



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Pazin

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

JADRAN-TURIST, ROVINJ

Pazin, listopad 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
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	6
3.1.	Odluka o pretvorbi	6
3.1.1.	Razvojni program	7
3.1.2.	Program pretvorbe	7
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	8
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	8
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	12
3.3.	Provedba programa pretvorbe	13
3.3.1.	Prodaja dionica uz popust	13
3.3.2.	Pretvaranje potraživanja u ulog	15
3.4.	Upis u sudski registar	16
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	16
4.1.	Dionice s popustom	18
4.2.	Dionice iz portfelja fondova i poslovnih banaka	19
4.3.	Dokapitalizacija	25
4.4.	Vlastite dionice	26
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	26
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	26
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	26
5.3.	Realizacija razvojnog programa	29
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	29
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	29
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	30
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	33



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Pazin

Klasa: 041-03/01-01/80

Urbroj: 613-20-02-51

Pazin, 25. listopada 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA JADRAN-TURIST, ROVINJ

Na temelju odredbi članka 4. i 7. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Jadran-turist, Rovinj.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. svibnja do 25. listopada 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 privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91, 58/93),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98, 87/00),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99, 52/00),
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Jadran-turist s potpunom odgovornošću, započelo je s radom 1954. pod nazivom hotel Jadran, a tijekom 1956. pripaja se poduzeću Otok Katarina i počinje poslovati pod zajedničkim imenom Jadran Rovinj. Spajanjem ugostiteljskog poduzeća Jadran s trgovačko proizvodnim poduzećem Rovinj, nastaje hotelsko-trgovačko i proizvodno poduzeće Jadran organizirano kao složena organizacija udruženog rada i u tom obliku djeluje do 1990.

U vrijeme pretvorbe poslovalo je pod nazivom Jadran-turist, društveno poduzeće za hotelijerstvo i turizam s potpunom odgovornošću (dalje u tekstu: Poduzeće). Upisano je u sudski registar pod brojem Fi-1284/89.

Osnovna djelatnost Poduzeća u vrijeme pretvorbe bila je ugostiteljska djelatnost koja obuhvaća pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pružanje usluga smještaja, kampiranje. Također, Poduzeće je obavljalo turističke djelatnosti, trgovinu na malo, prijevoz putnika i robe i druge usluge. Od 1990. upisano je u sudski registar proširenje djelatnosti u unutarnjem i vanjskotrgovinskom prometu.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. ukupna aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 12.052.623.000.- HRD ili 219.138.600,- DEM (1,- DEM=55.- HRD). Tijekom 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 934.428.000.- HRD i rashodi u iznosu 1.596.356.000.- HRD. Gubitak tekuće godine iznosio je 661.928.000.- HRD.

Poduzeće je koncem 1991. imalo 1 566 stalnih zaposlenika. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi, direktor je bio Ivan Šorić.

2.2. Statusne i druge promjene

U prosincu 1993. nakon provedenog postupka pretvorbe obavljen je upis dioničkog društva u sudski registar pod nazivom Jadran-turist, ugostiteljstvo, turizam, trgovina i proizvodnja d.d. Rovinj (dalje u tekstu: Društvo) pod brojem Fi-9240/93, sa sjedištem u Rovinju (MBS 040013101).

Osnivačka skupština Društva održana je 23. prosinca 1993. Temeljni kapital iznosi 210.051.000,- DEM i podijeljen je na 2 100 510 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

U lipnju 1995. skupština je donesla odluku o povećanju temeljnog kapitala za 3.667.400,- DEM izdavanjem druge emisije redovnih dionica koje glase na ime, čime se temeljni kapital povećao na 213.718.400,- DEM.

Odlukom skupštine, u prosincu 1995. Statut Društva usklađen je s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. U studenom 1996., odlukom skupštine Društva izmijenjene su odredbe Statuta koje se odnose na temeljni kapital, dionice i broj članova nadzornog odbora. Temeljni kapital smanjen je s 213.718.400,- DEM na 641.155.200,00 kn zbog pokrića gubitka u poslovanju za 1994. i 1995. u iznosu 63.138.157,00 kn. Nominalna vrijednost jedne dionice sa 100,- DEM smanjena je na 300,00 kn. Skupština Društva donesla je 23. srpnja 1999. odluku o smanjenju temeljnog kapitala sa 641.155.200,00 kn na 427.436.800,00 kn. Smanjenje temeljnog kapitala u iznosu 213.718.400,00 kn obavljeno je zbog pokrića gubitka. Skupština je 23. srpnja 1999. donesla i odluku o podjeli dionica Društva. Podjelom dionica (splitting) povećan je njihov broj s dosadašnjih 2 137 184 na 4 274 368 dionica jedinične nominalne vrijednosti 100,00 kn.

2.3. Vlasnički povezana društva

Poduzeće je s drugih devet poduzeća turističke djelatnosti i poduzećem Istra Jadran d.o.o. Pula, tijekom 1991. osnovalo poduzeće Istra Jadran Marketing d.o.o. sa sjedištem u Poreču. Osnivački udjel Poduzeća iznosio je 9,09%.

Društvo je u travnju 1994. s društvom Electa inženjering d.o.o. Ljubljana zaključilo ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću Jadranturist, Ljubljana za hotelijerstvo, turizam, trgovinu i proizvodnju (MBS 5872260). Upis u sudski registar obavljen je 30. lipnja 1994. u Okružnom sudu u Ljubljani. Ministarstvo gospodarstva izdalo je rješenje o upisu novoosnovanog društva u registar poduzeća u inozemstvu. Društvo Jadranturist d.o.o. Ljubljana registrirano je za obavljanje ugostiteljskih usluga, usluga turističkog posredovanja, organizaciju i izvođenje kulturnih i zabavnih priredbi, trgovinu prehrambenim proizvodima na malo i veliko i druge usluge. Temeljni kapital društva iznosio je 1.500.000,00 SIT od čega je udjel Društva iznosio 600.000,00 SIT ili 40,00%, a društva Electa inženjering d.o.o. Ljubljana iznosio je 900.000,00 SIT ili 60,00% ukupnog udjela.

Ugovorom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću zaključenim 28. prosinca 1994. između inozemnog društva Veneta sa sjedištem u Trstu, zastupanog po Riti Pizzi, Italia i Društva, osnovano je društvo J & V Agro za trgovinu, uvoz i izvoz, ugostiteljstvo i turizam sa sjedištem u Rovinju (MBS 0400091453). Temeljni kapital je iznosio 3.636,50 kn odnosno protuvrijednost od 1.000,- DEM, a ulog svakog osnivača iznosio je 500,- DEM. Društvo J & V Agro d.o.o. Rovinj bilo je registrirano za trgovinu na veliko i posredovanje u trgovini, trgovinu na malo i ugostiteljstvo. U 1995. obavljeno je usklađenje s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. U prosincu 2000. pokrenut je postupak likvidacije koji je zaključen Rješenjem Trgovačkog suda od 18. rujna 2001.

U veljači 1996. nadzorni je odbor dao suglasnost upravi za osnivanje društva s ograničenom odgovornošću Jadran-Comercio (MBS 040035115) za trgovinu na veliko i posredovanje u trgovini sa sjedištem u Puli (dalje u tekstu: Jadran-Comercio d.o.o.) i društva Comercio-Jadran (MBS 040035107) za trgovinu na veliko i malo i posredovanje u trgovini sa sjedištem u Rovinju (dalje u tekstu: Comercio-Jadran d.o.o.). Društveni ugovori o osnivanju zaključeni su u ožujku 1993.

Temeljni uložci novonastalih društva iznosili su 20.000,00 kn, za svako društvo, od čega je Društvo uložilo u novcu 50,00% temeljnog uloga, a preostalih 50,00% uložilo je društvo s ograničenom odgovornošću Comercio za trgovinu na veliko i malo, export, import, Pula (MBS 040107519). Upis novonastalih društava u sudski registar obavljen je 24. svibnja 1997. Društva su registrirana za obavljanje djelatnosti trgovine na veliko i posredovanje u trgovini, trgovine na malo, prijevoz robe i drugih usluga.

U listopadu 1997. donesena je odluka o prijenosu poslovnih udjela, promjeni osnivača i izmjeni društvenog ugovora kojom je društvo Comercio d.o.o. Pula prenijelo u cijelosti svoj poslovni udjel u društvu Jadran-Comercio d.o.o. Pula, Društvu čime je postao 100%-tni vlasnik.

Društvo je prenijelo u cijelosti svoj poslovni udjel u društvu Comercio-Jadran d.o.o. Rovinj na društvo Comercio d.o.o. Pula.

Uz suglasnost nadzornog odbora u prosincu 1999. Društvo je osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Jadran trgovina, za trgovinu i usluge (dalje u tekstu: Jadran trgovina d.o.o.) sa sjedištem u Rovinju (MBS 040151192), čiji je upisani temeljni kapital iznosio 20.000,00 kn. Društvo je osnivač i jedini član društva. Upis u sudski registar obavljen je 23. prosinca 1999., a registrirano je za obavljanje kupnje i prodaje robe, posredovanje u domaćem i inozemnom prometu, zastupanje domaćih i stranih tvrtki, organizaciju i pružanje usluga u poslovanju s karticama i putničkim čekovima. U listopadu 2000. na temelju ugovora o ulaganju stvari, Društvo prenosi svoje pravo vlasništva nad nekretninama i stvarima procijenjenim u iznosu 31.317.700,00 kn na društvo Jadran trgovina d.o.o. Rovinj. Od toga se 5.138.158,00 kn odnosilo na opremu, a 26.179.582,69 kn odnosilo se na nekretnine. Za navedeni iznos povećao se temeljni kapital društva Jadran trgovina d.o.o. Rovinj i iznosio je 31.337.700,00 kn. Izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala obavila je revizorska tvrtka prema čijem je mišljenju vrijednost stvari unesenih u svrhu povećanja temeljnog kapitala iskazana realno i objektivno.

U listopadu 1999. nadzorni je odbor dao suglasnost za osnivanje društva Otok Katarina d.o.o. (MBS 040149382) za ugostiteljstvo i turizam sa sjedištem u Rovinju (dalje u tekstu: Katarina d.o.o.) unosom nekretnina i pokretnina. Upis društva Katarina d.o.o. Rovinj u sudski registar obavljen je 8. listopada 1999., a registrirano je za obavljanje djelatnosti kupnje i prodaje robe, pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pružanje usluga smještaja, posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu, prodaje i posredovanja u prodaji, organiziranja izletničkih programa i druge djelatnosti. U trenutku osnivanja Društvo je bilo jedini osnivač i član društva Katarina d.o.o. Rovinj. Društvo je 28. listopada 1999. zaključilo ugovor o zajedničkom ulaganju s društvom Alpina Mare hotel holding GmbH, Zell am See, Austrija (dalje u tekstu: Alpina Mare) zastupano po Wilfredu Holleisu. Društvenim ugovorom je određeno da je Društvo vlasnik stvari i prava na lokaciji koja se nalazi na otoku Katarina u iznosu 14.000.000,00 kn odnosno 3.500.000,- DEM, a društvo Alpina Mare će unijeti kapital u novcu u iznosu 14.056.000,00 kn odnosno 3.510.000,- DEM. Temeljni kapital društva Alpina Mare je u cijelosti uplaćen. Temeljni kapital društva Katarina d.o.o. Rovinj, nakon unosa nekretnina i uplate novca iznosio je 28.056.000,00 kn odnosno 7.010.000,- DEM. Poslovni udjel društva Alpina Mare iznosi 50,10%, a Društva 49,90%. U siječnju 2000. je obavljen upis u sudski registar.

