



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HTP ZLATNI OTOK, KRK

Rijeka, rujan 2002.

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
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu	8
3.3.	Provedba programa pretvorbe	10
3.4.	Upis u sudski registar	11
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dionice s popustom	12
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	12
4.3.	Suglasnost Fonda za povećanje unosa temeljnog kapitala	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	17
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama	21
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	24
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	24
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	25
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	26



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

Klasa: 041-03/01-01/461
Urbroj: 613-10-02-23

Rijeka, 2. rujna 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HTP ZLATNI OTOK S P.O., KRK

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 Zlatni otok s p.o. Krk.

Revizija je obavljena u razdoblju od 19. listopada 2001. do 2. rujna 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.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupak 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), te drugi zakoni i propisi koji uređuju pretvorbu i privatizaciju.

Revizijom pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP Zlatni otok obuhvaćena je dokumentacija kojom raspolaže Hrvatski fond za privatizaciju te dokumentacija koju posjeduje dioničko društvo Zlatni otok. Društvo nema cjelovitu dokumentaciju koja se odnosi na pretvorbu i privatizaciju.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće HTP Zlatni otok s potpunom odgovornošću (dalje u tekstu: Poduzeće) sa sjedištem u Krku, Vršanska bb nastalo je spajanjem dva potpuno samostalna subjekta, hotelskog i trgovačkog poduzeća u studenome 1989. Upisano je 26. siječnja 1990. kod Okružnog privrednog suda u Rijeci u registarski uložak broj 1-569-00.

Poduzeće je obavljalo osnovnu djelatnost pružanjem turističko ugostiteljskih i trgovačkih usluga.

Tijekom 1990. u sastavu Poduzeća bila su četiri hotela "B" kategorije i tri depandanse s 1 146 ležaja te tri autokampa za smještaj 6 000 kampera. Drugi objekti izvanpansionske potrošnje imali su 3 068 sjedećih mjesta, a u kućnoj radinosti 1 500 ležaja. Prodajni prostor trgovina iznosio je 1 800 m².

Unutarnju organizaciju činile su poslovne jedinice ili dijelovi poduzeća: hoteli (Koralj, Tamaris, Dražica s depandansama), autokampovi (Ježevac, Politin i Stara Baška), pogon grad Krk (hotel Marina, restorani Galeb, Sidro, Jedro, Disco klub), restoran Klimno, trgovina-maloprodaja, skladište, pripremnica i transport, kućna radinost te tri izletnička broda.

Tijekom 1990. ostvareno je 423 302 noćenja. Kapaciteti su bili godišnje popunjeni 55,6% za čvrste objekte, 9,9% za autokampove, 22,8% za kućnu radinost odnosno prosječno 10,1%.

Tijekom 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 119.804.000.- HRD, rashodi u iznosu 278.223.000.- HRD te gubitak u iznosu 163.556.000.- 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 Dubravko Dijanić, a predsjednik radničkog savjeta Petar Toić.

U vrijeme pretvorbe društveno poduzeće je zapošljavalo 321 djelatnika od čega 296 stalno zaposlenih i 25 sezonskih djelatnika.

2.2. Statusne i druge promjene

U 1990. je u sudski registar rješenjem Fi-1355/89 upisano Poduzeće nastalo spajanjem hotelskog poduzeća Krk i trgovačkog poduzeća Zlatni otok, pod nazivom Hotelsko-trgovačko poduzeće Zlatni otok s potpunom odgovornošću, sa sjedištem u Krku.

Nakon obavljenog postupka pretvorbe u veljači 1994. Poduzeće je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Fi-9679/94 upisano u sudski registar kao dioničko društvo Zlatni otok, sa sjedištem u Krku, (MBS 040013345).

Direktor Poduzeća Dubravko Dijanić, obavljao je dužnost do 7. prosinca 1995., od kada je predsjednik Uprave Zdravko Ćiković. Od 6. srpnja 2001. predsjednik Uprave je Tihomir Nikolaš.

Usklađenje temeljnog kapitala u iznosu 35.759.000,- DEM i općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci 8. siječnja 1996. pod registarskim brojem 95/3166-2. Nakon toga nije bilo promjena temeljnog kapitala ni nominalne vrijednosti dionica (100,- DEM).

Društvo nema osnivačke udjele u drugim društvima.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Postupak pretvorbe Poduzeća započeo je početkom 1992. Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 27. veljače 1992. Članovi radničkog savjeta bili su Petar Toić - predsjednik, Nikola Šamanić, Lucijan Pahlić, Dora Milohnić, Dora Žužić, Anka Mrakovčić, Mirko Markelić, Svjetlana Kirinčić, Zdravko Crnčić, Anđelko Justinić, Radenko Strčić, Marija Mrakovčić, Petra Strčić, Ivan Polonijo, Anton Jurešić.

Za vođenje svih stručnih poslova oko pripreme i izrade dokumentacije za pretvorbu Poduzeća radnički savjet imenovao je povjerenstvo čiji su članovi bili Dubravko Dijanić, Maja Muhvić i Josip Blažević. Poduzeće je 26. lipnja 1992. predalo Agenciji uz Odluku o pretvorbi i drugu zakonom propisanu dokumentaciju.

3.1. Odluka o pretvorbi

Prema Odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 50% vrijednosti Poduzeća zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust, prodajom dijela procijenjene vrijednosti Poduzeća bez popusta drugim domaćim i stranim fizičkim i pravnim osobama, pretvaranjem potraživanja vjerovnika u dionice i prijenosom neupisanih i neprodanih dionica fondovima.

Odlukom je određeno da se stanovi ustupaju fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Za građevinske objekte i zemljišta koja su oduzeta vlasnicima nije određena obveza rezerviranja dionica u pripadajućoj vrijednosti.

Procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je prema kombiniranoj metodi u iznosu 1.075.690.000,- HRD ili 19.558.000,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 19 558 dionica nominalne vrijednosti 1.000,- DEM.

Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) donio je 24. veljače 1994. Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Upravni odbor Poduzeća je 28. veljače 1994. donio Dopunu Odluke o pretvorbi kojim se prihvaća Rješenje Fonda. Članovi upravnog odbora bili su Marija Dujmović-Pavan - predsjednica, dr. Srđan Marković, Olga Stašić, Stipe Lauš i Janko Vunić.

Dopunama odluke prihvaćena je procijenjena vrijednost Poduzeća prema statičkoj metodi procjene u iznosu 35.759.000,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 357 590 dionica. Nominalna vrijednost dionica promijenjena je i iznosi 100,- DEM.

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program je izradilo Poduzeće, a čine ga podaci o tržišnom položaju Poduzeća, analiza razvojnih mogućnosti, dosadašnji razvoj i mogućnost razvoja pojedinih dijelova Poduzeća, analiza kadrova te prijedlog organizacije nakon pretvorbe. Prema Uputi za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, razvojni program treba sadržavati i rješenja za zaštitu čovjekove okoline, ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte. Navedene pokazatelje razvojni program Poduzeća ne sadrži.

U analizi razvojnih mogućnosti navedeno je da daljnji razvoj turističkih kapaciteta ograničava postojeći nivo razvijenosti infrastrukturnih objekata (prvenstveno crpilišta vode), za većinu objekata nema mogućnosti ili potrebe širenja kapaciteta, svi su objekti samostalne tehnološke cjeline te da će postojati interes za njihovu prodaju. Razvojnim programom predviđena je prodaja većeg dijela poduzeća i ulaganje u dio smještajnih kapaciteta, a nije utvrđena projekcija pokazatelja uspješnosti poslovanja prema razvojnom programu.

3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe donio je radnički savjet u veljači 1992. Program sadrži podatke o vrijednosti Poduzeća, načinu pretvorbe, pozivu vjerovnicima da svoje potraživanje pretvore u dionice, uvjetima stjecanja dionica i popustima, nominalnoj vrijednosti i broju dionica, rokovima za upis i uplatu dionica, potrebne radnje za sazivanje osnivačke skupštine, vlasnička i upravljačka prava iz dionica, uvjete za upis u sudski registar, organe dioničkog društva te druge podatke važne za postupak pretvorbe Poduzeća. Nadalje u programu pretvorbe je navedeno da zbog izuzetno teških financijskih problema i neizvjesne perspektive Poduzeća nije moguće sagledati buduće poslovanje.

Utvrđeno je da se upis i uplata dionica obavlja na temelju javnog poziva za upis i uplatu dionica. Pravo prvenstva kupnje dionica uz popust imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku godinu radnog staža. Navedene osobe mogu kupiti dionice uz popust najviše u nominalnoj vrijednosti do 20.000,- DEM.

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 Poduzeća. Knjigovodstvena vrijednost aktive prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske iznosila je 1.125.623.000.- HRD ili 20.465.873,- DEM. Izvještajem je povećana vrijednost građevinskih objekata, opreme i zemljišta zbog manje obračunane revalorizacije za 445.303.000.- HRD ili 8.096.418,- DEM. U 1992. Poduzeće je provelo usklađenje podataka iskazanih u poslovnim knjigama s podacima utvrđenim u izvještajima Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske.

3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Društvo u svojoj dokumentaciji ne posjeduje osnovni elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća kao ni dopune elaborata. Prema dokumentaciji Fonda procijenjena vrijednost Poduzeća dana je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti dugotrajne imovine (zemljište, priključci, objekti, vanjsko uređenje i oprema) koju je izradilo društveno poduzeće Adriagradsjakomerc Lovran. Prema elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnina iz dokumentacije Fonda dugotrajna imovina je bila procijenjena na 45.332.879,- DEM od čega se na zemljište odnosi 7.367.948, DEM, objekte 27.525.853,- DEM, vanjsko uređenje 3.779.439,- DEM priključke 306.811,- DEM te opremu 6.352.828,- DEM. Procjenom je obuhvaćen proračun geometrijskih podataka, opis nekretnina te procjena vrijednosti nekretnina.

