoza 2001. prema bankama iznose 50.508.212,77 kn, a prema drugim subjektima 22.616.238,46 kn. Obračunane kamate i naknade na navedene kredite iznose 54.118.463,95 kn. Krediti su uzimani ranijih godina za pripremu turističke sezone, a izvoditelji radova su odobravali robne kredite za izvršene radove uz visoku kamatnu stopu i uz hipoteke na objekte Društva.

Zbog nemogućnosti vraćanja kredita, koncem godine nakon usaglašavanja stanja s bankama, kamate su pribrajane glavnici i čine novu glavnicu. U cilju reprogramiranja obveza Društva, svim bankama upućen je prijedlog za otpis starih kamata, a ostatak duga se pokušava reprogramirati po povoljnijim uvjetima.

Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2000. je 378, a na dan 31. kolovoza 2001. 369 stalno i 143 sezonski zaposlena djelatnika u vladajućem i ovisnim društvima.

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

U razdoblju od 1994. do 2000., Društvo posluje s gubitkom, povećavaju se obveze te prodaje poslovne udjele u novoosnovanim društvima i drugu imovinu kako bi podmirivalo redovne kratkoročne obveze. Upisani temeljni kapital nije se mijenjao.

Iz dostupne, nesređene i djelomično arhivirane dokumentacije revidirano je smanjenje imovine prodajom poslovnih udjela, ugostiteljskih objekata i zemljišta. U tablici u nastavku, daje se pregled prodane dugotrajne imovine s postignutim cijenama.

## Prodaja dugotrajne imovine

u DEM

	<b>PRODANA IMOVINA</b>	<b>Godina prodaje</b>	<b>Procijenje na vrijed.</b>	<b>Postignuta vrijednost</b>	<b>Način prodaje</b>	<b>Plaćeno</b>	<b>Ostaje za naplatu</b>	<b>Napomena</b>
1.	ISTRA- IMPERIAL d.o.o.	1996.	2.796.650	2.796.650	plaćeni predujam po predugovoru prije natječaja	1.421.745	1.754.905	plaćeno prijebojem za primljeni kratkoročni kredit 1996. uz 3% kamate mjesečno - za ostatak duga ugovorena je otplata do 2011. uz 5% kamate godišnje
2.	PARK- IMPERIAL d.o.o	1996.	261.782	380.000				
3.	ARBA- IMPERIAL d.o.o	1995.	77.278	150.000	"	150.000	-	
4.	JADRAN- IMPERIAL d.o.o	1995.	348.639	346.607	"	346.607	-	plaćeno prijebojem, nije evidentirano na žiro računu
5.	BARBAT- IMPERIAL d.o.o.	1997.	439.807	439.807	natječaj	439.807	-	
6.	MALIN- IMPERIAL d.o.o.	1997.	1.122.310	1.122.310	"	913.212	209.098	plaćeno prijebojem, nije evid. na žiro računu
<b>UKUPNO PRODANI UDJELI</b>			<b>5.046.466</b>	<b>5.235.374</b>		<b>3.271.371</b>	<b>1.964.003</b>	