Rješenjem Trgovačkog suda iz lipnja 1999. imenovana je revizorska tvrtka za obavljanje revizije osnivanja.

Sastavni dio izvješća revizije osnivanja obavljene 12. rujna 1999. je izvješće o procjeni vrijednosti nekretnina i opreme koje Društvo unosi u društvo Katarina d.o.o. Rovinj. Procjenu je obavio stalni sudski vještak primjenjujući dinamičku metodu procjene vrijednosti nekretnina i tržišnu cijenu opreme i sitnog inventara uzimajući u obzir njihovu starost i stupanj oštećenosti. Procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 18.302.100,00 kn, a opreme 897.900,00 kn ili ukupno 19.200.000,00 kn odnosno 4.948.453,60 DEM.

Prema obrazloženju pomoćnika direktora Društva, procijenjena vrijednost imovine društva Katarina d.o.o. Rovinj elaboratom o procjeni prigodom pretvorbe iznosila je 8.045.475,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost koncem 1998. iznosila je 21.541.156,05 kn ili 5.760.129,44 DEM, a smanjenjem vrijednosti dugotrajne imovine obavljene na temelju mišljenja revizorske tvrtke tijekom 1999. vrijednost nekretnina društva Katarina d.o.o. Rovinj iznosila je 12.991.156,05 kn ili 3.473.849,79 DEM. Revizija osnivanja obavljena je nakon obavljanja pregovora i dogovora s društvom Alpina Mare.

Uprava Društva i nadzorni odbor dali su suglasnost za osnivanje društva Katarina d.o.o. Rovinj uz temeljni ulog od 14.000.000,00 kn odnosno 3.500.000,- DEM. Ciljevi društva su obnova i revitalizacija materijalnih ulaganja i prodaja poslovnog udjela Društva društvu Alpina Mare nakon pet poslovnih godina u iznosu 4.320.000,- DEM ili 820.000,- DEM više od uloženog prema društvenom ugovoru. Društvo Alpina Mare nije u obvezi otkupa poslovnog udjela ukoliko se broj noćenja u Republici Hrvatskoj smanji za više od 10,00%. Ugovoreno je da se dobit ne isplaćuje u prvih pet godina poslovanja. Društvo Alpina Mare ima pravo na godišnju naknadu iz vođenja poslova marketinga i prodaje u iznosu ne manjem od 100.000,- DEM. Nadzorni odbor sastoji se od tri člana, od kojih su dva iz Društva, a jedan iz društva Alpina Mare. Za sporove je određen Međunarodni arbitražni sud Gospodarske komore u Beču.

Društvo je 5. lipnja 2002. Trgovačkom sudu u Rijeci predalo tužbu protiv društva Katarina d.o.o. Rovinj jer se direktor društva Katarina d.o.o. Rovinj ne odaziva na sjednice i ne provodi odluke nadzornog odbora prema društvenom ugovorom. U skladu s navedenim i odredbama članka 468. Zakona o trgovačkim društvima, Društvo predlaže da Trgovački sud u Rijeci proglasi prestanak društva Katarina d.o.o. Rovinj i imenuje likvidatora. Sudski postupak je u tijeku.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi u dioničko društvo donio je radnički savjet na sjednici održanoj 26. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Natale Medak.

Drugi članovi radničkog savjeta bili su: Damir Delfar, Nedeljko Doblanović, Marijan Mohorović, Anton Rabar, Klaudio Sinčić, Slavko Janko, Ivan Matohanca, Elviana Sošić, Vladimir Kablar, Ivica Radetić, Zvonko Gorin, Milan Bratulić, Aldo Banko, Josip Starčić, Dragan Ugrin i Klara Fabris. Za provedbu pretvorbe, radnički savjet je imenovao komisiju u sastavu od pet članova: Ivan Šorić - predsjednik, Silvano Ive, Nada Sergović, Odette Sapač i Gracijela Flego.

Odlukom o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo upisom i kupnjom dionica u iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća, pretvaranjem potraživanja u ulog, te prijenosom neprodanih dionica fondovima.

Temeljni kapital iznos 161.023.600,- DEM, a čini ga procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena elaboratom o procjeni u iznosu 108.412.145,- DEM i potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb i društva Croatia osiguranje d.d. Zagreb koja se pretvaraju u ulog u iznosu 52.611.500,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 1 610 236 dionica, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

Iz procijenjene vrijednosti Poduzeća isključena je vrijednost stanova koji su u skladu s odredbama članka 47. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća predani na upravljanje Fondu u stambeno-komunalnoj oblasti.

Nakon izdanog Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 14. rujna 1993., upravni odbor Poduzeća 20. rujna 1993. donosi izmjene i dopune teksta odluke o pretvorbi, kojom se vrijednost temeljnog kapitala usklađuje s vrijednošću iskazanom u Rješenju Fonda.

Prema izmjenama i dopunama odluke, temeljni kapital iznosi 210.051.000,- DEM ili 671.322.996.000,- HRD prema tečaju 3.196.- HRD za 1,- DEM na dan izdavanja Rješenja. Sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 166.343.000,- DEM ili 531.632.228.000.- HRD i pretvorenih potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb u ulog u iznosu 43.708.000,- DEM, odnosno 139.690.768.000.- HRD. Temeljni kapital se dijeli na 2 100 510 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) su uz odluku o pretvorbi dostavljeni program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva, podaci o poslovanju, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća.

3.1.1. Razvojni program

Razvojnim programom bila je obuhvaćena analiza tržišta i strategija razvoja, te je dan prikaz razvojnih programa. Razvojni program izradio je Institut za turizam, Zagreb uz koordinaciju dr. Sande Weber. U vrijeme pretvorbe Poduzeće je obavljalo tri osnovne djelatnosti od kojih je najznačajnija ugostiteljstvo i turizam kojom se ostvarivalo 72,00% ukupnog prihoda, trgovina s 23,00% ukupnog prihoda i proizvodnja hrane i pića s 5,00% ukupnog prihoda.

Ugostiteljsko turistička djelatnost raspolagala je sa sedam hotela, dva turistička naselja, četiri autokampa i privatnim smještajem što je ukupno činilo 22 129 ležajeva. Ugostiteljski kapaciteti od 26 095 sjedećih mjesta u najvećem su djelu bili u sastavu smještajnih objekata, dok se manji dio odnosio na zabavni centar Monvi, sedam restorana i tri buffeta. Svi smještajni objekti raspolagali su sa sportsko-rekreacijskim i zabavnim sadržajima. Maloprodajna trgovačka mreža obuhvaćala je 98 trgovina u kojima se 40,00% prometa ostvarivalo prodajom stranim turistima. Veletrgovina je imala distributivni centar s deset skladišta ukupne površine 6 600 m².

Razvojnim programom bila su utvrđena dva razvojna cilja. Prvi se odnosio na održavanje postojećeg ekonomskog i tržišnog položaja Poduzeća, podizanjem kvalitete turističkog proizvoda i razvojem poslovanja putem smanjenja troškova i unutarne reorganizacije. Predložena unutarne reorganizacija odnosila se na decentralizaciju upravljanja pretvorbom Poduzeća u dioničko društvo s manjim poslovnim jedinicama odnosno društvima s ograničenom odgovornošću.

Kriteriji za osnivanje društva s ograničenom odgovornošću bili su vrsta djelatnosti, mogućnost samostalnog poslovanja, kvaliteta usluga i tehnološko-funkcionalna povezanost. Planirano je osnivanje 16 društava s ograničenom odgovornošću od čega sedam iz područja ugostiteljstva i turizma te jedno dioničko društvo. Planirano je bilo da Poduzeće svoje poslovanje usmjeri na turističko-ugostiteljsku djelatnost, a objekti u kojima se obavljaju druge djelatnosti (maloprodaja, proizvodnja) i objekti u kojima nisu riješeni vlasnički odnosi dali bi se u zakup ili franshising. Razvojnim je programom planirano ulaganje u iznosu 21.525.000,- DEM od čega u hotele 8.825.000,- DEM, turistička naselja 5.400.000,- DEM, autokampove 6.300.000,- DEM i u ugostiteljske objekte 1.000.000,- DEM. Planirano je ulaganje u hotele Eden u iznosu 700.000,- DEM, Park u iznosu 500.000,- DEM, Istra u iznosu 1.205.000,- DEM, Adriatic 120.000,- DEM, Montauro 1.500.000,- DEM, Mulini 3.800.000,- DEM i Katarina u iznosu 1.000.000,- DEM. Drugi razvojni cilj bio je jačanje poslovne strategije uz prethodnu reorganizaciju Poduzeća. Zbog nedostatka vlastitog kapitala potrebnog za razvoj, projekti su se mogli realizirati u suradnji s potencijalnim partnerima i osnivanjem samostalnih poslovnih jedinica različite vlasničke strukture. Struktura novo osnovanih poslovnih subjekata ovisila bi o visini kapitala kojim će raspolagati budući ulagači i njihovom razvojnom programu.

3.1.2. Program pretvorbe

Prema programu, pretvorba Poduzeća u dioničko društvo provest će se prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točke 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u visini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Prodaja preostalih 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjene za iznos rezervacije te uvećane za neprodani dio dionica uz popust, obavit će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda, te pretvaranjem potraživanja vjerovnika prema Poduzeću u dionice.

Dionice koje ne budu otkupljene bit će prenesene Fondu, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika u omjerima kako je određeno zakonskim odredbama.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva (dalje u tekstu: SDK) izradila je Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. Postupkom kontrole bilance stanja i bilance uspjeha utvrđene su razlike kod potraživanja od kupaca u inozemstvu, nabavne vrijednosti osnovnih sredstava, obveza za primljene predujmove, obveza po kratkoročnim i dugoročnim kreditima, pasivnih vremenskih razgraničenja, negativnih tečajnih razlika, društvenog kapitala, ispravke vrijednosti nenaplaćenih potraživanja, izvanrednih rashoda, prihoda od financiranja i nepokrivenog gubitka.

Utvrđeno je da je nakon obavljenih ispravaka godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu sa zakonskim propisima osim kategorije materijalnih i nematerijalnih ulaganja, kod kojih je utvrđivanje vlasništva i usklađivanje knjigovodstvene evidencije sa stvarnim stanjem, u vremenu izrade Izvještaja bilo u tijeku.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb, sektor investicija, u suradnji s predstavnicima Poduzeća. Kao podloga za izradu elaborata korišteni su podaci iz godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991., korigirana bilanca sa 31. prosincem 1991. od strane SDK i analitičke evidencije, specifikacije i ostala dokumentacija iz računovodstva Poduzeća. Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izradilo je društvo za usluge, promet i posredovanje nekretninama ZANE d.o.o. Zagreb uz koordinaciju Mirka Cvijetka, Mirele Mijan i Jasminke Markus. Analitički prikaz procjene vrijednosti opreme izradilo je društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb.