Nije iskazana vrijednosna struktura pojedine nekretnine (koliko se odnosi na zemljište, objekt, priključke, vanjsko uređenje, opremu), nisu priložene točne zemljišno-knjižne oznake odnosno izvodi iz katastra i zemljišnih knjiga s ucrtanim parcelama (broj čestice, zemljišno knjižnog uloška i katastarske općine s površinom), kopije katastarskih planova s jasno upisanim brojevima čestica te potvrde nadležnog tijela o statusu zemljišta, dok za dio nekretnina nisu priloženi dokazi o pravu raspolaganja odnosno vlasništvu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. i članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Prema dokumentaciji, financijski dio elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća bio je povjeren društvu Domovina d.d. Pri obavljanju revizije ugovor nije predočen. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema kombiniranoj metodi iznosi 19.558.000,- DEM, prema knjigovodstvenoj metodi 11.270.836,- DEM a prema statičkoj metodi 36.746.000,- DEM. Odlukom je prihvaćena procijenjena vrijednost Poduzeća dobivena kombiniranom metodom. Procijenjena je dugotrajna imovina, a nisu bile procijenjene zalihe materijala, potraživanja i kratkotrajna financijska imovina, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Dopunama elaborata smanjena je vrijednost zemljišta, građevinskih objekata i opreme, a uključena su potraživanja i druga imovina. U dokumentaciji nedostaje dokaz na što se sve dopune elaborata odnose. Konačna procijenjena vrijednost Poduzeća, koja je obavljena statičkom metodom, iznosi 35.758.945,- DEM. Odnosi se na procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 6.046.125,- DEM, građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem u iznosu 29.853.677,- DEM, opreme u iznosu 4.764.621,- DEM te druge imovine u iznosu 641.487,- DEM umanjeno za obveze u iznosu 5.546.965,- DEM.

- Procjena vrijednosti zemljišta

Prema dopunama elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća procijenjena vrijednost zemljišta površine 95 474 m² iznosi 6.046.125,- DEM što čini procijenjeno zemljište u kompleksu Dražica sa Zabavnim centrom u iznosu 3.858.825,- DEM, gradskoj jezgri u iznosu 176.400,- DEM, autokampu Ježevac 570.475,- DEM, autokampu Politin 420.375,- DEM, privrednoj zoni 872.050,- DEM te procijenjeno zemljište na kojem je Snack bar Dunat i autokamp Stara Baška u iznosu 148.000,- DEM. Procjena vrijednosti zemljišta (građevinsko zemljište i zelene površine) obavljena je po cijeni od 50,- do 75,- DEM/m².

Prema podacima nadležnog općinskog tijela prosječne prometne cijene građevinskog zemljišta u 1992. kretale su se za I. zonu (Krk, Punat, Baška) od 32,- do 65,- DEM/m², a za II. zonu (Stara Baška, Kornić) od 25,- do 50,- DEM/m². Ako se uzme u obzir lokacija zemljišta, udaljenost parcele, mogućnost priključaka i drugo, cijenu građevinskog zemljišta treba uvećati za oko 85% te bi se cijena kretala od 59,- do 120,- DEM/m² za I zonu, odnosno za II zonu od 46,- do 92,50 DEM/m².

Dopunama elaborata procijenjena vrijednost zemljišta je za 451.639,- DEM veća od ukupne prosječne prometne cijene zemljišta.

Prema Zaključku Ministarstva turizma iz lipnja 1992. i Mišljenju Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz kolovoza 1992. od procjene je izuzeto zemljište u autokampovima Ježevac i Politin površine 166 522 m² te zemljište u autokampu Stara Baška za koje nije dobiven podatak o veličini jer nije izvršena parcelizacija. U procijenjenu vrijednost Poduzeća procijenjena su samo zemljišta na kojem se nalaze čvrsti objekti površine 11 495 m² i to u autokampu Ježevac površine 5 023 m², u Politinu 5 605 m² te u Staroj Baški 867 m².

Društvo je u 1999. dalo zahtjev za obnovu postupka pretvorbe za unos u temeljni kapital zemljišta autokampova ukupne površine 166 522 m² koja nisu bila uključena u temeljni kapital, a koja čine tehnološku cjelinu. Fond je donio u 2000. Rješenje o suglasnosti za povećanje temeljnog kapitala u iznosu 65.826.146,00 kn odnosno 16.652.200,- DEM (100 DEM/m²) kojim bi Fond postao većinski vlasnik.

U vrijednost Poduzeća nije bilo uključeno zemljište uz objekte smještene neposredno uz more. Granice pomorskog dobra u vrijeme izrade elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća nisu bile utvrđene. Za autokampove Ježevac i Politin utvrđene su granice pomorskog dobra u svibnju 1999. prije podnošenja zahtjeva Fondu za povećanje temeljnog kapitala unosom zemljišta autokampova. Za autokamp Stara Baška podniet je zahtjev, ali granice pomorskog dobra nisu utvrđene.

- Procjena vrijednosti građevinskih objekata

Dopunama elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća utvrđena je procijenjena vrijednost građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem u iznosu 29.853.677,- DEM. Procjenom je obuhvaćen proračun geometrijskih podataka (bruto i neto građevinske površine i bruto volumen objekta), opis nekretnina te procjena vrijednosti nekretnina.

U tablici broj 1 dan je pregled procijenjene vrijednosti građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem po lokacijama.

Tablica broj 1

Pregled procijenjene vrijednosti građevinskih objekata s priključcima i vanjskim uređenjem po lokacijama

u DEM

Redni broj	Lokacija	Građevinski objekti	Priključci	Vanjsko uređenje	Ukupno
1.	Kompleks Dražica sa Zabavnim centrom	18.005.741,-	1.369.152,-	1.018.100,-	20.392.993,-
2.	Gradska jezgra	4.172.169,-	64.457,-	2.860,-	4.239.486,-
3.	Autokamp Ježevac	818.723,-	39.299,-	361.868,-	1.219.890,-
4.	Autokamp Politin	993.763,-	47.700,-	420.238,-	1.461.701,-
5.	Privredna zona Krk	1.598.987,-	76.751,-	47.970,-	1.723.708,-
6.	Snack bar Dunat i autokamp Stara Baška	496.878,-	262.685,-	56.336,-	815.899,-
Ukupno:		26.086.261,-	1.860.044,-	1.907.372,-	29.853.677,-

- Procjena vrijednosti opreme i druge imovine

Prema evidenciji Fonda procijenjena vrijednosti opreme iznosi 4.764.621,- DEM, a utvrđena je prema stanju iskazanom u zasebnom elaboratu o nekretninama te usporedbom cijena s poduzećima iste djelatnosti. Uz elaborat nisu priloženi dokazi o usporednim, zamjenskim ili tržišnim cijenama opreme. S obzirom da u dokumentaciji Društva i Fonda ne postoji vjerodostojna i cjelovita dokumentacija o opravdanosti povećanja vrijednosti opreme ne može se dati ocjena o ispravnosti provedenog postupka procjene opreme.

Obrtna sredstva, zalihe materijala, vrijednosni papiri i novčana sredstva procijenjeni su prema knjigovodstvenoj vrijednosti. Kod procjene zaliha nije naveden način procjene zaliha (FIFO, HIFO, LIFO ili prosječne cijene), zastarjelost zaliha i realnost cijena zaliha što nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je kod procjene zaliha trebalo voditi računa o načinu obračunavanja, korektnosti izvršene inventure, promjenama i zastarjelosti zaliha te o realnosti obračunatih cijena.

Iz dokumentacije nije vidljivo kako su procijenjena kratkoročna potraživanja od kupaca u iznosu 111.036,- DEM i obveze u iznosu 5.546.965,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost obveza u iznosu 6.164.709,- DEM smanjena je za 617.744,- DEM.

U prvom elaboratu vrijednost osnovnog stada (stado ovaca koje su uzgajane na otoku Plavnik) nije procijenjena.

Naknadno je s obzirom da je stado prodano, obavljena procjena po prodajnoj cijeni u iznosu 15.309.820,- HRD ili 278.361,- DEM (knjigovodstvena vrijednost iznosila je 2.406.000,- HRD).

3.2. Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu

Poduzeće je Odluku i drugu dokumentaciju o pretvorbi dostavilo Fondu u zakonskom roku 26. lipnja 1992. S obzirom da Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost Poduzeća prema elaboratu o procjeni te da dokazi o vlasništvu nisu bili potpuni, Fond je od Poduzeća zatražio dodatnu dokumentaciju. Prema dokumentaciji dostavljenoj na uvid tijekom postupka revizije pretvorbe i privatizacije, utvrđeno je da je Fond produžio Poduzeću rok do 31. listopada 1993.