1.	m/b ARBIANA	1999.	388.026	330.000	natječaj	293.226	36.774	
2.	m/b EUROPA	1999.	-	122.000	oglas	122.000	-	nabavljeno 1993. za 217.000,- DEM te nije ušlo u pretvorbu, a prodano je za nižu vrijednost
3.	zemljište	1999.	-	8.000	neposrednom pogodbom	8.000	-	prodano po 80,- DEM/m <sup>2</sup>
4.	zemljište	1999.	-	150.300	"	-	150.300	prodano po 100,- DEM/m <sup>2</sup> predviđen prijeboj za odvjetničke usluge
<b>UKUPNO BRODOVI I ZEMLJIŠTE</b>			<b>388.026</b>	<b>610.300</b>		<b>423.226</b>	<b>187.074</b>	
	<b>PRODANA IMOVINA</b>	<b>Godina prodaje</b>	<b>Procijenjena vrijed.</b>	<b>Posti. vrijed</b>	<b>Način prodaje</b>	<b>Plaćeno</b>	<b>Ostaje za napl.</b>	<b>Napomena</b>
1.	NUDISTIČKA PLAŽA	1999.	184.561 - objekt bez zemljišta	234.505	neposrednom pogodbom	234.505	-	plaćeno prijebojem
2.	VILLA MIRA	1999.	20.700	110.000	natječaj	110.000	-	
3.	LOŽA	1999.	-	80.000	neposrednom pogodbom	80.000	-	plaćeno prijebojem
4.	JADRAN-ŠKVER	2001.	85.573	171.000	natječaj	135.000	36.000	21% cijene plaća se nakon sređivanja zemljišnih knjiga - prodano prijašnjem zakupcu koji je ponudio 135.001,- DEM
5.	VILLA MAGDALENA	2001.	206.469	295.260	"	295.260	-	plaćeno s računa punomoćnika na račun banke - hipoteka,
6.	VILLA MARGITA	2001.	621.307	808.450	"	808.450	-	
7.	FRKANJ	2001.	336.546	351.000	"	261.000	90.000	21% cijene plaća se nakon sređivanja zemljišnih knjiga - prodano prijašnjem zakupcu koji je ponudio 340.000,- DEM
8.	KAVANA RAB	2001.	208.681	411.100	"	61.665	349.435	nije prodano prijašnjem zakupcu koji je nudio 351.099,- DEM -vodi se sudski spor
9.	RIVA	2001.	990.357	1.300.000	"	-	1.300.000	ugovoreno plaćanje 50% vrijednosti Gradu Rabu zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa
<b>UKUPNO PRODANI DRUGI OBJEKTI</b>			<b>2.654.194</b>	<b>3.761.315</b>		<b>1.985.880</b>	<b>1.775.435</b>	
PRODANA DUGOTRAJNA IMOVINA			8.088.686	9.606.989		5.680.477	3.926.512	

Tijekom 1996. osnovana su društva s ograničenom odgovornošću u 100% vlasništvu Društva s temeljnim kapitalom u visini vrijednosti nekretnina. U temeljni kapital novoosnovanih društava unesena je vrijednost građevinskih objekata i zemljišta. U 1995. zaključeni su predugovori za prodaju objekata, čija je vrijednost u 1996. unesena u temeljni kapital trgovačkih društava Arba-Imperial i Jadran-Imperial, u 1996. prodana su trgovačka društva Istra-Imperial i Park-Imperial, a u 1997. Barbat-Imperial te Malin-Imperial. Odlukom nadzornog odbora, odobrena je prodaja navedenih trgovačkih društava. Tijekom prethodnih godina za navedene poslovne udjele naplaćeno je prijebom 3.271.371,- DEM u kunsnoj protuvrijednosti, što čini 62,5% ugovorene vrijednosti. Ostalo je za naplatu dugotrajno potraživanje za poslovni udjel društva Istra-Imperial (do 2011.) u iznosu 1.754.905,- DEM i potraživanje za društvo Malin-Imperial u iznosu 209.098,- DEM. Kupci su preuzeli i koristili opremu. Ugovorom nije utvrđena visina i način korištenja opreme, odnosno najam opreme u navedenim objektima. Potraživanja za navedenu opremu, koncem 2000. iznose 1.055.506,59 kn. Plaćanja poslovnih udjela za koje su izvršeni prijebomi za isporuku roba i izvršene usluge nisu evidentirana putem računa kod ovlaštene organizacije za obavljanje platnog prometa u skladu s odredbama članka 21. stavka 2. Zakona o platnom prometu.