Izračunana knjigovodstvena vrijednost Poduzeća sa 31. prosincem 1991. iznosila je 6.253.229.000.- HRD ili 113.695.000.- DEM, a knjigovodstvena vrijednost, na temelju izvršenih ispravaka SDK evidentiranih u poslovnim knjigama tijekom 1992., iznosila je 4.222.219.000.- HRD ili 76.768.000.- DEM, procijenjena tržišna vrijednost po statičkoj metodi iznosila je 8.161.942.000.- HRD ili 148.386.000.- DEM, a procijenjena vrijednost po dinamičkoj metodi na bazi diskontiranog tijeka gotovine s diskontnom stopom od 15,00% iznosila je 5.962.668.000.- HRD ili 108.412.145.- DEM.

Agencija je povećala vrijednost zemljišta s 15.967.000,- DEM na 20.634.000,- DEM i vrijednost građevinskih objekata sa 162.158.000,- DEM na 175.479.000,- DEM. Iz dokumentacije Fonda i Društva nije vidljivo iz kojih je razloga Agencija povećala procijenjenu tržišnu vrijednost zemljišta i građevinskih objekata. Procijenjena tržišna vrijednost Poduzeća od Agencije iznosila je 166.343.000,- DEM (1,- DEM=55.- HRD).

Iz knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća isključena je vrijednost stanova i poljoprivrednog zemljišta.

U tablici u nastavku daje se pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća
na dan 31. prosinca 1991.

u DEM

Redni broj	Opis pozicija	Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća	Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća prema ispravcima SDK	Procijenjena tržišna vrijednost Poduzeća	
				prema elaboratu	prema Agenciji
1.	Dugotrajna imovina	164.721.000,-	164.721.000,-	196.613.000,-	214.597.000,-
1.1.	Materijalna imovina	164.263.000,-	164.263.000,-	195.312.000,-	213.297.000,-
	- zemljište	78.267.000,-	78.267.000,-	15.967.000,-	20.634.000,-
	- građevinski objekti	79.557.000,-	79.557.000,-	162.158.000,-	175.479.000,-
	- oprema	6.087.000,-	6.087.000,-	16.835.000,-	16.835.000,-
	- drugo	352.000,-	352.000,-	352.000,-	349.000,-
1.2.	Nematerijalna ulaganja	11.000,-	11.000,-	11.000,-	11.000,-
1.3.	Dugoročna financijska ulaganja	447.000,-	447.000,-	1.289.000,-	1.289.000,-
2.	Obrtna sredstva	5.258.000,-	5.258.000,-	6.991.000,-	6.991.000,-
2.1.	Zalihe	2.717.000,-	2.717.000,-	2.717.000,-	2.717.000,-
2.2.	Kratkoročna potraživanja	1.501.000,-	1.501.000,-	3.246.000,-	3.246.000,-
2.3.	Kratkoročna financijska ulaganja	511.000,-	511.000,-	511.000,-	511.000,-
2.4.	Vrijednosni papiri i novčana sredstva	529.000,-	529.000,-	517.000,-	517.000,-
3.	Izvanposlovna imovina (umanjena za stanove)	163.000,-	163.000,-	27.000,-	-
I	Ukupna aktiva	170.142.000,-	170.142.000,-	203.631.000,-	221.588.000,-
1.	Poljoprivredno zemljište	38.150.000,-	38.150.000,-	-	-
2.	Dugoročna rezerviranja	32.000,-	32.000,-	32.000,-	32.000,-
3.	Obveze	16.784.000,-	20.334.000,-	20.334.000,-	20.334.000,-
4.	Pasivna vremenska razgraničenja	1.481.000,-	34.858.000,-	34.858.000,-	34.858.000,-
5.	Drugo	-	-	22.000,-	22.000,-
II	Odbitne stavke	56.447.000,-	93.374.000,-	55.245.000,-	55.245.000,-
III	Neto vrijednost (I-II)	113.695.000,-	76.768.000,-	148.386.000,-	166.343.000,-
IV	Vrijednost poduzeća po dinamičkoj metodi	-	-	108.412.145,-	-

- Zemljište

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta (u kojoj nije iskazano poljoprivredno zemljište) na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 40.117.000,- DEM. Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta prema elaboratu iznosila je 15.967.000,- DEM, što je za 24.150.000,- DEM ili 62,20% manje od knjigovodstvene vrijednosti.

Elaboratom je procijenjeno po tržišnoj metodi građevinsko zemljište površine 1 040 839 m². Korištene su cijene utvrđene odlukom o građevinskom zemljištu Skupštine općine Rovinj iz listopada 1991. Cijena se sastojala od građevinske vrijednosti zemljišta utvrđene od Uprave društvenih prihoda općine Rovinj i uvećana je za iznos troškova rente u skladu s odlukom izvršnog vijeća Skupštine općine Rovinj iz 1992. i troškova pripreme zemljišta. Cijena građevinskog zemljišta kretala se od 20,41 DEM/m² za I zonu (otok Katarina i Crveni otok), za II zonu (turistička zona Veštar, Polari, Monte Molini, Porton Biondi, Monsena i užu gradsku jezgru) cijena je iznosila 13,87 DEM/m², za III zonu (Turnina, Spine, Lamanova, Gripole, Valbruna) cijena je iznosila 10,73 DEM/m² i za IV zonu (Rovinjsko selo, Žminj, Bale, Kanfanar) 6,94 DEM/m². Zemljište je procijenjeno u iznosu 15.967.000,- DEM, te je prosječna cijena m² zemljišta iznosila 15,34 DEM.

U travnju 1993. izrađena je dopuna elaborata kojim je procijenjeno zemljište ispod objekata i okućnica. Vrijednost zemljišta prema dopuni elaborata, tržišnom metodom, s 15.967.000,- DEM smanjena je na 9.541.111,- DEM ili za 40,20%. U dopuni elaborata iskazana je ukupna površina zemljišta nad kojom je Društvo imalo pravo korištenja u iznosu 2 448 696 m². Površina procijenjenog zemljišta iznosila je 686 168 m².

Agencija je povećala vrijednost zemljišta na 20.633.690,- DEM. Ukupna površina procijenjenog zemljišta iznosila je 686 168 m², a prosječna cijena po m² iznosila je 30,07 DEM. Vrijednost zemljišta evidentirana je u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1993. u iznosu 20.634.000,- DEM ili 78.445.403,92 kn.

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta na dan 31. prosinca 1991. zajedno s poljoprivrednim zemljištem iznosila je 78.267.000,- DEM.

U skladu sa Zaključkom Ministarstva turizma iz lipnja 1992. i Mišljenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz kolovoza 1992., zemljišta u autokampovima izuzeta su iz procjene.

- Građevinski objekti

Vrijednost građevinskih objekata iskazanih po knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 79.557.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu iznosila je 162.158.000,- DEM što je za 82.601.000,- DEM ili 103,80% više od knjigovodstvene vrijednosti.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata sastojala se od procijenjene vrijednosti priključaka u iznosu 13.207.155,56 DEM, objekata u iznosu 143.393.682,52 DEM i vanjskog uređenja u iznosu 5.557.103,45 DEM.

Procjena vrijednosti objekata obavljena je na temelju vrijednosti izvedenih radova

svakog pojedinog objekta umanjenog za postotak korekcijskog faktora za primijenjeni standard građenja i kvalitetu građenja, te za dotrajalost i trošnost pojedine zgrade. Vrijednost zgrade dobivena je množenjem neto građevinske površine s cijenom izgradnje ekvivalentnog objekta, te množenjem dobivenog iznosa s korekcijskim faktorom. Ukupna neto građevinska površina objekata prema elaboratu iznosila je 266 787,48 m², a ukupna procijenjena vrijednost zgrada iznosila je 143.393.682,52 DEM, te je prosječna cijena po m² iznosila 537,40 DEM.

U dopunama elaborata iz travnja 1993. vrijednost zgrada procijenjena je u iznosu 157.523.468,- DEM što je za 14.129.785,48 DEM ili 9,90% više u odnosu na procjenu iz osnovnog elaborata, te je prosječna cijena m² neto građevinske površine iznosila 590,44 DEM.

Procjena vrijednosti priključaka obavljena je na temelju odluke o uvjetima i mjerilima za financiranje izgradnje komunalnih objekata u građevinarstvu Skupštine općine Rovinj iz veljače 1987., a procjena vanjskog uređenja obavljena je množenjem procijenjene vrijednosti objekta s koeficijentom 0,035.

Agencija je procijenila objekte u iznosu 175.479.000,- DEM ili 657,74 DEM po m².

- Oprema

Oprema je procijenjena u iznosu 16.835.000,- DEM. Procjena je obavljena zamjenskom metodom na temelju popisnih lista osnovnih sredstava na dan 31. prosinca 1991. i cjenika proizvođača opreme na dan 31. prosinca 1991. Za utvrđivanje sadašnje vrijednosti opreme koristila se zakonska stopa otpisa i vrijeme nabave osnovnog sredstva. Fond je prihvatio elaborat o procjeni vrijednosti opreme.

Druge bilančne pozicije aktive prihvaćene su po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim dugoročnih financijskih ulaganja i kratkoročnih potraživanja.

Dugoročna financijska ulaganja procijenjena su u iznosu 1.289.000,- DEM što je za 842.000,- DEM ili 188,39% više od knjigovodstvene vrijednosti. Do povećanja je došlo zbog iskazivanja vlasničkih udjela u poslovnim bankama po tržišnoj, a ne po nominalnoj vrijednosti.

Kratkoročna potraživanja procijenjena su u iznosu 3.246.000,- DEM što je za 1.745.000,- DEM ili 116,10% više od knjigovodstvene vrijednosti. Potraživanja su uvećana za dio otpisanih potraživanja za koje je procijenjeno da će se naplatiti.

- Obveze

Ukupne obveze procijenjene su u iznosu 20.334.000,- DEM, a odnosile su se na kratkoročne obveze u iznosu 16.618.000,- DEM i dugoročne obveze u iznosu 3.715.000,- DEM.

Od kratkoročnih obveza najznačajniji dio odnosio se na kratkoročne kredite poslovne banke za tekuće poslovanje u iznosu 8.611.200,- DEM, obveze prema dobavljačima u iznosu 3.138.000,- DEM i obveze iz zajedničkog poslovanja u iznosu 4.391.000,- DEM.

Od dugoročnih obveza najznačajniji dio odnosio se na obveze po kreditima u iznosu 3.069.000,- DEM.

- Pasivna vremenska razgraničenja

Pasivna vremenska razgraničenja u iznosu 34.858.000,- DEM čini protuvrijednost u iznosu 1.917.168.841.- HRD iskazana u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. korigiranoj na temelju ispravaka SDK, a odnosi se na: revalorizaciju kratkoročnih kredita u iznosu 1.331.438.666.- HRD, revalorizaciju dugoročnih kredita u iznosu 504.288.414.- HRD i evidentirane druge ispravke godišnjeg obračuna za 1991. u iznosu 81.441.761.- HRD.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija dostavljena je Agenciji do konca lipnja 1992. Fond je 14. rujna 1993. donio Rješenje, broj 01-02/92-06/413 kojim je dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Iz dokumentacije nije vidljivo je li u razdoblju od dostavljanja odluke do izdavanja rješenja Agencija tražila od društva dodatna obrazloženja. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu izdano je u roku dužem od 60 dana što nije u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim je određeno da je Agencija dužna donijeti rješenje u roku od 60 dana od dana primitka odluke o pretvorbi.