Iz tih razloga Fond je 24. veljače 1994. donio Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu broj 01-02/92-06/314 prema kojem procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 129.840.929.000.- HRD što prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske 1,- DEM = 3.631.- HRD na dan donošenja Rješenja iznosi 35.759.000,- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 357 590 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Utvrđena je rezervacija dionica nominalne vrijednosti 8.184.274.000.- HRD ili 2.254.000,- DEM na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzeto zemljište i objekte za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, koja je uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Rezervacije su utvrđene u ukupnom iznosu bez navođenja broja i nominalne vrijednosti rezerviranih dionica po svakom objektu. Iz druge dokumentacije Fonda, utvrđena je visina rezervacija za pojedini objekt. Na temelju rezerviranih dionica i procijenjene vrijednosti objekata bez zemljišta, nakon što je 25. studenoga 1996. Fond donio izmjenu Rješenja, rezervirano je 21 089 dionica nominalne vrijednosti 2.108.900,- DEM.

- a) Nacionalizirana i konfiscirana imovina uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća za koju su na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane dionice
- Hotel Marina

Elaboratom o procjeni navedeni poslovni objekt procijenjen je u iznosu 1.029.820,- DEM. Navedeno je da obuhvaća zemljište i objekt površine 1 027 m². Nakon izvršene premjere i identifikacije utvrđena je površina od 695 m².

Na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu (dalje u tekstu: rezervacije), Rješenjem Fonda rezervirano je 10 819 dionica nominalne vrijednosti 1.081.945,- DEM. Nakon izvršene nacionalizacije u travnju 1948. za navedeni objekt (grč. 244, z.k.ul. 416, k.o. Krk) uknjiženo je društveno vlasništvo s pravom korištenja općine Krk. Na temelju zaključenog ugovora općina Krk je prenijela bez naknade pravo korištenja hotela pravnom predniku Poduzeća. Hotel je prodan u travnju 1998. za 1.500.000,- DEM. Prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici podnijeli su zahtjev Uredu za imovinsko-pravne poslove Primorsko-goranske županije za povrat imovine.

- Pizzeria Mala vrata (prizemlje) i apartmani (prvi kat)

Elaboratom o procjeni navedeni poslovni objekt neto površine 172 m² procijenjen je u iznosu 178.637,- DEM. Rezervirane su 1 851 dionice nominalne vrijednosti 185.077,- DEM.

Dokaz o vlasništvu na temelju kojeg je navedena imovina uključena u procijenjenu

vrijednost Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak (k.č. 240/2, 241/1 i 241/2, z.k.ul. 1552, k.o. Krk) prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo, s pravom korištenja pravnog prednika Poduzeća u 2/4 dijela.

Na temelju pravomoćnog rješenja općine Krk zaključen je 1982. ugovor prema kojem je pravo korištenja preneseno s općine Krk na pravnog prednika Poduzeća. Poduzeće je ožujku 1998. prodalo objekt za 360.000,- DEM.

- Konoba Ribar

Elaboratom o procjeni navedeni poslovni objekt neto površine 50 m² procijenjen je u iznosu 61.806,- DEM. Rezervirano je 618 dionica nominalne vrijednosti 61.800,- DEM.

Dokaz o vlasništvu na temelju kojeg je navedena imovina uključena u procijenjenu Poduzeća bio je zemljišnoknjižni izvadak (z.k.č. 236, z.k.ul. 788, k.o. Krk) prema kojem je uknjiženo društveno vlasništvo, s pravom korištenja pravnog prednika Poduzeća. Na temelju rješenja općinskog suda iz 1991. dozvoljen je upis društvenog vlasništva s prijašnjeg korisnika općine Krk na pravnog prednika Poduzeća. Objekt je prodan 1997. za 93.000,- DEM.

- b) Rezervacije dionica u vezi s imovinom za koju Poduzeće nije imalo dokaz o vlasništvu ili pravu korištenja

- Trgovina Placa

Elaboratom o procjeni objekt i vrijednost zemljišta površine 209 m² na kojem se nalazi trgovina Placa procijenjen je u iznosu 129.091,- DEM.

Rješenjem Fonda rezervirane su 1 451 dionice nominalne vrijednosti 145.141,- DEM na ime naknade prijašnjim vlasnicima. Prema povijesnom zemljišnom izvratku Poduzeće je upisano kao vlasnik 1/2 dijela navedene nekretnine (grč. 211, z.k.ul. 28, k.o. Krk) u listopadu 1996.

Na temelju rješenja Fonda u studenome 1996. ukinuta je rezervacija dionica vezanih uz navedenu nekretninu te Fondu pripada 1 451 dionica nominalne vrijednosti 145.100,- DEM. Nekretnina je u veljači 1997. prodana za 175.000,- DEM.

- Restoran Galeb

Prema elaboratu o procjeni navedeni objekt sa zemljištem površine 260,5 m² procijenjen je u iznosu 409.230,- DEM. Rezervirano je 4 092 dionica nominalne vrijednosti 409.200,- DEM za osiguranje naknade prijašnjim vlasnicima. Prema zemljišnoknjižnim izvadcima (grč. 431, z.k.ul. 588 i grč. 218, z.k.ul. 657, k.o. Krk) uknjiženo je društveno vlasništvo za zemljište, a zgrada je u vlasništvu fizičkih osoba. Društvo je nekretninu dalo u najam. Prijašnji vlasnici zgrade (grč. 431, z.k.ul. 588) podnio je upravnu tužbu za poništenje Rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu koju je Upravni sud Republike Hrvatske odbio. Nepravomoćnom djelomičnom presudom općinskog suda u Krku nalaže se prijašnjim vlasnicima zgrade izdavanje tabularne isprave sposobne za prijenos imovine ili će u slučaju neizdavanja navedenu ispravu zamijeniti presuda.

- Zemljišna čestica u okviru hotelskog kompleksa

Na ime naknade prijašnjim vlasnicima (grad Krk) za dio k.č. 27/7, z.k.ul. 581, k.o. Krk, što u naravi predstavlja zemljište površine 6 000 m² izvršena je rezervacija 3 000 dionica nominalne vrijednosti 300.000,- DEM.

U rujnu 1998. Društvo je prodalo gradu Krku dva poslovna objekta: špageteriju i disco klub Fortuna te dva kanalizacijska sustava: u hotelskom kompleksu Dražica i autokampu Ježevac u ukupnom iznosu 1.236.180,67 DEM. Društvo je navedenom prodajom nekretnina podmirilo obveze gradu za komunalni doprinos, komunalnu naknadu, zakup poslovnog prostora i javnih površina u ukupnom iznosu 531.129,94 DEM te je kupilo zemljište u okviru hotelskog kompleksa Koralj za koje su na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane dionice. Zemljište je prodano po procijenjenoj vrijednosti Porezne uprave u iznosu 705.050,73 DEM ili 117,51 DEM/m².

- Bife Neptun

Prema elaboratu o procjeni navedeni poslovni objekt i zemljište površine 123,5 m² procijenjeni su u iznosu 70.653,- DEM. Rezervirano je 706 dionica nominalne vrijednosti 70.600,- DEM na ime naknade prijašnjim vlasnicima. Prema zemljišno knjižnom izvratku iz 1993. (k.č. 438, z.k.ul. 149, k.o. Krk) upisano je društveno vlasništvo, korisnik općina Krk, a koristilo ga je Poduzeće.

Objekt je vraćen 1997. gradu Krku na temelju ugovora o prijeboju potraživanja. Prema navedenom ugovoru grad Krk je nadoknadio Društvu ulaganja u navedeni poslovni objekt u iznosu 66.000,- DEM.

Fond je donio 9. ožujka 2000. Rješenje kojim se obnavlja postupak pretvorbe. Navedeno rješenje odnosi se na povećanje vrijednosti temeljnog kapitala unosom zemljišta dva autokampa koja nisu bila uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Poduzeće je objavilo je 28. veljače 1994. poziv za upis i kupnju 178 795 dionica nominalne vrijednosti 17.879.500,- DEM s popustom u dnevnom glasilu, javnim oglasnim mjestima u Krku, Omišlju i Vrbniku te putem elektronskih medija (radio, televizija). Objavljena su prava na kupnju, uvjeti i rokovi za obavljanje pojedinih radnji u postupku. Zaključeni su ugovori o prodaji 178 795 dionica nominalne vrijednosti 17.879.500,- DEM što čini 50% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Ostatak je prema Odluci o prijenosu dionica Društva iz srpnja 1994. prenesen fondovima.

Podaci o upisu i prijenosu dionica dani su u tablici broj 2.

Vlasnička struktura dionica Društva koncem 1994.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Iznos u kn	Iznos u DEM	Udjel u %
1.	Fondovi				
	a) Hrvatski fond za privatizaciju fond	104 170	37.824.127,00	10.417.000,-	29,1
	b) Republički fond mirovinskog osiguranja radnika	36 460	13.238.626,00	3.646.000,-	10,2
	c) Republički fond mirovinskog osiguranja poljoprivrednika	15 625	5.673.437,50	1.562.500,-	4,4
2.	rezervacije	22 540	8.184.274,00	2.254.000,-	6,3
3.	mali dioničari	178 795	64.920.464,50	17.879.500,-	50,0
Ukupno:		357 590	129.840.929,00	35.759.000,-	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 ožujku 1994.

Zaključeno je 928 ugovora, od čega 883 za kupnju 170 423 dionica nominalne vrijednosti 17.042.300,- DEM na obročnu otplatu u roku pet godina s popustom i 45 ugovora za kupnju 8 372 dionica s popustom nominalne vrijednosti 837.200,- DEM uz jednokratnu uplatu.

Ugovori su zaključeni s 399 zaposlenih i ranije zaposlenih u Poduzeću za kupnju 78 291 dionica s popustom nominalne vrijednosti 7.829.100,- DEM, 189 zaposlenih u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi za kupnju 35 841 dionica s popustom nominalne vrijednosti 3.584.100,- DEM i s 340 punoljetnih državljana Republike Hrvatske za kupnju 64 663 dionice s popustom nominalne vrijednosti 6.466.300,- DEM.