### 5.3.1. Prodaja poslovnih udjela

Objekt i zemljište hotela Istra, ukupne površine 2 488 m<sup>2</sup>, prema elaboratu je procijenjen u iznosu 2.796.650,- DEM, a prodan je 1996. po procijenjenoj vrijednosti. Bistro Park, procijenjene vrijednosti 261.782,- DEM, 1996. prodan je za 380.000,- DEM. Hotel Istra i Bistro Park prodani su nakon provedenog natječaja Mati Reniću po cijeni od 3.176.650,- DEM. Kupac je odobrio Društvu kratkoročni kredit za pripremu turističke sezone u iznosu 1.200.000,- DEM, od čega je iznos 159.000,- DEM jamčevina, uz dano založno pravo na navedene nekretnine. Istodobno se obvezao, kupiti navedene objekte i predložio osnivanje dvaju trgovačkih društava s temeljnim kapitalom u visini ponudbene cijene. Uplaćeni iznos jamčevine nije prenesen neposredno s računa banke na račun društva već su uplate izvršile fizičke osobe (Vjekoslav Debelić - predsjednik i Darko Žic - član uprave). Objekti su prodani putem natječaja te je priznata obračunana kamata u iznosu 221.745,- DEM (3% mjesečno). Ostatak duga, nakon umanjenja jamčevine i primljenog kredita, iznosi 1.754.905,- DEM te je ugovoreno plaćanje ostatka duga u roku od 10 godina, uz kamatnu stopu 5% godišnje i grace period od 2 godine. Navedeni ostatak duga do vremena obavljanja revizije (studeni 2001.) nije plaćen. Zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, na temelju odluke uprave Društva od 20. prosinca 1998. te u skladu sa zaključenim kupoprodajnim ugovorom, produžen je rok otplate udjela s 10 na 15 godina uz grace period od 3 godine. Godišnji anuiteti, koji dospijevaju koncem svake godine, smanjuju se s 271.522,08 DEM na 197.997,85 DEM. Posljednji anuitet dospijeva na naplatu koncem 2011.

Potraživanja Društva po navedenom dugoročnom kreditu koncem 2000. iznose 6.447.871,96 kn, a uključujući potraživanje za preuzetu opremu 7.650.904,00 kn.

Caffe-bar Arba, površine 122 m<sup>2</sup> u postupku pretvorbe procijenjen je u iznosu 77.278,- DEM. Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama zaključenim 22. prosinca 1995. između Društva i kupca, prodan je po cijeni od 150.000,- DEM, te je ugovoreno osnivanje trgovačkog društva Arba-Imperial s temeljnim kapitalom u iznosu 77.278,- DEM. Kupac je stupio u posjed nekretnine na dan zaključivanja ugovora, a ugovorenu cijenu platio je u cijelosti.

Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama, zaključenim 11. prosinca 1995., fizička osoba se obvezala kupiti društvo Jadran-Imperial nakon osnivanja, na način da njegov temeljni ulog čini procijenjena vrijednost hotela Jadran. U tu svrhu kupac je uplatio predujam u iznosu 100.000,- DEM te stupio u posjed navedenog objekta, a ostatak u iznosu 246.607,- DEM obvezao se uplatiti 15 dana nakon potpisa ugovora. Nakon osnivanja društva Jadran-Imperial 23. rujna 1997. zaključen je ugovor o prijenosu poslovnog udjela od 1.287.700,00 kn. Ostatak ugovorenog iznosa u kunsnoj protuvrijednosti 200.000,- DEM, plaćen je 26. rujna 1997. Ugovor je zaključen s kupcem koji je dugovao za zakup drugog poslovnog prostora u iznosu 21.636,00 kn. U 2001. je dan zahtjev za ovrhu u iznosu 174.436,76 kn.

Objekt Barbat površine 1 143 m<sup>2</sup>, elaboratom je procijenjen u vrijednosti 439.807,- DEM, a prodan kupcu kao osnivački ulog društva Barbat-Imperial. U zapisniku komisije za prodaju i prijenos poslovnih udjela od 29. siječnja 1997., navedeno je da su prispjele dvije ponude za poslovni udjel. Ugovorom od 8. kolovoza 1997. prodan je 100% poslovni udjel po cijeni od 1.561.300,00 kn ili 439.807,- DEM. Početna cijena udjela je bila 439.607,- DEM (1.565.176,76 kn). Kupac je prijebojem platio 1.572.717,15 kn.