Prema Rješenju Fonda, temeljni kapital iznosio je 671.322.996.000.- HRD ili 210.051.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja, a sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 531.632.228.000.- HRD ili 166.343.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb u ulogu u iznosu 139.690.768.000.- HRD ili 43.708.000,- DEM.

Tijekom 1996. predložena je obnova postupka pretvorbe zbog tri poslovna prostora i 1 377 m² zemljišta koji nisu bili procijenjeni u vrijednosti temeljnog kapitala. U 2000. prijedlog za obnovu postupka nadopunjen je s četiri sanitarna čvora površine 1 558 m², okućnicom 200 m² i vinogradskim nasadima.

Zatražen je i ispravak Rješenja Fonda iz 1996. za nekretnine ukupne površine 6 722 m². Do dana obavljanja postupka revizije pretvorbe i privatizacije zahtjev nije riješen i povećanje vrijednosti temeljnog kapitala za navedene nekretnine nije obavljeno.

U ožujku 2001. Trgovački je sud u Rijeci, nakon obavljenih vještačenja, donio presudu na temelju koje je Općinski sud u Rovinju izdao rješenje o uknjižbi prava vlasništva na 474 katastarske čestice ukupne površine približno 2 000 000 m² u korist Društva. Navedene katastarske čestice pretežno u naravi čine zemljište u autokampovima Polari, Veštar, Porton Biondi, i turističkim naseljima Vilas Rubin i Monsena. U lipnju 2001. Državno pravobraniteljstvo Istarske županije u ime Republike Hrvatske i Fonda utužilo je Društvo i društvo Jadran-trgovina d.o.o. Rovinj radi utvrđivanja prava vlasništva, izdavanja tabularne isprave i predaje nekretnina u posjed. U tužbi se navodi da se Društvo nije moglo uknjižiti kao vlasnik navedenog zemljišta iz razloga što nije procijenjeno u postupku pretvorbe, niti je iskazano u rješenju Fonda od 17. srpnja 1996. Osim navedenog, prema tužbi Društvo se uknjižilo na poljoprivredno zemljište i šume, pomorsko dobro i javne ceste.

Društvo i društvo Jadran trgovina d.o.o. Rovinj u srpnju 2001. podigli su protutužbu protiv Republike Hrvatske i Fonda uz obrazloženje da je navedeno zemljište uneseno u društveni kapital i da predstavlja tehnološku cjelinu. U vrijeme obavljanja revizije, sudski postupak je u tijeku.

3.3. Provedba programa pretvorbe

U skladu s programom pretvorbe, obavljena je prodaja dionica uz popust i pretvaranje potraživanja poslovne banke u ulog.

Preostali dio od 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjen za iznos rezervacija, u iznosu 78.154.500,- DEM ili 249.781.782.000,- HRD, prodavao se javnim prikupljanjem ponuda do 13. prosinca 1993. Odlukom Fonda o prijenosu dionica Poduzeća od 14. prosinca 1993., utvrdilo se da u roku određenom za prikupljanje ponuda za kupnju dionica nije primljena niti jedna ponuda. Fondovima je preneseno 781 545 dionica u vrijednosti 75.154.500,- DEM i to: Fondu 521 030 dionica nominalne vrijednosti 52.103.000,- DEM ili 24,80% vrijednosti temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 182 360 dionica nominalne vrijednosti 18.236.000,- DEM ili 8,68% temeljnog kapitala i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 78 155 dionica nominalne vrijednosti 7.815.500,- DEM ili 3,72% temeljnog kapitala.

Pored toga, preneseno je Fondu na ime privremene rezervacije 50 170 dionica nominalne vrijednosti 5.017.000,- DEM ili 2,39% temeljnog kapitala Društva.

Rezervacija dionica do rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, obavljena je za sljedeće nekretnine (zemljišta i objekte): 1. lokacija Crveni otok: dvorac, 2. lokacija Otok Katarina: dvorac, depandansa I, restoran, club Katarina, 3. lokacija grad: hotel Adriatic i njegova kotlovnica, trgovina poljoprivrednim potrepštinama i željezara, trgovina sport plavi program, trgovina konfekcije Valdibora, delikatesa Lokva, prodavaonica tekstila, prodavaonica Attimo, papirnica, 4. lokacija skladište Lamanova: skladište A.Ferrari 35, skladište građevinskog materijala Istarska ulica, staklar, punionica bezalkoholnih pića, vinarski podrum, 5. zemljište na lokaciji grad (robna kuća, kućanski aparati, kruh i mlijeko, mesnica i samoposluga, market kod Elektre) čija je procijenjena vrijednost iznosila 5.017.000,- DEM ili 16.034.332.000,- HRD.

U portfelju Fonda je nakon provedene pretvorbe sveukupno bilo 571 200 dionica ili 27,19% temeljnog kapitala.

3.3.1. Prodaja dionica uz popust

Poziv za upis i prodaju dionica u prvom krugu objavljen je 17. rujna 1993. Od sveukupnih 2 100 510 dionica, prodavalo se 831 715 dionica nominalne vrijednosti 83.171.500,- DEM ili 265.816.114.000,- HRD uz popust, što je činilo 39,60% temeljnog kapitala Poduzeća. Nominalna vrijednost dionice iznosila je 100,- DEM po tečaju 1,- DEM = 3.196,- HRD (tečaj važeći 14. rujna 1993.) Rok za podnošenje ponuda bio je od 20. rujna 1993. do 25. rujna 1993.

Kupljeno je svih 831 715 dionica od čega su zaposleni u Poduzeću kupili 308 550 dionica ili 37,10%, ranije zaposleni 137 705 dionica ili 16,56%, umirovljenici 71 430 dionica ili 8,59%, državni službenici 103 435 dionica ili 12,43% i drugi punoljetni državljani Republike Hrvatske 210 595 dionica ili 25,32%.

Od ukupno 4 352 dioničara koji su prihvatili ponudu kupnje dionica Društva s

popustom, 3 664 dioničara je zaključilo ugovore za obročnu otplatu, a 668 dioničara zaključilo je ugovore o kupnji dionica jednokratnom uplatom. Ugovori su bili zaključeni 7. listopada 1993. Prema ugovorima za kupnju dionica s popustom na obročnu otplatu, dioničari su bili obvezni uplatiti prvi obrok do 14. listopada 1993. te ostatak na obročnu mjesečnu otplatu u roku od pet godina. Jednokratne uplate obavljene su u razdoblju od 4. do 12. listopada 1993. u ukupnom iznosu 13.725.323.648.- HRD i to: ustupanjem potraživanja po oročenom deviznom depozitu s osobnog računa dioničara u ukupnom iznosu 13.702.422.972.- HRD te kupnjom obveznica po javnom dugu Republike Hrvatske u iznosu 22.900.676.- HRD. Plaćanje prvog obroka u iznosu 570.930.101.- HRD obavili su 13. listopada 1993. kupnjom obveznica po javnom dugu Republike Hrvatske 1 541 zaposlenik u iznosu 258.838.727.- HRD, 692 ranije zaposlena u iznosu 113.064.240.- HRD, 352 umirovljenika u iznosu 48.111.788.- HRD, 416 državnih službenika u iznosu 60.733.588.- HRD te 663 druga dioničara u iznosu 90.181.758.- HRD.

Na ime otplate dionica Društva, u listopadu 1993. uplaćeno je u Fond ukupno 14.296.253.749.- HRD.

3.3.2. Pretvaranje potraživanja u ulog

Društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb i Poduzeće zaključili su 31. prosinca 1991. Ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim je utvrđeno da je društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb ulagalo u Poduzeće kreditna sredstva za održavanje tekuće likvidnosti te za investicije. Prema ugovoru, u razdoblju od 11. travnja 1986. do 31. prosinca 1991. društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb uložilo je kapital te su ugovorne strane sporazumne da se ulaganje preračuna odnosom tečaja HRD prema tečaju DEM, po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske važećem na dan svake pojedine isplate, odnosno otplate navedenih kredita, što iznosi ukupno 43.707.787,- DEM. Sastavni dio Ugovora čini specifikacija iskorištenih iznosa kredita iskazanih u HRD i revaloriziranih stanja kredita iskazanih u DEM, ovjerena od društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb i Poduzeća. Svi krediti odobreni su uz promjenjivu kamatnu stopu. Kod pojedinih kredita dodatkom ugovoru ugovoreno je da se revalorizacijski dio kamate obračunava i usklađuje tromjesečno po kamatnoj stopi koja je jednaka stopi porasta cijena industrijskih proizvoda te da se uveća i za stopu realne kamate. Od sveukupno 19 kredita, dostavljena je preslika 17 ugovora o kreditu dok dva ugovora u iznosu 766.283,- DEM Društvo nema. Utvrđeno je da su četiri kredita bila odobrena za investicijska ulaganja na rok povrata od pet i deset godina, a jedan za trajna obrtna sredstva na rok od sedam mjeseci. Preostalih 12 kredita odobreno je bilo u svrhu pripreme turističke sezone s rokom povrata od nekoliko dana do 90 dana od dana korištenja kredita te su svi bili dospjeli do konca 1991. U dokumentaciji Društva nema dodatka ugovora o eventualnom produžetku roka povrata kredita za pripremu turističke sezone.

Društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb i Poduzeće zaključili su 25. lipnja 1992. Ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog. Ugovorom je utvrđeno da se na temelju odredbi Ugovora o uređenju međusobnih odnosa, potraživanja u iznosu 43.707.787,- DEM pretvaraju u ulog te izdaju dionice. Stjecanjem dionica prestaju potraživanja društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb prema Poduzeću i pretvaraju se u ulog. Ugovoru je priložen neovjereni Pregled stanja 19 kredita na dan 31. prosinca 1991. izrađen na koncu 1992., sa sljedećim podacima: kreditna partija, knjigovodstveno stanje kredita prije revalorizacije (372.917.268.- HRD), iznos revalorizacije (2.031.011.017.- HRD), konačno stanje kredita u DEM (43.707.787,- DEM) i HRD (2.403.928.285.- HRD) uz primjenu tečaja 1,- DEM=55.- HRD. Revalorizacija kredita bila je evidentirana u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 1991.

U dokumentaciji Društva nema popisa sredstava i njihovih izvora za 1991. niti analitičkih evidencija kredita za 1991.

Obveze po kreditima evidentirane su u sveukupnom iznosu, a ne po pojedinim kreditima te se ne može utvrditi iznos korištenih kredita, početak korištenja kredita, iznos otplaćenih rata i kamata, stanje kredita prije revalorizacije i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

3.4. Upis u sudski registar

Upis u sudski registar obavljen je 31. prosinca 1993. pod brojem Fi-9240/93, u skladu s rješenjem Fonda. Upisana je promjena organizacijskog oblika društvenog poduzeća Jadran-turist s p.o., Rovinj u dioničko društvo Jadran-turist, hotelijerstvo, turizam, trgovina i proizvodnja. Osnivačka skupština održana je 23. prosinca 1993. kada je donesen Statut i izabran upravni odbor.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

U tablici u nastavku, daje se pregled udjela u vlasničkoj strukturi dionica u razdoblju od 1993. do 2001.