Osnivačka skupština održana je 11. studenoga 1994. Donesen je Statut, izabran upravni odbor, a na prvoj sjednici uprava (direktor).

3.4. Upis u sudski registar

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj Fi 9679/94 od 18. svibnja 1995. Poduzeće je upisano kao dioničko društvo s temeljnim kapitalom 35.759.000,- DEM što po tečaju iz Rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu iznosi 129.840.929,00 kn.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

Mali dioničari su stekli 178 795 dionica s popustom odnosno 50% vrijednosti temeljnog kapitala. S malim dioničarima zaključeno je 928 ugovora o kupnji dionica s popustom. Dionice su redovno otplaćivane u prvoj godini otplate te su mali dioničari stekli 75 891 dionica nominalne vrijednosti 7.589.100,- DEM ili 21,2% temeljnog kapitala. U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, u ožujku 1997. zaključeno je 224 dodatka ugovorima o prodaji dionica kojima je promijenjen rok otplate na 20 godina. Revalorizacija duga se obavlja jednom godišnje primjenom indeksa cijena na malo.

Mali dioničari nisu tijekom 1996. i 1997. uredno otplaćivali preuzete obveze za otplatu dionica. Fond je 1998. i 1999. nakon slanja opomena raskinuo 868 ugovora. Neotplaćene dionice nisu prenesene Fondu nakon neplaćanja tri dospjela obroka što nije u skladu s odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji.

Nakon raskida ugovora s Fondom, Fondu je pripalo 229 614 dionica nominalne vrijednosti 22.961.400,- DEM koje su uključene u kuponsku privatizaciju, a malim dioničarima 72 568 dionica nominalne vrijednosti 7.256.800,- DEM ili 20,3% temeljnog kapitala.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

U 1994. Fond je oglosio prodaju 156 255 dionica za koju nema dokumentacije te nije moguće utvrditi valjanost provedenog postupka. Dionice nisu prodane te je fondovima preneseno 178 795 dionica nominalne vrijednosti 17.879.500,- DEM i to: Fondu za privatizaciju 104 170 dionica nominalne vrijednosti 10.417.000,- DEM ili 29,1% temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog osiguranja radnika Hrvatske 36 460 dionica nominalne vrijednosti 3.646.000,- DEM ili 10,2% temeljnog kapitala, a Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 15 625 dionica nominalne vrijednosti 15.625.000,- DEM ili 4,4% temeljnog kapitala.

Pored navedenog, kod Fonda je na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu rezervirano 22 540 dionica nominalne vrijednosti 2.254.000,- DEM ili 6,3% vrijednosti temeljnog kapitala.

Rješenjem Fonda iz 1996. smanjene su rezervacije za 1 451 dionicu te su nadalje rezervirane 21 089 dionice nominalne vrijednosti 2.108.900,- DEM ili 6,3% vrijednosti temeljnog kapitala.

Fond je 1997. oglosio prodaju 105 621 dionica nominalne vrijednosti 10.562.100,- DEM. Iako se na natječaj javilo više osoba među kojima i tadašnji direktor na prijedlog Fonda dionice nisu prodane.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima 1998., Fondu je pripalo još 102 904 dionica nominalne vrijednosti 10.290.400,- DEM.

U kuponsku privatizaciju Fond je prenio 207 074 dionica nominalne vrijednosti 20.074.000,- DEM. U vlasništvu Fonda ostalo je 22 540 dionica ili 6,3% temeljnog kapitala iako su ranije ukinute rezervacije za 1 451 dionicu. Šest privatizacijskih investicijskih fondova steklo je 205 723 dionica odnosno 57,5% temeljnog kapitala, a pojedinačno osobe koje su sudjelovale u procesu kuponske privatizacije 1 346 dionica ili 0,4% temeljnog kapitala Društva.

Na temelju rezultata dražbovanja kuponske privatizacije društvo Dom - fond obiteljskog

i poslovnog ulaganja privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb (dalje u tekstu: Dom fond d.d.) je steklo 91 561 dionicu, Expandia fond privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb (dalje u tekstu: PIF Expandia d.d.) 42 238 dionica, Privatizacijski investicijski fond Pleter d.d. Varaždin (dalje u tekstu: PIF Pleter d.d.) 30 170 dionica, Slavonski privatizacijski investicijski fond d.d. Osijek (dalje u tekstu: Slavonski PIF d.d.) 21 722 dionice, Privatizacijski investicijski fond Sunce d.d. Zagreb (dalje u tekstu: PIF Sunce d.d.) 17 533 dionice te Središnji nacionalni fond - privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb (dalje u tekstu: Središnji nacionalni fond d.d.) 2 499 dionica.

Na temelju ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije u 1999. Fond je prenio na društvo Dom fond d.d. 2 327 dionica Društva, a na društvo Slavonski PIF d.d. 938 dionica Društva u zamjenu za dionice drugih društava jednake nominalne vrijednosti.

Zamjenom dionica nije bio ispunjen ni jedan od uvjeta navedenih u odredbama članka 2. Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela. Navedenim odredbama propisano je da se dionice mogu zamjeniti radi: pribavljanja odgovarajućeg broja dionica ili udjela u društvima čije su dionice ili udjeli temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske, a na temelju članka 3. stavka 2. Zakona o privatizaciji izuzete iz prodaje, stvaranja povoljnijih uvjeta u mirovinskim fondovima u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja ili stvaranja povoljnijih uvjeta i okolnosti za prodaju dionica ili udjela iz portfelja Fonda koji se nisu mogli prodati. U vrijeme zaključivanja ugovora, odgovorna osoba za poslovanje Fonda bio je Stipe Hrkač.

Koncem svibnja 1999., provedena je promjena u knjizi dionica, na temelju ugovora o zamjeni dionica iz 1998. kojim društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. prenosi 19 396 dionica Društva ili 5,4% temeljnog kapitala na društvo Kograd d.o.o. iz Krka. Zamjena dionica je izvršena po nominalnoj vrijednosti dionica.

Dionicama Društva se trgovalo na tržištu kapitala po znatno nižim cijenama od nominalne vrijednosti dionica. U listopadu 1999. je društvo Dom fond d.d. kupilo 72 408 dionica Društva nominalne vrijednosti 7.240.800,- DEM ili 20,2% vrijednosti temeljnog kapitala za 5.348.839,30 kn. Od društva PIF Expandia d.d. kupilo je 42 238 za 3.055.919,30 kn odnosno 72,35 kn po dionici te od društva PIF Pleter d.d. 30 170 dionica Društva za 2.292.920,00 kn odnosno 76,00 kn po dionici.

Društvo Dom fond d.d. postaje vlasnik 166 296 dionica ili 46,5% vrijednosti temeljnog kapitala Društva.

U svibnju 2000. društvo PIF Sunce d.d. je prodalo društvu Slavonski PIF d.d. 17 533 dionica nominalne vrijednosti 1.753.300,- DEM za 876.650,00 kn odnosno za 50,00 kn po dionici. Društvo Slavonski PIF d.d. je ukupno steklo 40 193 dionica Društva nominalne vrijednosti 4.019.300,- DEM ili 11,2% temeljnog kapitala.

Početakom 2001. prodane su na nadmetanju Miroslavu Jeličiću iz portfelja Fonda, 63 dionice nominalne vrijednosti 6.300,- DEM Društva za 2.200,59 kn odnosno po 34,93 kn po dionici.

U svibnju 2001. zaključen je ugovor o prodaji 32 689 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.268.900,- DEM ili 9,1% između Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje zastupanog po Hrvatskom fondu za privatizaciju i dva privatizacijska fonda. Društvo Slavonski PIF d.d. je kupilo 6 366 dionica za 136.257,04 kn te društvo Dom fond d.d. 26 326 dionica za 563.743,96 kn. Na dražbi putem Zagrebačke burze postignuta je cijena dionice 21,41 kn.

Nakon svih provedenih promjena većinski dioničar sa 192 622 dionice nominalne vrijednosti 19.262.200,- DEM ili 53,9% temeljnog kapitala je društvo Dom fond d.d.

U tablici broj 3 dan je pregled promjena vlasničke strukture dionica.

4.3. Suglasnost Fonda za povećanje temeljnog kapitala

Društvo je koncem 1999. dalo prijedlog za obnovu postupka pretvorbe jer zemljište autokampova koje čini tehnološku cjelinu nije bilo procijenjeno elaboratom o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća te nije bilo unijeto u temeljni kapital Društva. Navedeno je u skladu sa Zaključkom Ministarstva turizma i Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz 1992. prema kojoj se turistička zemljišta ne uključuju u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

U zemljišnim knjigama zemljište autokampova Ježevac i Politin vodilo se kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Društva do 21. travnja 1999. kada su navedena zemljišta uknjižena u vlasništvo Društva. Fond je podnio tužbu radi brisanja zemljišno knjižnog upisa. Sudski postupak je u tijeku.

Za autokamp Stara Baška, koji je u zakupu, nije provedena parcelacija zemljišta. Za dio zemljišta su prijašnji vlasnici podnijeli zahtjev za povrat imovine, a zbog nesređenih imovinsko pravnih odnosa prijašnji vlasnici vode sudske postupke pri Općinskom sudu.