Objekt Malin površine 905 m<sup>2</sup> i pripadajuće zemljište površine 2 205 m<sup>2</sup> prodani su 1997. kao poslovni udjel društva s ograničenom odgovornošću s temeljnim kapitalom u iznosu 1.122.310,- DEM. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela zaključenog kod javnog bilježnika, ovjeren 18. lipnja 1998., kupac se obvezao na ime naknade za preneseni udjel platiti 3.984.200,00 kn. Cesijama je na ime nepodmirenih obveza na temelju isporuke roba i usluga plaćeno 3.234.600,25 kn, a ostatak u iznosu 745.599,75 kn ostao je nepodmiren.

### 5.3.2. Prodaja druge imovine

#### a) Prodaja brodova

U 1999. prodana su nakon u više navrata ponovljenih natječaja, dva motorna broda (m/b Arbiana i m/b Europa). Brod Arbiana je prema elaboratu procijenjen na 388.026,- DEM, a prodan je za 330.000,- DEM, što je za 58.026,- DEM manje od procijenjene vrijednosti. Kupac na dan 14. rujna 2001. duguje Društvu u kunsnoj protuvrijednosti 36.774,- DEM uključujući zateznu kamatu, a prema ugovoru trebao je platiti zadnji obrok 15. listopada 2000. uz 10% kamate. Brod Europa kupljen je 1993. uz suglasnost javnog pravobranitelja po cijeni od 217.000,- DEM te stoga u postupku pretvorbe nije bio uključen u procjenu vrijednosti Poduzeća. Prodan je tijekom 1999. po cijeni od 122.000,- DEM.

#### b) Prodaja zemljišta

Na temelju odluka uprave Društva od 13. travnja i 25. lipnja 1999., prodana su izravnom pogodbom dva zemljišta koja u postupku pretvorbe nisu uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 47. Zakona o privatizaciji, prema kojoj se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti Poduzeća, prenose Fondu. Ugovore o prodaji potpisao je predsjednik uprave Društva Vjekoslav Debelić. Prvim ugovorom o prodaji od 23. travnja 1999., prodano je zemljište površine 377 m<sup>2</sup> dotadašnjem zakupcu po cijeni od 30.160,- DEM. Zemljište je smješteno uz obalni put pokraj teniskih terena. U ugovoru je navedeno da je zemljište dio temeljnog kapitala društva Carolina-Imperial, iako nije procijenjeno u vrijednost Poduzeća.

Prodajna vrijednost je utvrđena prema nalazu sudskog vještaka u iznosu 80,- DEM/m<sup>2</sup>. Kupac je platio zemljište u cijelosti. Drugo zemljište (u naravi neplodno zemljište-put površine 160 m<sup>2</sup> i šuma površine 1 343 m<sup>2</sup>), ugovorom od 25. lipnja 1999. prodano je fizičkoj osobi po cijeni od 554.395,00 kn, a kao način plaćanja ugovoren je prijeboj međusobnih obveza i potraživanja, koji nije izvršen.

#### c) Prodaja vrijednosno značajnijih objekata

Objekt nudističke plaže elaboratom je procijenjen u iznosu 184.561,- DEM, prodan je neposrednom pogodbom po cijeni od 234.505,- DEM, na temelju odluke uprave Društva od 11. lipnja 1999. Prodan je restoran bruto građevinske površine 162 m<sup>2</sup> s pripadajućim sanitarnim čvorom površine 32 m<sup>2</sup> te pripadajućom okućnicom 624,30 m<sup>2</sup>. Elaboratom je procijenjeno 97 m<sup>2</sup> površine objekta, sanitarni čvor i terasa 64 m<sup>2</sup> u iznosu 184.561,- DEM, a ne i okućnica.