Tablica broj 2

Pregled udjela u vlasničkoj strukturi dionica
koncem godine u razdoblju od 1993. do 2001.

Redni broj	Dioničari	u %								
		1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
1.	Mali dioničari	39,60	39,60	38,91	38,91	38,83	39,05	40,08	33,43	20,03
2.	Hrvatski fond za privatizaciju Zagreb	24,80	24,80	24,38	0,14	0,14	1,59	0,60	7,26	0,00
3.	RF MIO radnika	8,68	8,68	8,53	2,22	2,22	-	-	-	-
4.	RF MIO poljoprivrednika	3,72	3,72	3,66	3,66	3,66	-	-	-	-
5.	Zagrebačka banka d.d. Zagreb	20,81	20,81	20,45	51,00	51,00	51,00	51,01	51,00	0,00
6.	Rezervacije	2,39	2,39	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	1,94
7.	Adria resorts d.o.o. Rovinj	-	-	-	-	-	-	-	-	65,38
8.	Tvornica duhana d.d. Rovinj	-	-	-	-	-	-	-	-	12,57
9.	Croatia osiguranje d.d. Zagreb	-	-	1,72	1,72	1,72	-	-	-	-
10.	Privredna banka d.d. Zagreb	-	-	-	-	-	5,93	5,88	5,88	-
11.	Vlastite dionice	-	-	-	-	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
UKUPNO		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ukupan broj dionica		2 100 510	2 100 510	2 137 184	2 137 184	2 137 184	2 137 184	4 274 368	4 274 368	4 274 368

4.1. Dionice s popustom

Društvo je od listopada 1993. do ožujka 2000. otkupljivanjem stare devizne štednje i kupnjom obveznica po javnom dugu Republike Hrvatske plaćalo Fondu u mjesečnim obrocima kupoprodajnu cijenu dionica, uz ostvarenje diskonta do 30,00%, prema specifikaciji pojedinih obroka za svakog dioničara. Zaposlenicima je prigodom potpisivanja ugovora o kupnji dionica ponuđena na potpis i Izjava o pristanku obustavljanja od plaće na ime podmirenja mjesečnih obroka za kupnju dionica što je i obavljano. Ranije zaposleni, državni službenici i drugi dioničari obveze za obroke mjesečno su uplaćivali na žiro račun ili blagajnu Društva. Dio dioničara uplate obroka obavljao je individualnim uplatama izravno na žiro račun Fonda. Na temelju odluke uprave Društva, od isplata plaća za ožujak 2000. zaposlenici obročne obveze za dionice podmiruju sami izravno Fondu.

Prema odredbama ugovora o kupnji dionica na obročnu otplatu, u slučaju kada se ne podmire dva uzastopna obroka, Fond je mogao automatski raskinuti ugovore i obavijestiti Društvo o raskidima ugovora. Uvjeti za raskid ugovora s pojedinim dioničarima koji nisu redovno plaćali dionice bili su ispunjeni početkom 1994. Fond je prvih devet ugovora raskinuo 1997. i prenio dionice Društva u svoj portfelj.

Društvo je u travnju 1996. obavijestilo dioničare o pravu izmjene ugovora radi promjene roka otplate, na najviše 20 godina. Dana 4. studenoga 1996. zaključeno je 3 346 dodataka ugovorima o kupnji dionica s popustom na obročnu otplatu sa sljedećim rokovima: 323 dodatka ugovorima zaključena su uz uvjet otplate preostale obveze jednokratno, po jedan dodatak ugovoru zaključen je za rok otplate od jedne, tri i šest godina, 14 na rok otplate od pet godina, pet na rok od sedam godina, dva na rok od osam godina, 42 na rok od deset godina, osam na rok od 15 godina, dva na rok od 17 godina i 2 947 dodatka na rok od 20 godina. Dodacima ugovorima određen je broj otplaćenih dionica, ostatak neotplaćenih dionica uvećan za kamate, te mjesečni obrok otplate dionica.

Fond nije raskidao ugovore u slučajevima kada se s uplatama kasnilo i kada uplate nisu obavljane što nije bilo u skladu s odredbama dodatka ugovoru kojima je određeno da ukoliko dioničar ne otplati tri dospjela obroka, ugovor i dodatak ugovoru se raskidaju bez prethodne opomene, a neotplaćene dionice prenose se Fondu. Fond je zbog neplaćanja ugovornih obveza, u 1996. raskinuo jedan ugovor, tijekom 1997. raskinuto je devet ugovora, u 1998. raskinuto je 11 ugovora, tijekom 1999. raskinuto je 2 456 ugovora, u 2000. raskinuto je 93 ugovora, a u 2001. jedan ugovor.

Sveukupno je raskinuto 2 569 ugovora te je u razdoblju od 1996. do siječnja 2001. u portfelj Fonda obavljen prijenos 513 380 neotplaćenih dionica Društva nominalne vrijednosti 51.338.000,- DEM.

Na temelju odredbi Pravilnika o plaćama i drugim primanjima iz 1990., Stručni savjet Poduzeća je u rujnu 1993. donio odluku kojom se utvrđuje pravo na novčanu pomoć umirovljenicima u iznosu 300,- DEM isplativo u protuvrijednosti HRD, u skladu s dinamikom koju će omogućavati rezultati poslovanja. Umirovljenici su početkom listopada 1993. potpisali pojedinačne zahtjeve za dodjelu novčane pomoći i ugovore o nalogu. Ugovorom o nalogu utvrđuje se novčana pomoć u iznosu 150,- DEM neto mjesečno u protuvrijednosti HRD te ovlaštenje i nalog Društvu da iz sredstava novčane pomoći obavlja Fondu mjesečne uplate obroka za dionice u skladu s odredbama zaključenih ugovora o kupnji dionica Društva.

Uprava Društva je u rujnu 1996. donijela odluku o obustavljanju odobravanja novčane pomoći umirovljenicima od 1. listopada 1996. Društvo nije naknadu isplaćivalo umirovljenicima, već je sredstva uplaćivalo Fondu za otplatu dionica. Društvo je od listopada 1993. do rujna 1996. uplatilo za umirovljenike sveukupno 1.493.180,56 kn za 36 obroka dionica Društva.

Kolegij glavnog direktora je na sjednici održanoj 9. listopada 1995. donio odluku kojom se zaposlenicima Društva utvrđuje dodatak na plaću u visini 130,00 kn neto mjesečno. Dodatak na plaću je namjenski i ne pripada zaposleniku u slučaju odustajanja od otplate dionica Društva. Društvo je u razdoblju od listopada 1995. do ožujka 1996. na ime dodatka na plaću zaposlenicima koji su kupili dionice isplatilo 1.037.215,00 kn što je s obračunanim porezima i doprinosima iznosilo 1.409.344,43 kn. Dodatak na plaću nije bio isplaćivan zaposlenicima Društva koji nisu kupili dionice.

Namjenska isplata dijela plaće zaposlenicima za uplatu obroka dionica Društva nije bila vezana uz kriterij doprinosa na radu, već uz stjecanje dionica Društva. Namjenska isplata pomoći umirovljenicima za uplatu obroka dionica Društva nije bila vezana uz kriterij novčane pomoći umirovljenicima već uz stjecanje dionica Društva. Uplata dionica za zaposlene i umirovljenike u iznosu 2.530.395,56 kn obavljena je iz sredstava Društva. Plaćanje dionica iz sredstava Društva za zaposlene i umirovljenike nije u skladu s odredbom članka 8. stavka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojoj poduzeće ne može kreditirati kupnju dionica odnosno udjela, niti jamčiti za kredite koji se uzimaju u tu svrhu. Navedeno nije u skladu ni s odredbom članka 2. Zakona o privatizaciji prema kojoj kupnja dionica ili udjela određene pravne osobe ne može se plaćati, kreditirati, niti jamčiti imovinom te pravne osobe.

4.2. Dionice iz portfelja fondova i poslovnih banaka

- Dionice iz portfelja Fonda

Nakon obavljene pretvorbe, na koncu 1993. u portfelju Fonda bilo je 571 200 dionica, što čini udjel od 27,19% u temeljnom kapitalu Društva. Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 18. srpnja 1996. donijela odluku o prijenosu dionica Društva iz portfelja Fonda u portfelj društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb. U Odluci nije bila navedena svrha prijenosa dionica. Fond i društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb te društvo Zaba turizam d.o.o. Zagreb, zaključili su 25. srpnja 1996. ugovor o prijenosu dionica. Fond je prenio društvu Zaba turizam d.o.o. Zagreb 518 007 dionica Društva nominalne vrijednosti 51.800.700,- DEM.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 16. prosinca 1997., između Fonda i društva Croatia osiguranje d.d. Zagreb zaključen je 19. ožujka 1998. ugovor o zamjeni dionica. Na temelju zaključenog ugovora, preneseno je društvu Croatia osiguranje d.d. Zagreb 127 831 dionica društva Atlantska plovidba Dubrovnik, ukupne nominalne vrijednosti 12.783.100,- DEM u zamjenu za dionice devet društava ukupne nominalne vrijednosti 83.248,- DEM. U toj zamjeni, društvo Croatia osiguranje d.d. Zagreb prenijelo je Fondu 36 674 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.667.400,- DEM.

Tijekom 1998. ukupno 818 dionica Društva ustupljeno je bez naplate stradalnicima Domovinskog rata te njihovim obiteljima i prodano malim dioničarima na organiziranom tržištu kapitala za staru deviznu štednju.

Na temelju zaključaka Vlade Republike Hrvatske i Izjava Ministarstva razvitka i obnove, Fond je u 1998. na tri trgovačka društva prenio ukupno 4 864 dionice Društva.

Na temelju zaključaka Vlade Republike Hrvatske iz 1996., 1997. i 1998. i odredbi Zakona o izvršavanju Državnog proračuna za 1998. te Izjave Ministarstva razvitka i obnove iz siječnja 1999., tijekom 1999. obavljani su prijenosi dionica Društva iz portfelja Fonda, trgovačkim društvima. Ugovorima o prijenosu utvrđeno je da je Ministarstvo razvitka i obnove s društvima zaključilo ugovor o građenju i dodatak ugovoru o građenju te da su obveze iz ugovora koje se plaćaju dionicama Društva iz portfelja Fonda u cijelosti obavljene. S društvom Pušić gradnja d.o.o. Zagreb zaključen je u siječnju 1999. ugovor o prijenosu 2 615 dionica Društva nominalne vrijednosti 784.500,00 kn. Fond i društvo Ferenčević-Kubatov d.o.o. Osijek zaključili su u veljači 1999. ugovor o prijenosu 4 062 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.218.600,00 kn. U svibnju 1999. Fond i društvo Grading d.o.o. Cernik zaključili su ugovor o prijenosu 16 442 dionice Društva nominalne vrijednosti 4.932.600,00 kn. U listopadu 1999. s navedenim društvom je zaključen sporazum o raskidu osnovnog ugovora iz svibnja 1999., prema kojem se u portfelj Fonda treba vratiti 16 442 dionice Društva. Na temelju dodatka sporazumu zaključenog u ožujku 2000. kojim se smanjuje ukupna nominalna vrijednost dionica te iznosi 1.644.200,00 kn, evidentiran je u 2000. povrat 16 442 dionice Društva u Fond.