Zemljište autokampa Ježevac i Politin je ponuđeno na prodaju nadmetanjem 18. veljače 2000. prije nego je okončan postupak za obnovu postupka uključivanjem zemljišta autokampa Ježevac i Politin kao tehnoloških cjelina u temeljni kapital Društva. Na nadmetanju je određena početna cijena za zemljište autokampa Ježevac u iznosu 8.630.000,- DEM i Politina u iznosu 5.920.000,- DEM. Zemljište autokampova nije prodano.

Fond je 9. ožujka 2000. donio Rješenje: klasa UP/I-943-06/99-01/124, urbroj 563-03-0202/03-2000-7 kojim Društvo daje suglasnost za povećanje temeljnog kapitala (unos zemljišta u autokampovima) za 16.652.200,- DEM (65.826.146,00 kn po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke). Povećanje se odnosi na zemljište površine 95 604 m² u autokampu Ježevac procijenjene vrijednosti 9.560.400,- DEM (37.792.261,00 kn) i zemljište površine 70 918 m² u autokampu Politin procijenjene vrijednosti 7.091.800,- DEM (28.033.885,00 kn). Na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu prema Rješenju Fonda trebaju se rezervirati dionice nominalne vrijednosti 2.487.500,- DEM za zemljište površine 24 875 m². Prema navedenom Rješenju nekretnine u autokampu Politin ukupne površine 2 629 m² (u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište) nisu procijenjene jer su izvan tehnološke cjeline autokampa te se trebaju prenijeti Fondu.

Protiv navedenog Rješenja Društvo je u zakonskom roku pokrenulo upravni spor tužbom Upravnom sudu Republike Hrvatske iz razloga što ne prihvaća visinu procjene vrijednosti zemljišta (100,- DEM/m²) te prijenos nekretnina (zemljišta autokampova koja nisu bila uključena u procijenjenu vrijednost Društva) u vlasništvo Fonda.

Društvo je angažiralo ovlaštenog sudskog vještaka koji je koncem 1999. procijenio vrijednost zemljišta za oba autokampa u iznosu 7.480.680,- DEM te koji je u kolovozu 2000. ponovno procijenio zemljišta oba autokampa u iznosu 5.130.548,- DEM što je za 2.350.132,- DEM manje.

Procjenom iz 1999. obuhvaćeno je zemljište površine 187 017 m² po cijeni 40,- DEM/m² (od čega se 110 378 odnosi na autokamp Ježevac, a 76 639 na Politin) uključivo i zemljište ispod objekata i drugih sadržaja autokampa. Prema kriterijima Porezne uprave za zemljišta u zoni gradnje - zeleni pojas cijena je bila 16,25 DEM/m², a za građevinska zemljišta u I zoni od 50,- do 100,- DEM/m².

Procjenom iz 2000. obuhvaćeno je zemljište autokampa Ježevac površine 104 902 m², a procijenjena vrijednosti iznosi 3.570.408,- DEM odnosno 37,35 DEM/m². Na zemljište na kojem su izgrađeni objekti odnosi se 9 298 m². Gospodarski iskoristivo zemljište površine 38 400 m² procijenjeno je po cijeni 90,- DEM/m², a 57 204 m² gospodarski neiskoristivog zemljišta po cijeni 2,- DEM/m². Površina zemljišta autokampa Politin je 78 726 m² od čega se 7 808 m² odnosi na zemljište na kojem su izgrađeni objekti i okućnice, 17 088 m² je gospodarski iskoristivo zemljište po cijeni 85,- DEM/m² i 53 830 m² gospodarski neiskoristivog zemljišta po cijeni 2,- DEM/m² što ukupno iznosi 1.560.140,- DEM ili 22,- DEM/m². Prema usmenom obrazloženju Društva kao gospodarski iskoristivo zemljište obuhvaćeno je zemljište na koje se može postaviti kamp kućica, a drugo zemljište (111 034 m²) procijenjeno je kao neiskoristivo.

Na izvanrednoj skupštini Društva održanoj 5. rujna 2000. nije prihvaćen prijedlog za povećanje temeljnog kapitala prema Rješenju Fonda za 65.826.146,00 kn prema kojem bi temeljni kapital nakon pokrića gubitaka iz prethodnih godina iznosio 137.344.000,00 kn. Temeljni kapital bi bio podijeljen na 686 720 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn. Fond bi postao većinski vlasnik 351 733 dionica ili 51,2% temeljnog kapitala, a društvo Dom fond d.d. vlasnik 166 296 dionica odnosno 24,2% temeljnog kapitala. Prihvaćen je prijedlog većinskog vlasnika društva Dom fond d.d. da se temeljni kapital Društva poveća za 19.824.000,00 kn na temelju procjene vrijednosti zemljišta autokampova iz 2000. 5.130.548,- DEM (po tečaju 3,86 kn za 1,- DEM). Temeljni kapital bi iznosio 127.101.000,00 kn dijelio bi se na 423 670 dionica nominalne vrijednosti 300,00 kn (izdavanjem 66 080 novih dionica). Društvo Dom fond d.d. bi ostao većinski vlasnik sa 166 296 dionica odnosno 39,2% temeljnog kapitala, a Fond bi bio vlasnik 88 683 dionica odnosno 20,9% temeljnog kapitala.

U siječnju 2002. Upravni sud Republike Hrvatske odbio je tužbu Društva protiv Rješenja Fonda kojim se obnavlja postupak davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu kao neosnovanu.

Društvo je na glavnoj skupštini 20. travnja 2002. stavilo izvan snage Odluku Skupštine od 5. rujna 2000., a većinski vlasnik društvo Dom fond d.d. je podnio tužbu Ustavnom sudu.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Privatizacijski investicijski fondovi su imali najznačajniji udio u vlasništvu ili 67,6% temeljnog kapitala. Najveći dioničar je društvo Dom fond d.d. sa 192 622 dionica nominalne vrijednosti 19.262.200,- DEM ili 53,9% temeljnog kapitala. Fondu je u vlasništvu ostalo 22 540 dionica ili 6,3% temeljnog kapitala. U tablici u nastavku daje se pregled vlasničke strukture na dan 25. lipnja 2001.

Tablica broj 4

Pregled vlasničke strukture na dan 25. lipnja 2001.

Redni broj	Dioničar (vlasnik)	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Udjel u %
1.	Dom fond d.d.	192 622	19.262.200,-	53,9
2.	mali dioničari (osobe iz članka 5. Zakona o privatizaciji)	72 568	7.256.800,-	20,3
3.	Slavonski PIF d.d.	46 556	4.655.600,-	13,0
4.	Hrvatski fond za privatizaciju	22 540	2.254.000,-	6,3
5.	Kograd d. o. o.	19 396	1.939.600,-	5,4
6.	Središnji nacionalni fond d.d.	2 499	249.900,-	0,7
7.	pojedinačne osobe iz kuponske privatizacije	1 346	134.600,-	0,3
8.	drugi dioničari	63	6.300,-	0,1
Ukupno		357 590	35.759.000,-	100,0

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 5 daju se osnovni podaci o poslovanju Društva prema financijskim izvještajima za razdoblje od 1993. do 2000.

Tablica broj 5

Osnovni podaci poslovanja za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn bez lipa

	OPIS/GODINA	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
1.	Dugotrajna imovina	177.634.741	175.526.754	168.355.089	160.289.493	151.041.682	126.662.289	117.797.309	110.676.254
2.	Kratkotrajna imovina	4.966.688	4.573.018	2.660.529	4.141.622	4.518.627	5.127.078	1.804.820	1.225.967
A	UKUPNA AKTIVA	182.601.429	180.099.772	171.015.618	164.431.115	155.560.309	131.789.367	119.602.129	111.902.221
1.	Kapital i pričuve	156.610.302	140.462.490	123.281.063	111.872.535	101.405.845	97.776.397	87.126.029	81.589.404
	a) upisani kapital	15.750.815	15.750.815	15.750.815	129.840.929	129.840.929	129.840.929	129.840.929	129.840.929
	b) revalorizacijska pričuve	148.330.057	148.324.386	148.321.407	-	-	-	-	-
	c) preneseni gubitak	- 1.934.424	- 7.470.570	- 23.612.711	- 6.559.866	- 17.968.394	- 28.435.084	- 32.064.532	- 42.714.900
	d) gubitak	- 5.536.146	- 16.142.141	- 17.178.448	- 11.408.528	- 10.466.690	- 3.629.448	- 10.650.368	- 5.536.625
2.	Dugoročne obveze	634.673	636.614	672.881	589.633	31.996.851	27.706.487	23.784.673	17.325.365
3.	Kratkoročne obveze	25.356.454	39.000.668	47.061.674	51.968.947	22.157.613	6.306.483	8.691.427	12.987.452
B	UKUPNA PASIVA	182.601.429	180.099.772	171.015.618	164.431.115	155.560.309	131.789.367	119.602.129	111.902.221
1.	Ukupni prihodi	16.881.764	35.602.099	23.677.141	35.904.669	46.118.078	70.702.977	23.058.403	27.992.932
2.	Ukupni rashodi	24.317.140	51.744.240	40.855.589	47.313.197	56.584.768	74.332.425	33.708.771	33.529.557
C	GUBITAK TEKUĆE GODINE	- 5.536.146	- 16.142.141	- 17.178.448	- 11.408.528	- 10.466.690	- 3.629.448	- 10.650.368	- 5.536.625
	STALNO ZAPOSLENI KONCEM GODINE	258	239	243	234	211	146	137	128

Prema financijskom izvještaju za 2000. ostvaren je ukupan prihod u iznosu 27.992.932,00 kn što je za 4.934.529,00 kn ili za 21,4% više u odnosu na prethodnu godinu. Rashodi su iznosili 33.529.557,00 kn što je za 179.214,00 kn ili 0,5% manje u odnosu na prethodnu godinu. Ostvareni gubitak tekuće godine u iznosu 5.536.625,00 kn je za 5.113.743,00 kn ili za 48% manji u odnosu na ostvareni gubitak prethodne godine.