Plaćanje je izvršeno prijebojem u iznosu 911.296,51 kn na ime izvršenih građevinskih, soboslikarskih i ličilačkih radova, a zbog blokiranog žiro računa Društva, prijeboj nije evidentiran putem žiro računa kod ovlaštene organizacije za obavljanje platnog prometa, što nije u skladu s odredbama članka 21. stavka 2. Zakona o platnom prometu.

Objekt Ville Mire elaboratom nije procijenjen zbog trošnosti, a procijenjeno je zemljište u iznosu 20.700,- DEM. Nakon natječaja, 2. travnja 1999. prodano je zemljište i objekt fizičkoj osobi po cijeni od 418.000,00 kn. Kupac je platio ugovornu cijenu.

Poslovni objekt Loža površine 118 m<sup>2</sup> i pripadajuće dvorište, elaboratom nisu procijenjeni. Prodani su 15. ožujka 1999. na temelju odluke uprave, na prijedlog Komisije za prodaju poslovnih udjela i nekretnina, što nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji. Kupac je bio izvoditelj radova na objektima ovisnih društava. Za izvedene radove nije sastavljena okončana situacija i primopredajni zapisnik, tako da nije moguće utvrditi njihovu vrijednost. Dio dugovanja po osnovi izvedenih radova u iznosu 304.000,00 kn, plaćen je prijebojem međusobnih obveza i potraživanja na temelju jamstva Društva.

Objekt Jadran-Škver elaboratom je procijenjen u okviru hotela Imperial u iznosu 85.573,- DEM. Prodan je dotadašnjim zakupcima 2. kolovoza 2001. po cijeni od 171.000,- DEM, nakon objavljenog natječaja od 9. travnja 2001. i odluke uprave. Kupci su platili ukupno 500.456,17 kn, a ostalo je za platiti 127.912,91 kn. Prodavatelj se obvezao uskladiti zemljišnoknjižno stanje s katastarskim i stvarnim stanjem najkasnije do konca 2001.

Na temelju objavljenog natječaja od 9. travnja 2001. i odluke uprave, a uz suglasnost nadzornog odbora od 9. svibnja 2001., prodane su nekretnine Villa Magdalena po cijeni od 295.260,- DEM i Villa Margita po cijeni od 808.450,- DEM. Kupcima je na temelju odluke uprave od 31. svibnja 2001., odobren popust u visini 5% ukoliko plate ukupan iznos odmah pri potpisivanju kupoprodajnog ugovora, što su i učinili 19. lipnja 2001. Kupci su putem punomoćnika, 19. lipnja 2001., a sa žiro računa obrta punomoćnika na žiro račun Riječke banke zbog podmirenja obveza i brisanja upisane hipoteke, platili ukupno 3.917.705,75 kn i to: za Villu Magdalenu 1.051.486,16 kn i za za Villu Margitu 2.866.219,59 kn. U poslovnim knjigama nije proveden prijeboj između Društva i Riječke banke, što nije u skladu s odredbama članka 21. Zakona o platnom prometu.



Objekt Frkanj i zemljište površine 1 594 m<sup>2</sup> procijenjen je elaboratom u iznosu 336.546,- DEM. Prodan je prijašnjem zakupcu na temelju objavljenog natječaja od 9. travnja 2001. i odluke uprave Društva uz suglasnost nadzornog odbora od 9. svibnja 2001.

Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 351.000,- DEM. Kupac je platio u protuvrijednosti 117.000,- DEM ili 1/3 kupoprodajne cijene prije potpisivanja ugovora, drugi ugovoreni dio u protuvrijednosti 144.000,- DEM plaćen je po potpisivanju ugovora na način da je istog dana više fizičkih osoba uplaćivalo iznose ispod 105.000,00 kn na ime kupnje navedenog objekta. Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu 90.000,- DEM odnosno 25% ukupno ugovorene cijene, kupac se obvezao platiti nakon upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Poslovni objekt Kavane Rab, površine 102,4 m<sup>2</sup>, elaboratom je procijenjen u iznosu 208.681,- DEM, prodan je tijekom 2001. Predugovor o prodaji zaključilo je Društvo nakon objavljenog natječaja i odluke uprave uz suglasnost nadzornog odbora. S odabranim ponuditeljima zaključen je predugovor o prodaji nekretnine u iznosu 411.100,10 DEM, a ugovor će se potpisati nakon prestanka ugovora o zakupu. Ugovoreno je plaćanje 15% kupoprodajne cijene odmah, 55% prigodom stupanja u posjed i 30% nakon sređivanja imovinsko-pravnih odnosa. Kupci su platiti ukupno 229.789,50 kn, odnosno 15% vrijednosti objekta. Ugovor o zakupu s prijašnjim zakupcem traje do konca 2001. Prijašnji zakupac je putem odvjetnika pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom radi poništenja odluke o prodaji navedenog objekta i sudski spor radi poništenja prodaje zbog nepoštivanja prava prvokupa.

Poslovni objekt Riva, površine 496 m<sup>2</sup>, elaboratom je procijenjen u iznosu 990.357,- DEM. Nakon objavljenog natječaja i odluke Poglavarstva grada Raba i uprave Društva, s kupcem je 26. rujna 2001. zaključen ugovor o prodaji objekta Riva (izvanknjižno vlasništvo - grad Rab upisan u zemljišne knjige) po cijeni od 1.300.000,- DEM. Prema sporazumu zaključenom 15. veljače 2001. između grada Raba i Društva, svakoj će strani pripasti jedna polovina prodajne cijene. Zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa na ovom objektu pred Općinskim sudom u Rabu vodi se sudski postupak te po presudi Upravnog suda od 13. siječnja 2000. upravni postupak na zahtjev prijašnjih vlasnika za povrat oduzete imovine. Kupac se obvezao pribaviti suglasnost za stjecanje prava vlasništva za nekretnine od Ministarstva vanjskih poslova, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. U slučaju da u roku od 40 dana od dana potpisivanja ugovora kupac ne dobije suglasnost Ministarstva vanjskih poslova, stranke su suglasne da se prodaja nekretnina obavi putem pravne osobe koju će osnovati kupac u Republici Hrvatskoj, najkasnije u roku 40 dana.

Na temelju odluke uprave, a uz suglasnost nadzornog odbora Društva od 4. srpnja 2001., objavljen je natječaj za prodaju hotela Eva i dijela turističkog naselja Suha Punta na Rabu (ponudbena cijena 40.596.509,- DEM), turističkog naselja (bungalovi) Suha Punta -preostali dio (11.821.236,- DEM), hotela International (6.869.044,- DEM) i restorana: Grand u Rabu (1.633.422,- DEM), Kampor u Kamporu (2.082.424,- DEM), Marjan (1.010.000,- DEM) te Banjol (768.334,- DEM).

Prema zapisniku Komisije za prodaju nekretnina od 18. rujna 2001., odbačene su i odbijene dostavljene ponude, te nekretnine nisu bile prodane u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2001.).

Tijekom 1994. i 1996. Društvo je osnovalo 22 društva s ograničenom odgovornošću. Žiro račun Društva bio je blokiran. Međusobni odnosi vladajućeg i ovisnih društava uređeni su ugovorom iz svibnja 1997. o jedinstvenom vođenju poslova i sporazumom kojom je uređen ključ raspodjele imovine i obveza. U razdoblju od 1997. do 2000., pozitivno su poslovala sljedeća društava s ograničenom odgovornošću: Auto camp San Marino, Auto camp Padova III te Padova-Imperial. Negativan financijski rezultat ostvarili su: Hotelsko naselje San Marino, Carolina-Imperial, Eva-Imperial, Hotelsko naselje Suha Punta, Hotel Imperial, Internacional-Imperial te u 1999. i 2000. Sjaj-Imperial. Društva s ograničenom odgovornošću Imperial Tours i Riva-Imperial nisu poslovala. Nekretnine društava koje čine osnivački ulog društava Grand-Imperial, Marjan-Imperial, Banjol-Imperial, Kampor-Imperial dane su u zakup.