Tijekom 1999., na temelju raskida ugovora s malim dioničarima u Fond je vraćeno 23 566 dionica Društva. Na koncu 1999. nakon obavljenog splittinga dionica, u portfelju Fonda bilo je 125 864 dionica Društva.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 1. travnja 1999., Fond i Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. Zagreb zaključili su 14. lipnja 1999. ugovor o prijenosu dionica. Fond je u koncem lipnja 1999. prenio dionice triju društava, između drugih 21 700 dionica Društva nominalne vrijednosti 6.510.000,00 kn Hrvatskom mirovinskom osiguranju d.o.o. Svrha prijenosa bila je podmirenje potraživanja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje prema društvu Orahovica d.d. Orahovica u iznosu 7.206.134,09 kn.

Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. Zagreb i Fond zaključili su 29. prosinca 1999. ugovor o prijenosu dionica 97 društava, a u lipnju 2000. dodatak ugovoru kojim se na Fond prenose dionice 83 društava. Između drugih, Fondu se u 2000. prenosi 43 400 dionica Društva nominalne vrijednosti 4.340.000,00 kn. U ugovoru nije navedena svrha prijenosa.

Početkom 2000., nakon raskida ugovora s malim dioničarima koji su bili provedeni u prosincu 1999., u Fond je vraćeno 460 278 dionica Društva.

U siječnju 2000. zaključeni su ugovori o prijenosu 4 443 dionice Društva, nominalne vrijednosti 444.300,00 kn, na društvo Samnium d.o.o., Vukovar i 23 087 dionica Društva na društvo Dom izgradnja d.o.o., Dubrovnik, nominalne vrijednosti 2.308.700,00 kn.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 11. ožujka 1999. i odredbi Zakona o izvršavanju Državnog proračuna za 1999. te Izjava društva Hrvatske vode, zaključeno je u studenome 2000. između Fonda i društava koje se bave vodoprivrednom i građevinskom djelatnošću, devet ugovora o prijenosu dionica. Ugovorima o prijenosu utvrđeno je da je društvo Hrvatske vode s društvima zaključilo ugovor o radovima, dodatak ugovoru i da su obveze iz ugovora koje se plaćaju dionicama Društva u vlasništvu Fonda, u cijelosti obavljene. Na temelju dva zaključena ugovora o prijenosu Fond je u studenome 2000. prenio 84 787 dionica društvu Vodoprivreda d.o.o. Zagreb. Tijekom prosinca 2000., Fond je na temelju sedam zaključenih ugovora ukupno prenio 123 007 dionica sljedećim društvima: Brana d.o.o., Virovitica 9 400 dionica, Vodoprivreda Karlovac d.d. Karlovac 4 605 dionica, Vodogradnja d.d. Varaždin 12 030 dionica, Zalužje vodoprivredno d.o.o. Vinkovci 42 493 dionice, Vodoprivreda Sisak d.d. Sisak 36 600 dionica, Vodogradnja Rijeka d.d. Rijeka 6 408 dionica te Vodoprivreda-Zagorje d.o.o. Klanjec 11 471 dionica.

Također, tijekom studenoga i prosinca 2000. zaključeno je još osam ugovora o prijenosu sveukupno 328 202 dionica Društva između Fonda i sedam društava. U razdoblju od 12. siječnja do 17. siječnja 2001. proveden je prijenos 328 202 dionica sljedećim društvima: Kolos d.o.o. Duga Resa 29 644 dionice, Karašica-Vučica d.d. Donji Miholjac 10 720 dionica, Vodoinstalacija d.o.o. Zadar 42 819 dionica i 83 200 dionica (dva ugovora), Bravar-commerce d.o.o. Pitomača 72 400 dionica, Brana d.o.o. Virovitica 21 816 dionica, Komunalac d.o.o. Otočac 63 300 dionica i Hidroregulacija d.d. Bjelovar 4 303 dionice.

U veljači i ožujku 2001. evidentiran je raskid ugovora s malim dioničarima te su Fondu prenesene 642 dionice.

Na koncu 2001. u portfelju Fonda bilo je 83 100 rezerviranih dionica Društva. Nakon toga, do vremena obavljanja revizije nije bilo promjena u portfelju Fonda. Na ime privremene rezervacije, Fondu je u skladu s Rješenjem o suglasnosti na pretvorbu od 14. rujna 1993., koncem 1993. preneseno 50 170 dionica. Koncem 1999. nakon obavljenog splittinga dionica, broj rezerviranih dionica iznosio je 100 340. U Društvu nema dokumentacije da su rezervacije ukinute te nije razvidno zbog čega je smanjen broj rezerviranih dionica od 100 340 na 83 100.

Dana 4. prosinca 2000. zaključen je ugovor kojim je društvo Karašica-Vučica d.d., Donji Miholjac prenijelo 10 720 dionica, a društvo Vodoinstalacija d.o.o., Zadar 83 200 dionica na fizičku osobu. Prijenosi su obavljani 16. siječnja 2001. Dana 5. siječnja 2001. zaključeni su ugovori o prijenosu dionica više trgovačkih društava na fizičku osobu. Društvo Duga Resa d.o.o., Duga Resa prenijelo je 29 644 dionica, Vodoinstalacija d.o.o., Zadar 42 819 dionica, Brana d.o.o., Virovitica 31 216 dionica te Bravar-commerce d.o.o., Pitomača 72 400 dionica. Prijenosi su obavljani u razdoblju od 12. siječnja do 17. siječnja 2001. Na opisani način fizička osoba stekla je 269 999 dionica. U ugovorima nije utvrđena cijena dionica. Početkom 1999. fizička osoba je na organiziranom tržištu kapitala od trgovačkih društava stekla dodatnih 253 967 dionica Društva.

U razdoblju od 16. siječnja do 1. veljače 2001., fizička osoba prenijela je 523 966 dionica Društva na drugih pet fizičkih osoba na temelju sedam ugovora o prijenosu. Fizičke osobe su dionice Društva prodale društvu Tvornica duhana d.d. Rovinj.

Tijekom rujna 2000. dvije fizičke osobe stekle su 13 124 dionice Društva kupnjom na organiziranom tržištu kapitala posredovanjem brokerskih kuća i također ih prodale društvu Tvornica duhana d.d. Rovinj.

Kupnjom dionica od sedam fizičkih osoba društvo Tvornica duhana d.d. Rovinj steklo je 537 090 dionica ili 12,57% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Prijenosi dionica obavljani su u razdoblju od 25. siječnja do 28. ožujka 2001. U ugovorima nije navedena kupoprodajna cijena dionica Društva.

Društvo Tvornica duhana d.d. Rovinj osnivač je sa 100% udjela u vlasništvu društva Adria resorts d.o.o. Rovinj. Jedno društvo za posredovanje i investicijsko savjetovanje iz Zagreba, steklo je dionice Društva kupnjom na organiziranom tržištu kapitala.

Na temelju ugovora zaključenog 1. veljače 2001., društvo za posredovanje i investicijsko savjetovanje, Zagreb prenijelo je društvu Adria resorts d.o.o. Rovinj 26 550 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 2.655.000,00 kn. Na temelju odredbi Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj objavilo je početkom veljače 2001. javnu ponudu za preuzimanje svim dioničarima Društva u Narodnim novinama i u dnevnom glasilu.

Prije objavljivanja ponude, društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj imalo je u vlasništvu 26 550 dionica Društva ili 0,62% temeljnog kapitala, dok je društvo Tvornica duhana d.d. Rovinj imalo 537 090 dionica Društva ili 12,57% temeljnog kapitala. Društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj se obvezalo svim dioničarima Društva na kupnju dionica koje daju pravo glasa na skupštini Društva pod uvjetima javne ponude. Za svaku otplaćenu dionicu društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj se obvezalo dioničaru platiti 75,00 kn, a za neotplaćenu dionicu iznos od 75,00 kn po dionici umanjen za iznos obveze otplate prema Fondu. Nakon zatvaranja javne ponude za preuzimanje, obavljene su prijenosi između prihvatitelja ponude na društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj. Ponudu su prihvatili društvo Zagrebačka banka d.d. Zagreb za prodaju 2 179 928 dionica, društvo Privredna banka d.d. Zagreb za prodaju 251 362 dionice i mali dioničari za prodaju 336 757 dionica Društva. Nakon obavljenog preuzimanja dionica, u portfelju društva Adria resorts d.o.o. Rovinj bilo je 2 794 597 dionica što čini udjel od 65,38% u temeljnom kapitalu Društva.

Društvo Tvornica duhana d.d. Rovinj kao prodavatelj i društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj kao kupac, zaključili su 30. siječnja 2002. ugovor kojim se utvrđuje da je društvo Tvornica duhana d.d. Rovinj imatelj 537 090 dionica Društva, nominalne vrijednosti 53.709.000,00 kn. Ugovoreno je da društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj kupuje dionice po cijeni od ukupno 22.020.690,00 kn, s rokom plaćanja 15 dana od potpisivanja ugovora. Dana 22. travnja 2002. obavljen je prijenos dionica s društva Tvornica duhana d.d. Rovinj na društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj. Nakon ovih promjena, u portfelju društva Adria resorts d.o.o. Rovinj bilo je 3 331 687 dionica ili 77,95% temeljnog kapitala Društva. Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske utvrdila je da je preuzimanje Društva obavljeno u skladu s odredbama Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

- Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Nakon obavljene pretvorbe u portfelju mirovinskih fondova bilo je 260 515 dionica. Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika preneseno je 182 360 dionica nominalne vrijednosti 18.236.000,- DEM ili 8,68% temeljnog kapitala a Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 78 155 dionica nominalne vrijednosti 7.815.500,- DEM ili 3,72% temeljnog kapitala.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 18. srpnja 1996., zaključen je 25. srpnja 1996. između Fonda, Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske te društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb i društva Zaba turizam d.o.o. Zagreb ugovor o prijenosu dionica. Ugovorom Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske prenosi društvu Zaba turizam d.o.o. Zagreb 134 877 dionica Društva, nominalne vrijednosti 13.487.700,- DEM.

U skladu s odredbama ugovora o deponiranju vrijednosnih papira od 17. lipnja 1998., Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i društvo Privredna banka d.d. Zagreb, zaključili su 10. rujna 1998. ugovor o prijenosu dionica Društva. Prema zaključenom ugovoru, društvu Privredna banka d.d., Zagreb, prenosi se 47 483 dionice Društva nominalne vrijednosti 4.748.300,- DEM ili 14.244.900,00 kn.

Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske i društvo Privredna banka d.d. Zagreb zaključili su 10. rujna 1998. ugovor o prijenosu dionica Društva. Zaključenim ugovorom prenosi se društvu Privredna banka d.d. Zagreb 78 155 dionica nominalne vrijednosti 7.815.500,- DEM ili 23.446.500,00 kn.