Društvo posluje s gubitkom od 1990. Nepokriveni gubici iz prethodnih razdoblja koncem 2000. iznose 42.714.900,00 kn te gubitak iznosi 48.251.525,00 kn ili 37,2% upisanog kapitala.

Na dan 31. prosinca 2000. vrijednost aktive, odnosno pasive iznosi 111.902.221,00 kn. Dugotrajna imovina iznosi 110.676.254,00 kn ili 98,9% aktive, a ostatak čini kratkotrajna imovina u iznosu 1.225.967,00 kn.

Upisani kapital u iznosu 129.840.929,00 kn nije se mijenjao, a umanjen za gubitke iznosi 81.589.404,00 kn. Dugoročne obveze iznose 17.325.365,00 kn, a kratkoročne 12.987.452,00 kn. Žiro račun je bio blokiran u razdoblju od studenoga 1997. do konca 2001., odnosno ukupno 158 dana s prekidima, od čega najduže (39 dana) od 13. studenoga do 21. prosinca 2000. prema očevidniku o danima insolventnosti Zavoda za platni promet.

Društvo se nepovoljno kratkoročno zaduživalo u razdoblju od 1991. do 1994. U navedenom razdoblju dobiveni su krediti od Zagrebačke banke u protuvrijednosti 1.453.140,97,- DEM uz 11% do 100% godišnju kamatu, Riječke banke u protuvrijednosti 2.575.002,52 DEM od 7,0% do 1.490,0% godišnju kamatu i Gradske banke u protuvrijednosti 72.117,25 DEM uz 15,0% godišnju kamatu. Krediti su uzimani za pripremu turističke sezone.

Sa Zagrebačkom bankom postignut je dogovor te je kredit reprogramiran i u cijelosti vraćen 1998. Ukupno je s glavnicom i kamatama plaćeno 4.859.548,94 DEM. Kredit Riječke banke također je reprogramiran u iznosu 6.575.231,84 DEM uz 14,0% godišnju kamatu. Kredit je vraćen 2001. Kredit od Gradske banke vraćen je u 2000.

U svibnju 1997. dobiven je kredit Hrvatske kreditne banke za obnovu i razvoj u protuvrijednosti 2.660.000,- DEM uz kamatu 9,0% s rokom povrata 5 godina. Navedenim kreditom podmirene su kreditne obveze prema Riječkoj banci po osnovi tri kredita iz 1996. i 1997. Za osiguranje povrata kredita upisana je hipoteka na hotelu Dražice. Navedeni hotel prodan je 1998.

Društvo je zaključilo 1995. s društvom Croatia osiguranje d.d. ugovor o odobravanju kratkoročnih kredita u iznosu 1.116.000,00 kn uz 8% kamata. Zaključenim dodacima ugovora pomicao se rok povrata kredita dok su drugi uvjeti ostali nepromijenjeni. U studenome 2001. zaključen je dodatak osnovnom ugovoru s dospijećem u svibnju 2002. Izdavanjem garancije društvo Riječka banka je izvršila upis hipoteke na aneks robne kuće koji je procijenjen u protuvrijednosti 542.627,- DEM.

Za poslove pripremanja, izrade i provođenja emisije vrijednosnih papira Društvo je u listopadu 2000. zaključilo ugovor s društvom I.C.F. d.o.o. za poslovanje vrijednosnim papirima iz Zagreba. Ugovorena je naknada od 1% do 1,5% nominalne vrijednosti za koju je plaćeno 309.000,00 kn ili 1,3% emisije vrijednosnih papira u 2001.

U prosincu 2000. Društvo je izdalo komercijalni zapis na ime društva Središnji nacionalni fond d.d. u iznosu 5.500.000,00 kn (723.685,54 EUR) koji je vlasnik 0,7% dionica Društva. Komercijalni zapis je realiziran uz diskont 12% godišnje s dospijećem u kolovozu 2001. Kao osiguranje iskupa komercijalnog zapisa preneseno je pravo vlasništva (fiducija) na zemljišnim česticama na kojima se nalazi hotel Koralj. Procijenjena vrijednost hotela je 10.208.337,- DEM. U prosincu je uplaćeno na žiro račun Društva 5.077.650,75 kn.

Tijekom 2001. Društvo je izdalo dva komercijalna zapisa na ime društva Središnji nacionalni fond d.d. U kolovozu je izdan zapis u iznosu 6.000.000,00 kn (788.369,97 EUR) uz diskont 12% s dospijećem u kolovozu 2002. Ovim novim zaduženjem podmirena je obveza po dospelom komercijalnom zapisu iz prosinca 2000. u iznosu 5.461.346,63 kn. Fiducijarno vlasništvo upisano je na zemljišnim česticama hotela Koralj.

U rujnu je izdan drugi komercijalni zapis u iznosu 4.250.000,00 kn (562.336 EUR) uz diskont 12% s dospijećem u kolovozu 2002. Na žiro račun je uplaćeno 3.874.250,74 kn. Fiducijarno vlasništvo upisano je na zemljišnim česticama na kojima se nalaze objekti unutar autokampa Politin koji su procijenjeni u protuvrijednosti 993.763,- DEM i na česticama zemljišta koje nisu procijenjene u vrijednost Društva.

Također su u 2001. izdana dva komercijalna zapisa na ime društva Dom fond d.d., većinskog vlasnika Društva. U travnju 2001. izdan je komercijalni zapis u iznosu 5.500.000,00 kn (717.854,95 EUR) uz diskont 10% i s dospijećem u siječnju 2002. Na žiro račun uplaćeno je 5.112.044,82 kn. U svrhu osiguranja iskupa komercijalnog zapisa upisano je fiducijarno vlasništvo na kompleksu zgrada u okviru kojih se nalazi upravna zgrada Društva. Navedena imovina procijenjena je u protuvrijednosti 1.193.996,- DEM.

Koncem 2001. izdan je drugi komercijalni zapis u iznosu 8.000.000,00 kn (1.088.512,38 EUR) uz 10% diskonta i s dospijećem u prosincu 2002. Novim zaduženjem podmirena je obveza po prethodnom komercijalnom zapisu prije njegova dospijeća te je izvršena uplata u iznosu 2.030.117,64 kn. Fiducijarno vlasništvo upisano je na česticama autokampa Ježevac na kojima se nalaze zgrade recepcije i stare recepcije koje su procijenjene u vrijednost Društva i na česticama zemljišta autokampa Ježevac koje nisu bile procijenjene u vrijednost Društva. Svi objekti u kampu sa zemljištem procijenjeni su u protuvrijednosti 497.878,- DEM.

S naslova zaduženja Društvo je koncem 2000. imalo obveze u iznosu 23.941.365,00 kn od čega se na komercijalne zapise odnosi 5.500.000,00 kn, a na kredite 18.441.365,00 kn.

Koncem 2001. ukupne obveze s naslova zaduženja iznose 31.882.457,00 kn od čega se na komercijalne zapise odnosi 23.750.000,00 kn, a na kredite 8.132.457,00 kn. Obveze su se u odnosu na 1999. povećale za 33,2%.

U 1995., prije prodaje objekata, Društvo je raspolagalo s 2 646 ležajeva (uključujući kućnu radinost), 3 068 sjedećih mjesta u ugostiteljskim objektima, smještaj za 6 000 kampista i 1 800 m² prodajnog prostora. Obveze s osnova zaduženja iznosile su 34.582.142,00 kn. Koncem 2001. Društvo raspolaze s 1 240 ležajeva (53,1% manje), 800 mjesta u ugostiteljskim objektima (73,9% manje), smještaj za 4 800 kampista (20% manje) i 1 400 m² prodajnog prostora koji je izvan uporabe ili je u najmu. Obveze s osnova zaduženja iznose 31.882.457,00 kn što je za 7,8% manje. Promijenjena je struktura zaduženja u korist privatnih izdavanja komercijalnih zapisa na ime dva privatizacijska investicijska fonda, društva Dom fond d.d. i Središnji nacionalni fond d.d. koji su ujedno dioničari Društva.

Prema obrazloženju direktora, izabran je povoljniji način zaduživanja od bankarskog jer poslovne banke ne bi prihvatile upisivanje fiducije na zemljišnim česticama autokampova za koje se vodi upravni spor.

Koncem 2000. bilo je zaposleno 128 djelatnika.

5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama

Kreditne obveze nisu se mogle podmirivati prihodima iz poslovanja te se pristupilo prodaji pojedinih objekata Društva.

U tablici u nastavku daju se podaci o prodaji dugotrajne imovine u proteklom razdoblju.