Rezultati poslovanja društava s ograničenom odgovornošću ukazuju na neopravdano osnivanje 22 društava, što je povezano s troškovima osnivanja te vođenjem poslovnih knjiga za svako društvo. To se moglo izbjeći praćenjem troškova po mjestu troška. Jedan broj društava s ograničenom odgovornošću nije samostalno poslovao, jer su nekretnine koje čine osnivački ulog bile u zakupu (restorani: Grand, Marjan, Banjol i Kampor). Hotel Riva je trošan objekt, koji nije stavljen u funkciju te nije poslovao kao društvo s ograničenom odgovornošću. Pozitivne rezultate poslovanja ostvarile su veće funkcionalne cjeline (autokampovi San Marino i Padova III, te hotel Padova). U 2000., odnosno 2001., uprave društava donijele su odluke o preoblikovanju društava s ograničenom odgovornošću (pripajanju), tako da u vrijeme obavljanja revizije uz Društvo još posluju tri ovisna društva (Hotel Imperial, Hotelsko naselje San Marino i Usluge-Imperial).

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP Imperial s p.o., Rab.

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, Zakona o privatizaciji i drugih 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 Poduzeća obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, osim što:

- U procjenu vrijednosti Poduzeća nisu uključeni: objekt i dvorište Loža površine 206 m<sup>2</sup>, 1/3 vrijednosti frizerskog salona te katastarske čestice ukupne površine 1 502 m<sup>2</sup>, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

- Zemljište je procijenjeno u vrijednostima za koje ne postoji uporište u cijenama o vrijednosti

građevinskih zemljišta koje koristi Porezna uprava (prosječne cijene građevinskog zemljišta tijekom 1992. kretale su se u rasponu od 60,- do 100,- DEM, što je više od cijena obračunanih elaboratom). Zbog primjene nižih cijena građevinskog zemljišta u odnosu na prometne vrijednosti u 1992., elaboratom je zemljište procijenjeno manje za 9.277.861,- DEM. Elaboratom o procijeni vrijednosti Poduzeća, cijene zemljišta su se kretale u rasponu od 40,40 DEM do 70,70 DEM odnosno prosječno 56,50 DEM.

- Uz elaborat i dopune koji su dostavljeni Fondu, nema dokumentacije o vlasništvu ili pravu korištenja za sljedeće objekte: Villa Mira u Loparu, caffe-bar Arba u Rabu, restoran Banjol, restoran Jadran-Škver, kavana Rab, hotel Riva, slastičarna Biser, hotel Miramar i Barbat, procijenjene ukupne vrijednosti 2.598.143,- DEM. Dokaz za uključenje dijela katastarskih čestica u procjenu za hotel Padova, bila je lista katastarskog plana broj 12-13, što nije u skladu s odredbama točke VII Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim su propisani dokazi koji mogu biti temelj za procjenu vrijednosti (zemljišnoknjižni izvaci, odluke suda, rješenja organa uprave i ugovori).

- Prema Uputi Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti od 26. kolovoza 1992. od procjene su izuzeti autokampovi te se u zemljišnim knjigama i nadalje vode kao društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist Društva. Slijedom toga, nije procijenjeno zemljište na kojem se nalaze autokampovi Rajska plaža i Padova III, zemljište na kojem se nalazi nudistička plaža i bungalovi na području Suhe punte ukupne površine 238 395 m<sup>2</sup>. Zbog nepostojanja izričitih zakonskih propisa i zbog neusklađenosti pravnih propisa koji reguliraju postupak pretvorbe i privatizacije te pravni status zemljišta na kojem se nalaze autokampovi, ne može se dati ocjena o izostavljanju spomenutih nekretnina iz procjene.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama, osim što:

- Tijekom 1999. prodana je imovina koja nije bila uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća - dva zemljišta fizičkim osobama, prijašnjem zakupcu i odvjetniku, zemljište uz objekt nudističke plaže te objekt Loža izravnom pogodbom bez suglasnosti Fonda. Prodaja imovine koja nije bila uključena u procijenjenu vrijednost, nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji.