U navedenim ugovorima o prijenosu i u odluci Vlade Republike Hrvatske nije bila utvrđena svrha prijenosa dionica.

Nakon onih prijenosa, mirovinski fondovi više u svom portfelju nisu imali dionice Društva.

Na temelju odluke Vlade, Fond je Hrvatskom mirovinskom osiguranju d.o.o. Zagreb u lipnju 1999. prenio 21 700 dionica Društva. Nakon obavljenog splittinga dionica, potkraj prosinca 1999. Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. Zagreb je u portfelj Fonda vratilo 43 400 dionica Društva.

- Dionice iz portfelja poslovnih banaka

Društvo Privredna banka d.d. Zagreb je koncem 1998. u svom portfelju imalo 126 777 dionica Društva ili 5,93% temeljnog kapitala što je za 1 139 dionica više nego što je dobilo prijenosom od mirovinskih fondova. Razlika dionica odnosi se na obavljeno usklađenje prikaza dionica Društva u vlasništvu društva Privredna banka d.d. Zagreb od 1996. do 1998.

U kolovozu 1999. na organiziranom tržištu kapitala prodano je 1 096 dionica Društva dvjema fizičkim osobama te je na koncem godine u portfelju društva Privredna banka d.d. Zagreb bilo 251 362 dionica.

Dana 24. srpnja i 26. srpnja 2000. obavljen je prijenos 251 276 dionica Društva (u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje) iz portfelja društva Privredna banka d.d. Zagreb, na skrbnički račun kod društva Privredna banka d.d. Zagreb kao skrbnika otvoren pod nazivom PBZ d.d. (zatvoreno investicijsko društvo Kapitalni fond d.d.). Dana 2. kolovoza 2000. obavljen je prijenos preostalih 86 dionica na skrbnički račun kod društva Privredna banka d.d. Zagreb kao skrbnika, otvoren za dionice fizičkih osoba. Skrbnički računi otvoreni su na temelju ugovora o skrbništvu, prema kojima banka skrbi za dionice Društva za treće osobe. U ožujku 2001. na temelju odredbi Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, 251 362 dionice Društva prodane su društvu Adria resorts d.o.o. Rovinj.

Nakon obavljene pretvorbe u portfelju društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb bilo je 437 080 dionica što čini udjel od 20,81% u temeljnom kapitalu. Upravni odbor društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb je na sjednici održanoj 21. prosinca 1993. donio odluku o prijenosu 437 080 dionica Društva stečenih u procesu pretvorbe pretvaranjem potraživanja u ulog, na društvo Holding Zagrebačke banke d.o.o. Zagreb. Društvo Holding Zagrebačke banke d.o.o. Zagreb kao prodavatelj i društvo Zaba turizam d.o.o. Zagreb (u vlasništvu društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb) kao kupac, zaključili su 6. lipnja 1996. ugovor o prodaji 437 080 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti 43.708.000,- DEM.

Nakon obavljenih prijenosa 518 007 dionica od Fonda i 134 877 dionica od Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske, koncem 1996. u portfelju društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb bilo je 1 089 964 dionica, što čini udjel od 51,00% u temeljnom kapitalu Društva. Nakon prijenosa 300 dionica pravne osobe kao fiducijarnog dužnika koncem 1999. društvu Zagrebačka banka d.d. Zagreb kao vjerovniku, u portfelju društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb povećan je broj dionica s 2 179 928 na 2 180 228. Na temelju Izjave fiducijarnog vjerovnika društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb od 12. travnja 2000., obavljen je povrat u portfelj pravne osobe kao fiducijarnog dužnika, 300 dionica Društva. Koncem 2000. u vlasništvu društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb bilo je 2 179 928 dionica ili 51,00% temeljnog kapitala Društva. U ožujku 2001. na temelju odredbi Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, 2 179 928 dionica Društva prodano je društvu Adria resorts d.o.o. Rovinj.

4.3. Dokapitalizacija

Na temelju odluke skupštine, u 1995. je povećan je temeljni kapital za 3.667.400,- DEM pretvaranjem potraživanja društva Croatia osiguranje d.d. Zagreb u ulog. Između društva Croatia osiguranje d.d. Zagreb kao vjerovnika i Poduzeća kao dužnika zaključen je 5. lipnja 1992. ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, koji tijekom pretvorbe nije bio realiziran.

Dodatkom ugovoru zaključenim 21. lipnja 1995. utvrđeno je potraživanje društva Croatia osiguranje d.d. Zagreb prema Društvu u iznosu 3.667.471,- DEM u kunskoj protuvrijednosti, koje je nastalo na temelju obveza po kratkoročnim kreditima u iznosu 285.454,- DEM, kamata po kreditu u iznosu 200.199,- DEM, neplaćenim premijama osiguranja za 1992. u iznosu 1.000.000,- DEM i neplaćenim premijama za životno osiguranje za 1 600 zaposlenika u iznosu 2.181.818,- DEM.

Ugovora o životnom osiguranju zaposlenika nema u dokumentaciji Društva. Dodatkom je također ugovoreno da se razlika duga u iznosu kunske protuvrijednosti 71,- DEM treba isplatiti nakon upisa promjene temeljnog kapitala u sudski registar na žiro račun Društva, što je i učinjeno. U sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci obavljen je 28. kolovoza 1995. pod brojem Fi - 1293/95. upis povećanja temeljnog kapitala Društva.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 16. prosinca 1997., društvo Croatia osiguranje d.d. Zagreb prenijelo je Fondu 36 674 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.667.400,- DEM u zamjenu za dionice drugih trgovačkih društava.

4.4. Vlastite dionice

Društvo je tijekom 1997. steklo 2 820 vlastitih dionica što čini 0,08% temeljnog kapitala. Nadzorni odbor je 24. travnja 1997. donio odluku o korisnicima, kriterijima i visini sredstava bonusa za nagrađivanje kojom su određeni korisnici, kriterij i visina sredstava bonusa za nagrađivanje posloводства Društva za 1996. Skupština Društva je 30. lipnja 1997. donijela odluku da se dobit ostvarena u 1996., raspoređuje u pričuve za otkup dionica. Uprava Društva donijela je 1. srpnja 1997. odluku o kupnji vlastitih dionica u ukupnoj vrijednosti od 739.000,00 kn, a 26. rujna 1997. odluku o dodjeli bonus nagrada zaposlenicima Društva za ostvarene rezultate u 1996. kojom se određuju zaposlenici kojima se dodjeljuje bonus nagrada, pojedinačni iznosi bonusa te pripadajući iznosi u novcu i dionicama.

U skladu s odredbama odluke o korisnicima, kriterijima i visini sredstava bonusa za nagrađivanje donijete su pojedinačne odluke o prijenosu vlastitih dionica kod bonus nagrađivanja, na temelju kojih je preneseno zaposlenicima 1 011 dionica, a nedodijeljeno je ostalo 1 809 dionica. U skladu s odredbom odluke o prijenosu, dionice su prenesene stjecateljima uz zabilježbu zabrane raspolaganja u vidu otuđenja i opterećenja do 26. rujna 2000. Broj nedodijeljenih vlastitih dionica je koncem 1999. zbog obavljenog splittinga iznosio 3 618 i ostao je nepromjenjen do vremena obavljanja revizije.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura prema podacima Središnje depozitarne agencije na dan 30. lipnja 2002. bila je sljedeća:

- društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj ima 3 331 687 dionica ili 77,95% temeljnog kapitala,
- Fond ima 83 100 dionica ili 1,94% temeljnog kapitala,
- Društvo ima 3 618 dionica ili 0,08% temeljnog kapitala,
- mali dioničari imaju 855 963 dionica ili 20,03% temeljnog kapitala.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 3 daje se pregled podataka o poslovanju za razdoblje od 1994. do 2001.

Tablica broj 3

Osnovni podaci o poslovanju za razdoblje od 1994. do 2001.

Re dbr oj	Opis/godina	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
1.	Dugotrajna imovina	766.563.980	742.805.722	727.696.461	694.776.906	539.124.509	634.981.776	587.954.567	630.605.754
2.	Kratkotrajna imovina	87.431.267	63.762.433	77.603.160	77.575.002	69.761.470	39.475.769	51.004.488	32.278.021
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	-	114.453	-	-	53.436	36.268
A	Ukupna aktiva	853.995.247	806.568.155	805.299.621	772.466.361	608.885.979	674.457.545	639.012.491	662.920.043
1.	Kapital i pričuve	797.040.335	748.651.271	749.390.449	690.785.101	467.440.626	435.492.820	442.862.889	449.822.461
	a) upisani kapital	798.574.319	811.789.429	641.155.200	641.155.200	641.155.200	427.436.800	427.436.800	427.436.800
	b) pričuve	-	-	107.496.071	58.715.238	49.629.901	40.003.826	8.056.020	15.426.089
	c) preneseni gubitak	-	-1.533.984	-	-	-	-	-	-
	d) gubitak/dobit	-1.533.984	-61.604.174	739.178	-9.085.337	-223.344.475	-31.947.806	7.370.069	6.959.572
2.	Dugoročne obveze	25.573.894	29.791.387	28.416.745	19.065.160	87.847.107	146.685.735	127.191.029	145.627.995
3.	Kratkoročne obveze	30.110.334	27.018.614	25.393.681	62.322.383	53.154.607	91.528.368	68.340.579	59.148.229
4.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	1.270.684	1.106.883	2.098.746	293.717	443.639	750.622	617.994	8.321.358
B	Ukupna pasiva	853.995.247	806.568.155	805.299.621	772.466.361	608.885.979	674.457.545	639.012.491	662.920.043
	Izvanbilančni zapisi	48.059	48.059	874.632	991.793	4	-	-	-
1.	Ukupni prihodi	334.567.747	239.279.990	307.759.567	298.833.212	283.309.317	256.354.977	221.755.933	244.443.609
2.	Ukupni rashodi	336.101.731	300.884.163	307.020.389	307.918.549	506.653.792	288.302.783	214.385.864	237.484.037
C	Gubitak/dobit tekuće godine	-1.533.984	-61.604.173	739.178	-9.085.337	-223.344.475	-31.947.806	7.370.069	6.959.572

Prema financijskim izvještajima, Društvo je u 1994., 1995. i u razdoblju od 1997. do 1999. iskazalo gubitak, a u poslovnoj godini 1996., 2000. i 2001. ostvaren je dobitak.

Gubitak iskazan u 1994. i 1995. u iznosu 63.138.157,00 kn i gubitak iz 1998. u iznosu 223.344.475,00 kn pokriveni su smanjenjem temeljnog kapitala, a gubici ostvareni u 1997. i 1999. u iznosu 41.033.243,00 kn pokriveni su iz pričuva. Ostvarena dobit u 1996. i 2000. raspoređena je u pričuve.