Tablica broj 6

Prodaja dugotrajne imovine

u DEM

Red. broj	Prodana imovina	Godina prodaje	Procijenjena vrijednost	Postignuta vrijednost	Naplaćeno
1.	Hotel Dražica i depandansa Lovorka	1998.	5.926.367,-	7.400.000,-	7.400.000,-
2.	Hotel Marina	1998.	1.029.820,-	1.500.000,-	1.500.000,-
3.	Hotel Tamaris	1997.	945.467,-	1.300.000,-	1.300.000,-
4.	Hotel Bor	1996.	275.253,-	360.000,-	360.000,-
5.	Depandansa Dubrava zemljište	1996.	359.828,-	451.500,- 41.000,-	451.500,- 41.000,-
6.	Pizzeria Mala vrata s apartmanima	1998.	178.637,	360.000,-	360.000,-
7.	Špageterija i Disco Club Fortuna	1998.	652.182,-	833.853,-	833.853,-
8.	Snack bar, restoran Dunat	1996.	256.186,-	450.000,-	450.000,-
9.	Restoran Ježevac	1997.	252.473,-	401.000,-	401.000,-
10.	Bistro Fontana	1996.	136.850,-	316.000,-	316.000,-
11.	Konoba Stari ribar	1997.	61.806,-	93.000,-	93.000,-
UKUPNO PRODANI UGOSTITELJSKI OBJEKTI			10.074.869,-	13.506.353,-	13.506.353,-
1.	Zabavni centar (ugovorena obročna otplata)	1997.	91.624,-	500.120,-	453.096,-
2.	Aneks robne kuće - 1 poslovni prostor - plato ispred poslovnog prostora	1996. 2001.	(542.627,-) cijeli aneks robne kuće	62.000,- 75.000,-	62.000,- 75.000,-
3.	Robna kuća: poslovni prostor (ugovorena obročna otplata)	2001	(839.465,) cijela robna kuća	224.521,46	67.358,79
4.	Centralno skladište	2001.	235.858,-	500.000,-	500.000,-
5.	Skladišni prostor (Progres)	1996.	114.380,-	162.179,70	162.179,70
6.	Skladišni prostor UPL	1997.	120.895,-	135.000,-	135.000,-
7.	Trgovina Placa	1997.	129.091,-	175.000,-	175.000,-
8.	Trgovina Fortuna	2000.	76.455,-	145.000,-	145.000,-
9.	Trgovina Boje i Lakovi	2000.	-	70.000,-	70.000,-
10.	Kanalizacija Ježevac i Dražica	1998.	-	402.327,67	402.327,67
UKUPNO DRUGI OBJEKTI			768.303,-	2.451.148,83	2.246.962,16
1.	Mali Pin	2000.	174.150,-	30.000,-	30.000,-
2.	Gajeta Jadranka	1993.	7.800,-	7.840,-	7.840,-
UKUPNO BRODOVI			181.950,-	37.840,-	37.840,-
PRODANA DUGOTRAJNA IMOVINA			11.025.122,-	15.995.341,83	15.791.155,1 6

Odluke o raspolaganju imovinom (prodaja, zakup, terećenje) mogao je do 30. travnja 1999., donositi direktor samostalno, a nakon donesenih izmjena i dopuna Statuta, potrebna je suglasnost nadzornog odbora. Suglasnost nadzornog odbora nije zatražena prigodom prodaje trgovine Boje i lakovi.

Tijekom 1995. sastavljen je program preustrojstva Društva kojim se, između ostalog, daje pregled zaduženosti Društva te se predlaže prodaja odnosno davanje u najam imovine. Predložena je za prodaju imovina izvan uporabe, odnosno koja zahtjeva znatna ulaganja, a ne čini osnovnu djelatnost ili ona koja ne mora biti u sastavu Društva u ukupnoj vrijednosti 3.966.777,- DEM. Kako se i dalje povećavala zaduženost Društva direktor je 1997. uputio novi prijedlog prodaje drugih objekata radi podmirenja kreditnih obveza. Koncem 1996. obveze po kreditima od banaka i drugih pravnih osoba ukupno iznose 44.988.788,26 kn. U 1997. su dospjele obveze u iznosu 32.629.435,00 kn, a žiro račun je bio povremeno blokiran.

Za prodaju su predloženi sljedeći objekti: hotel Koralj ili hotel Dražica s dependansom Lovorka te objekti zabavnog centra, pizzeria Mala vrata s apartmanima, konoba Stari ribar, restoran Galeb, špageterija i disco klub Fortuna, restoran Jedro, caffe-bar Sidro, restoran Ježevac i skladišni prostor (UPL). Direktor je zatražio od Fonda da donese odluku kojom se odobrava prodaja navedenih objekata prema elaboratom procijenjenoj vrijednosti.

Početak studenoga 1997. dobivena je suglasnost za prodaju objekata i zemljišta iz programa po najpovoljnijoj cijeni postignutoj na temelju raspisanog natječaja. Do travnja 1999., dok je bio većinski vlasnik, Fond je također davao suglasnosti i prigodom pojedinačnih prodaja objekata. Nakon tog razdoblja suglasnosti za prodaju su davali privatizacijski investicijski fondovi, većinski vlasnici.

Za prodane objekte navedene u tablici raspisivani su natječaji, osim za trgovinu Boje i lakovi, zemljište ispred dependanse Dubrava (okućnica) i plato ispred poslovnog prostora smještenog u aneksu robne kuće. Dokumenti vezani za postupak prikupljanja i obrade ponuda pristiglih na natječaje nisu predočeni.

Trgovina Boje i lakovi površine 34,98 m² sagrađena na zemljištu označenom kao k.č. 331, k.o. Krk, upisana u z.k.ul. 367 prodana je na temelju odluke direktora tijekom 2000. Prihodom od prodaje u protuvrijednosti 70.000,- DEM plaćen je utrošak električne energije.

Za dva poslovna prostora u robnoj kući i plato ispred poslovnog prostora u aneksu robne kuće, trgovinu Boje i lakovi te kanalizaciju Ježevac i Dražica nije moguće utvrditi procijenjenu vrijednost iz elaborata o procjeni. Robna kuća u Krku je procijenjena u ukupnoj vrijednosti.

Cijela robna kuća je oglašena na prodaju ali kako, prema usmenom obrazloženju, nije bilo zainteresiranih pristupilo se prodaji pojedinačnih dijelova. Kanalizacije Ježevac i Dražica također su procijenjene u okviru autokampa Ježevac odnosno hotelskog kompleksa Dražica, a prodane su gradu Krku prema knjigovodstvenoj vrijednosti.

Brod Mali Pin procijenjen je u iznosu 174.150,- DEM, a prodan je za 30.000,- DEM. U vrijeme prodaje nije napravljena nova procjena.

Od ukupno naplaćene prodajne vrijednosti objekata u protuvrijednosti 15.791.155,16 DEM, plaćanje u protuvrijednosti 1.994.618,23 DEM (7.064.717,59 kn) nije evidentirano preko žiro računa kod ovlaštene organizacije za obavljanje platnog prometa u skladu s odredbama članka 21. stavka 2. Zakona o platnom prometu. Plaćanje se obavljalo preuzimanjem duga kod dviju poslovnih banaka u protuvrijednosti 1.892.551,19 DEM, plaćanje komunalne naknade u protuvrijednosti 58.710,06 DEM te za podmirenje odvjatničkih usluga u protuvrijednosti 43.356,98 DEM.

Prodaja zabavnog centra i poslovnog prostora u robnoj kući ugovorena je obročno. Zadnji obrok za zabavni centar dospjeva na naplatu u studenome 2002., a za poslovni prostor u robnoj kući u listopadu 2003.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP Zlatni otok s p.o., Krk.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe nije obavljen u potpunosti u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Razvojni program ne sadrži rješenja za zaštitu čovjekove okoline, ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte razvoja, što nije u skladu s odredbama točke 6. Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izradilo je poduzeće Adriagradnjakomerc Lovran, a financijski dio elaborata bio je povjeren društvu Domovina d.d. Procijenjena vrijednost Poduzeća, prema statičkoj metodi, iznosila je 36.746.000,- DEM. Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina nije sadržavao vrijednosnu strukturu pojedine nekretnine (vrijednost zemljišta, priključka, vanjskog uređenja), a nije ni bio procijenjen dio imovine i to: zemljište autokampova, površine 166 522 m² (Ježevac i Politin) i zemljište u autokampu Stara Baška za koje nema podataka o veličini jer nije izvršena parcelizacija (oko 6 000 m²). Zemljišta u autokampovima izuzeta su iz procjene prema Zaključku Ministarstva turizma iz lipnja 1992. i Mišljenju Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz kolovoza 1992. Po nalogu Fonda, tijekom 1993. i 1994. izvršene su procjene svih bilančnih stavki, dopunjavao je elaborat o procijenjenoj vrijednosti dugotrajne imovine te konačna procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 129.840.929.000,- HRD ili 35.758.945,- DEM. Dopunama elaborata smanjena je vrijednost zemljišta, građevinskih objekata i opreme, a uključena je vrijednost potraživanja i druge imovine. U dokumentaciji nedostaje dokaz o opravdanosti promjena vrijednosti Poduzeća.

- Prema konačnom elaboratu o procjeni, vrijednost opreme iznosi 4.764.621,- DEM bez navođenja pojedinačnih vrijednosti i povećana je za 3.260.420,- DEM u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost za što ne postoji pisano obrazloženje. Uz elaborat nisu priloženi dokazi o usporednim, zamjenskim ili tržišnim cijenama opreme. Kod procjene zaliha materijala nije naveden način procjene, zastarjelost zaliha i realnost cijena zaliha. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je kod procjene zaliha trebalo voditi računa o načinu obračunavanja, korektnosti izvršene inventure, promjenama i zastarjelosti zaliha te o realnosti obračunanih cijena.