Prema programu dugotrajnog restrukturiranja, te uz suglasnost nadzornog odbora, Društvo je osnovalo 22 društva s ograničenom odgovornošću - ovisnih društava, u koje su kao osnivački ulog, osim u društvo Imperial Tours, unesene nekretnine.

Društvo Imperial Tours je od prosinca 2000. u likvidaciji, četiri društva nisu samostalno poslovala već su njihove nekretnine dane u zakup, za šest društava prodani su udjeli, a jedno društvo nije poslovalo. Pozitivne rezultate poslovanja za 2000. ostvarila su samo tri veća društva i to: autokampovi San Marino i Padova III te hotel Padova, a tijekom 2001. hotelu Imperial pripojilo se dvanaest ovisnih društava, tako da su koncem studenoga 2001. od ukupnog broja društava poslovala još samo tri. Ostvareni rezultati poslovanja nisu opravdali osnivanje velikog broja ovisnih društava.

Prodajom poslovnih udjela u 6 trgovačkih društava, ostvarena je prodajna cijena u iznosu

5.235.374,- DEM, od čega je naplaćeno 3.271.371,- DEM ili 62,4%. Jedan poslovni udjel prodan je po cijeni od 346.607,- DEM kupcu koji je dugovao za zakup drugog poslovnog prostora. Kupcu koji je kupio udjele u dva ovisna društva, odobren je dugoročni kredit u iznosu 1.754.905,- DEM uz kamatu 5% godišnje, dok je kupac odobrio Društvu kratkoročni kredit u iznosu 1.200.000,- DEM uz mjesečnu kamatu 3%, što je bilo nepovoljno za Društvo.

Razvojnim programom predviđeno je stalno ulaganje u obnovu smještajnih kapaciteta te širenje asortimana usluga za zadovoljavanje potreba turista više kupovne moći. Umjesto planiranog rasta, u razdoblju od 1992. do 2000., Društvo ostvarilo gubitak u poslovanju. Negativni rezultat poslovanja dijelom je posljedica ratnih događanja, zbrinjavanja prognanika te tržišnih uvjeta poslovanja (financiranje pripreme turističke sezone bankarskim kreditima uz visoke kamatne stope).

S obzirom na činjenicu da je u vladajućem i ovisnim društvima broj zaposlenika smanjen sa 795 na 369, da su prodane nekretnine u protuvrijednosti 9.606.969,- DEM, da je žiro račun Društva blokiran od 5. kolovoza 1995., da je ostvaren je gubitak u iznosu 208.207.479,95 kn odnosno 44% vrijednosti temeljnog kapitala, uz nemogućnost podmirenja dospjelih kreditnih obveza te da su gotovo sve nekretnine pod hipotekom, nisu ostvareni ciljevi propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju Društvo navodi da nema značajnijih primjedbi na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije. Nadalje, navodi se da su potpisani Sporazumi sa svim bankama o reprogramu obveza te su povučeni zahtjevi za stečaj na Trgovačkom sudu. U tijeku je deblokada računa Društva, a stvaraju se pretpostavke za smanjenje broja ovisnih društava te za ponovni ustroj jedinstvenog Društva. Isto tako, stvoreni su preduvjeti za uspješno poslovanje i postavljeni ciljevi za II. fazu konsolidacije Društva.*

njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područnom uredu Rijeka, Rijeka, Jadranski trg 1.

Ovlašteni državni revizori:

Zoran Strenja, dipl. oec.

Mirjana Belašić, dipl. oec.

Nada Pavšić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)