Društvo je u 1999. dalo zahtjev za obnovu postupka pretvorbe za unos zemljišta autokampova u temeljni kapital ukupne površine 166 522 m² koja nisu bila uključena u procjenu, a koja čine tehnološku cjelinu. Fond je donio u 2000. Rješenje o suglasnosti za povećanje temeljnog kapitala u iznosu 65.826.146,00 kn odnosno 16.652.200,- DEM. Na temelju procjene sudskog vještaka zemljišta autokampova procijenjena su u iznosu 19.824.000,00 kn odnosno 5.132.548,- DEM ili 69,2% manje od procjene Fonda. Povećanjem temeljnog kapitala prema procjeni Fonda, Fond bi postao većinski vlasnik, te je Društvo pokrenulo upravni spor protiv Rješenja. U siječnju 2002. Upravni sud Republike Hrvatske odbio je tužbu Društva protiv Rješenja Fonda kojim se obnavlja postupak davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu kao neosnovanu. Većinski vlasnik društvo Dom fond d.d. je podnio tužbu Ustavnom sudu.

Društvo se u travnju 1999. upisalo kao vlasnik zemljišta autokampova. Fond je podnio tužbu radi brisanja zemljišno knjižnog upisa. Sudski postupak je u tijeku.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Na temelju ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije u 1999. Fond je prenio na društvo Dom fond d.d. 2 327 dionica Društva, a na društvo Slavonski PIF d.d. 938 dionica Društva u zamjenu za dionice drugih društava jednake nominalne vrijednosti. Zamjenom dionica nije bio ispunjen ni jedan od uvjeta navedenih u odredbama članka 2. Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela. Navedenim odredbama propisano je da se dionice mogu zamjeniti radi: pribavljanja odgovarajućeg broja dionica ili udjela u društvima čije su dionice ili udjeli temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske, a na temelju članka 3. stavka 2. Zakona o privatizaciji izuzete iz prodaje, stvaranja povoljnijih uvjeta u mirovinskim fondovima u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja ili stvaranja povoljnijih uvjeta i okolnosti za prodaju dionica ili udjela iz portfelja Fonda koji se nisu mogli prodati. U vrijeme zaključivanja ugovora, odgovorna osoba za poslovanje Fonda bio je Stipe Hrkać.

Razvojnim programom predviđena je prodaja većeg dijela Poduzeća i ulaganje u dio smještajnih kapaciteta, što je i učinjeno. Društvo se u razdoblju od 1993. do 2000. kratkoročno zaduživalo za pripremu turističke sezone uz visoke kamatne stope. Kroz cijelo razdoblje Društvo je ostvarivalo negativni rezultat poslovanja koji je dijelom posljedica ratnih događanja koja su utjecala na smanjenje broja turista i smještajnih kapaciteta uz zbrinjavanje prognanika.

Kako bi se podmirile kreditne obveze (kamate na primljene kredite), prodane su

nekretnine u ukupnom iznosu 15.995.341,83 DEM, a Društvo je i dalje poslovalo s gubitkom te je kumulirani gubitak koncem 2000. iznosio 48.251.525,00 kn ili 37,2% temeljnog kapitala.

Koncem 2001. ukupno zaduženje iznosi 31.882.457,00 kn, što je za 33,2% više u odnosu na 2000. Najveći dio zaduženja u iznosu 23.750.000,00 kn odnosi se na izdane komercijalne zapise privatnim izdanjem na ime dva privatizacijska investicijska fonda koji su dioničari Društva. Prema obrazloženju direktora, izabran je povoljniji način zaduživanja od bankarskog jer banke ne bi prihvatile upisivanje založnog prava odnosno fiducija na zemljišnim česticama kampova za koje se vodi upravni spor. Usporedbom ostvarenih rezultata poslovanja s razvojnim programom utvrđeno je znatno smanjenje smještajnih kapaciteta i broja zaposlenika te prestanak bavljenja trgovačkom djelatnosti.

Društvo je u 1990. imalo četiri hotela i tri depandanse sa 1 146 ležaja te u kućnoj radinosti 1 500 ležajeva, 3 068 sjedećih mjesta u ugostiteljskim objektima te tri autokampa, a koncem 2001. uz autokampove, jedan hotel sa 440 ležaja, 800 ležaja u kućnoj radinosti te 800 mjesta u ugostiteljskim objektima. Broj zaposlenika smanjen je s 321 početkom 1992. na 128 zaposlenika koncem 2000. S obzirom na navedene rezultate poslovanja, ciljevi privatizacije određeni člankom 1. Zakona o privatizaciji nisu postignuti.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U svom očitovanju od 25. srpnja 2002. zakonski predstavnik protivi se objavi podataka i jedinstvenih matičnih brojeva odgovornih osoba u koliko u izvješću nisu iznesene nepravilnosti koje su rezultirale točno utvrđenom štetom.

Nadalje navodi da se na nepotpunost razvojnog programa te na način utvrđivanja vrijednosti nekretnina i zaliha u osnovnom elaboratu i dopunama elaborata ne može očitovati jer ne posjeduje cjelokupni elaborat sa pripadajućom dokumentacijom.

Za trgovinu Boje i lakovi navodi da je objekt i čestica na kojoj se nalazi navedena u Rješenju Fonda iz 1999. kojim je dan iskaz nekretnina koje su procijenjene elaboratom o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

U vezi ugovora o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije kojim su dva privatizacijska fonda zamjenom dionica dobili dionice Društva navodi da se radi o postupku za koji Društvo nije pozvano da se posebno očituje, ali da ima saznanja da je arbitražno vijeće ocijenilo postupak ispravnim jer su se na taj način zamjenile dionice koje nisu mogle biti predmet prijenosa u kuponskoj privatizaciji. Odredbe Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela ne odnose se na postupke nadoknade nego dodjele dionica.

Nadalje navodi da se u izvještaju samo konstatiraju odluke raznih organa upravljanja Društva vezane za zaduživanje kod banaka, a ne vrednuju se okolnosti (rat, stvaranje sve veće ovisnosti o bankama uz istovremeno saniranje banaka od strane države, a ne i gospodarstva) u kojima su odluke donesene te da je zaduživanje putem izdavanja komercijalnih zapisa privatnim izdanjem kod dioničara Društva (dva privatizacijska fonda) potpuno shvatljiva poslovna odluka.

Na kraju navodi da su ciljevi privatizacije ostvareni zato što su utvrđeni titulari vlasništva nad imovinom, Društvo nije prezaduženo, redovno isplaćuje plaće radnicima, u prodanu imovinu novi vlasnici su izvršili određena ulaganja, zaposlili radnike te je broj ukupno zaposlenih zajedno s onima koji su ostali u Društvu danas isti, ako ne i veći u odnosu na broj zaposlenih u nekadašnjem Poduzeću.

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

roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Mirjana Belašić, dipl. oec.

Srećko Opančar, dipl. oec.

Alida Keretić, dipl. oec.

Izvešće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____
(žig i potpis)

1. Radnički savjet:

Toić Petar, predsjednik od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Strčić Radenko, zamjenik od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Šamanić Nikola, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Pahlić Lucijan, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Milohnić Dora, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Žužić Dora, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Mrakovčić Anka, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Markelić Mirko, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Kirinčić Svjetlana, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Crnčić Zdravko, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Justinić Anđelko, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Mrakovčić Marija, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Strčić Petra, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Polonijo Ivan, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

Jurešić Anton, od 22. prosinca 1989. do 30. lipnja 1991.

2. Upravni odbor:

Marija Dujmović Pavan, predsjednik od 8. listopada 1992. do 11. studenoga 1994.

Dr. Srđan Marković, od 8. listopada 1992. do 30. studenoga 1995.

Olga Stašić, od 8. listopada 1992. do 11. studenoga 1994.

Stipe Lauš, od 8. listopada 1992. do 11. studenoga 1994.

Janko Vunić, od 8. listopada 1992. do 30. studenoga 1995.

Ranko Vlatković, predsjednik od 11. studenoga 1994. do 30. studenoga 1995.

Srećko Kolesar, od 11. studenoga 1994. do 30. studenoga 1995.

Anton Katunar, od 11. studenoga 1994. do 30. studenoga 1995.

3. Nadzorni odbor:

Ivan Lončarić, predsjednik od 30. prosinca 1995. do 30. travnja 1999.

Miroslav Bakrač, od 30. prosinca 1995. do 30. travnja 1999.

Ivan Kosić, od 30. prosinca 1995. do 30. travnja 1999.

Janko Vunić, od 30. prosinca 1995. do 25. travnja 1997.

dr. Srđan Marković, od 30. prosinca 1995. do 22. prosinca 1997.

Radenko Strčić, od 25. travnja 1997. do 14. kolovoza 1998.

Marko Brajko, od 22. prosinca 1997. do 30. travnja 1999.

Frane Tomljenović, od 14. kolovoza 1998. do 30. travnja 1999.

Božena Mesec, predsjednik od 30. travnja 1999. do 28. travnja 2000.

Tajana Boroša, od 30. travnja 1999. do 28. travnja 2000.

Jozo Penavić, od 30. travnja 1999. do 28. travnja 2000.

Marko Brajko, od 30. travnja 1999. do 28. travnja 2000.

Milan Ivica, od 30. travnja 1999. do 28. travnja 2000.

Zrinka Bokulić, predsjednik od 28. travnja 2000.

Ilija Nedić, od 28. travnja 2000.

Sonja Klingor, od 28. travnja 2000.

Mladen Markek, od 28. travnja 2000.

dr. Borislav Šimundić, od 28. travnja 2000.

4. Direktor ili Uprava:

Dubravko Dijanić, direktor od 8. listopada 1992. do 7. prosinca 1995.

Zdravko Ćiković, predsjednik Uprave od 7. prosinca 1995. do 6. srpnja 2001.

Tihomir Nikolaš, predsjednik Uprave od 6. srpnja 2001.