Revizija temeljnih financijskih izvještaja obavljena je svake godinu. Prema mišljenju revizorske tvrtke, temeljni financijski izvještaji za 1994. daju istinit i vjeran prikaz financijskog položaja Društva. Revizorska tvrtka dala je mišljenje za 1995. po kojem financijska izvješća ne daju istinitu i vjernu sliku stanja i nisu u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima iz razloga precijenjenosti vrijednosti dugotrajne materijalne imovine. Iz istog razloga dano je negativno mišljenje za 1996., a za 1997. dano je mišljenje s rezervom. Tijekom 1998. obavljeno je vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine. Revizorska tvrtka dala je mišljenje da financijski izvještaji za 1998., 1999., 2000. i 2001. realno i objektivno prikazuju financijski položaj Društva i da su sastavljeni u skladu s općeprihvaćenim pravilima struke, Međunarodnim računovodstvenim standardima i na temelju odredbi Zakona o računovodstvu.

Tijekom 1998. smanjena je aktiva i pasiva za 21,20%, a povećani rashodi za 64,50% u odnosu na prethodnu godinu. Osnovni razlog povećanja rashoda bilo je vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine koje je obavljeno na temelju odluke uprave Društva iz svibnja 1998. Uprava je imenovala komisiju za procjenu vrijednosti dugotrajne imovine, a procjene su izradile tri revizorske tvrtke. Najviša procjena je iznosila 480.838.600,00 kn, a najniža 337.500.000,00 kn. Društvo se odlučilo prihvatiti najvišu procjenu na temelju koje je obavljeno smanjenje vrijednosti zemljišta u iznosu 2.101.000,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 209.404.863,00 kn što ukupno iznosi 211.505.863,00 kn. Za navedeni je iznos obavljeno vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine. Ostvareni gubitak koncem 1998. iznosio je 223.344.475,00 kn od čega se na gubitak poslovanja odnosilo 11.838.611,64 kn, a ostatak na vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine.

Tijekom 2001. Društvo je ostvarilo prihode u iznosu 244.443.609,00 kn ili 10,20% više nego prethodne godine, dok su rashodi iskazani u iznosu 237.484.037,00 kn ili 10,80% više nego prethodne godine. Na povećanje rashoda utjecalo je rezerviranje sredstava u iznosu 8.113.767,00 kn namijenjenih za isplatu otpremnina. Ostvarena dobit koncem godine iznosila je 6.959.572,00 kn.

Nakon stjecanja pretežnog udjela u temeljnom kapitalu Društva od društva Zagrebačka banka d.d., Zagreb upravljanje Društvom je u nadležnosti društva Hrvatski hoteli i ljetovališta d.o.o., Zagreb na temelju zaključenog sporazuma o managementu između društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb i Društva od 4. ožujka 1996. na rok od 15 godina.

Obveza Društva bila je isplata temeljne naknade, poticajne naknade i marketinške naknade. Koncem 1996. obavljen je raskid sporazuma o managementu, ali je početkom 1997. zaključen novi ugovor. Od 1998. Društvom upravlja društvo Sol melia d.o.o. na temelju sporazuma o uslugama iz 1998.

5.3. Realizacija razvojnog programa

Razvojnim je programom bilo predviđeno osnivanje 16 društava s ograničenom odgovornošću što nije realizirano. Realizirao se model zadržavanja osnovne djelatnosti ugostiteljstva i turizma. Djelatnost trgovine registrirana je kao društvo s ograničenim odgovornošću u 100%-tnom vlasništvu Društva, a djelomično je dana u zakup. Razvojnim je programom planirano ulaganje u iznosu 21.525.000,- DEM od čega u hotele 8.825.000,- DEM, turistička naselja 5.400.000,- DEM, autokampove 6.300.000,- DEM i u ugostiteljske objekte 1.000.000,- DEM. Planirano je ulaganje u hotele Eden u iznosu 700.000,- DEM, Park u iznosu 500.000,- DEM, Istra u iznosu 1.205.000,- DEM, Adriatic 120.000,- DEM, Montauro 1.500.000,- DEM, Mulini 3.800.000,- DEM i Katarina u iznosu 1.000.000,- DEM.

U razdoblju od 1992. do 2001. obavljena su ulaganja u hotele u iznosu 47.529.000,- DEM, turistička naselja u iznosu 12.119.000,- DEM i autokampove u iznosu 1.429.000,- DEM što ukupno iznosi 61.077.000,- DEM ili 2,8 puta više od planiranog ulaganja. Najznačajnija sredstva uložena su u rekonstrukciju hotela Eden u iznosu 23.829.000,- DEM što čini 39,00% ukupnih ulaganja. U adaptaciju hotela Park uloženo je 9.038.000,- DEM, hotela Istra 14.047.000,- DEM, Adriatic 256.000,- DEM, Montauro i Mulini 359.000,- DEM. Tijekom 1999. Društvo je osnovalo društvo Katarina d.o.o. i zaključilo ugovor o zajedničkom ulaganju s inozemnim društvom Alpina Mare.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Jadran-turist p.o., Rovinj.

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 obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, osim što se do okončanja sudskog postupka ne može dati ocjena o ispravnosti i zakonitosti procjene vrijednosti zemljišta.

- Izračunana knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 6.253.229.000,- HRD ili 113.695.000,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost na temelju obavljenih ispravaka SDK evidentiranih u poslovnim knjigama tijekom 1992. iznosila je 4.222.219.000,- HRD ili 76.768.000,- DEM, procijenjena tržišna vrijednost po statičkoj metodi iznosila je 8.161.942.000,- HRD ili 148.386.000,- DEM, a procijenjena vrijednost po dinamičkoj metodi na bazi diskontiranog tijeka gotovine s diskontnom stopom od 15,00% iznosila je 5.962.668.000,- HRD ili 108.412.145,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta (u kojoj nije iskazano poljoprivredno zemljište) na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 40.117.000,- DEM. Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta prema elaboratu iznosila je 15.967.000,- DEM, što je za 24.150.000,- DEM ili 62,20% manje od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjena vrijednost zemljišta po tržišnoj metodi, prema elaboratu iznosila je 15.967.000,- DEM, a odnosila se na građevinsko zemljište površine 1 040 839 m², čija prosječna cijena iznosi 15,34 DEM/m². Korištene su cijene utvrđene odlukom o građevinskom zemljištu Skupštine općine Rovinj iz listopada 1991. U travnju 1993. izrađena je dopuna elaborata po tržišnoj metodi, prema kojoj je procijenjena vrijednost zemljišta smanjena za 6.425.889,- DEM ili 40,20%, te iznosi 9.541.111,- DEM. Prema dopuni elaborata, ukupna površina zemljišta nad kojom je Poduzeće imalo pravo korištenja iznosi 2 448 696 m², a površina procijenjenog zemljišta iznosi 686 168 m². Iz knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća isključena je vrijednost stanova i poljoprivrednog zemljišta. U skladu sa Zaključkom Ministarstva turizma iz lipnja 1992. i Mišljenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti iz kolovoza 1992., zemljišta autokampova izuzeta su iz procjene.

U ožujku 2001., Trgovački je sud u Rijeci, nakon obavljenih vještačenja, donio presudu na temelju koje je Općinski sud u Rovinju izdao rješenje o uknjižbi prava vlasništva na 474 katastarske čestice ukupne površine približno 2 000 000 m² u korist Društva. Navedene katastarske čestice, pretežno u naravi čine zemljište u autokampovima Polari, Veštar, Porton Biondi, turističkim naseljima Vilas Rubin i Monsena. U lipnju 2001., Državno pravobraniteljstvo Istarske županije u ime Republike Hrvatske i Fonda, utužilo je Društvo i društvo Jadran-trgovina d.o.o. radi utvrđivanja prava vlasništva, izdavanja tabularne isprave i predaje nekretnina u posjed. U tužbi se navodi da se Društvo nije smjelo uknjižiti kao vlasnik navedenog zemljišta, jer ono nije procijenjeno u postupku pretvorbe, niti je iskazano u rješenju Fonda od 17. srpnja 1996. Osim navedenog, prema tužbi Društvo se uknjižilo na poljoprivredno zemljište i šume, pomorsko dobro i javne ceste.

Društvo i društvo Jadran trgovina d.o.o. podigli su u srpnju 2001. protutužbu protiv Republike Hrvatske i Fonda, uz obrazloženje da je navedeno zemljište uključeno u društveni kapital i da predstavlja tehnološku cjelinu. U vrijeme obavljanja revizije (rujan 2002.), sudski postupak je u tijeku.

- Društveno poduzeće Jadran-turist dostavilo je odluku o pretvorbi i drugu propisanu dokumentaciju Agenciji do konca lipnja 1992., Fond je 14. rujna 1993. donio Rješenje kojim je dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Iz dokumentacije nije vidljivo je li u razdoblju od dostavljanja odluke do izdavanja rješenja Agencija tražila od društva dodatna obrazloženja. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu izdano je u roku dužem od 60 dana što nije u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim je određeno da je Agencija dužna donijeti rješenje u roku od 60 dana od dana primitka odluke o pretvorbi. Upravni je odbor Poduzeća 20. rujna 1993. donio izmjene i dopune teksta odluke o pretvorbi, kojom se vrijednost temeljnog kapitala usklađuje s vrijednošću iskazanom u Rješenju Fonda.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Poziv za upis i prodaju 831 715 dionica objavljen je u rujnu 1993. Prodano je svih 831 715 dionica, od čega su zaposleni u Poduzeću kupili 308 550 dionica ili 37,10%, ranije zaposleni 137 705 dionica ili 16,56%, umirovljenici 71 430 dionica ili 8,59%, državni službenici 103 435 dionica ili 12,43% i drugi punoljetni hrvatski državljani 210 595 dionica ili 25,32%. Dana 7. listopada 1993., Fond je s 3 664 dioničara zaključio ugovore o prodaji dionica na obročnu otplatu, a sa 668 dioničara zaključio je ugovore o prodaji dionica jednokratnom otplatom.

Na temelju odredbi Pravilnika o plaćama i drugim primanjima iz 1990., Stručni savjet Poduzeća je u rujnu 1993. donio odluku kojom se utvrđuje pravo na novčanu pomoć umirovljenicima u iznosu 300,- DEM isplativo u protuvrijednosti HRD, u skladu s dinamikom koju će omogućavati rezultati poslovanja. Umirovljenici su početkom listopada 1993. potpisali pojedinačne zahtjeve za dodjelu novčane pomoći i ugovore o nalogu za novčanu pomoć u iznosu 150,- DEM neto mjesečno. Uprava je u rujnu 1996. donijela odluku o obustavljanju novčane pomoći umirovljenicima od 1. listopada 1996. Društvo nije naknadu isplaćivalo umirovljenicima, već je sredstva uplaćivalo Fondu za otplatu dionica. Od listopada 1993. do rujna 1996., Fondu je uplaćeno sveukupno 1.493.180,56 kn (u 36 obroka). Namjenska isplata pomoći umirovljenicima za uplatu obroka dionica Društva nije bila vezana uz kriterij novčane pomoći umirovljenicima već uz stjecanje dionica Društva.

Kolegij glavnog direktora je na sjednici održanoj 9. listopada 1995., donio odluku kojom se zaposlenicima Društva utvrđuje dodatak na plaću mjesečno u visini 130,00 kn neto. Dodatak na plaću je namjenski i ne pripada zaposleniku u slučaju odustajanja od otplate dionica. Društvo je u razdoblju od listopada 1995. do ožujka 1996. na ime dodatka na plaću zaposlenicima koji su kupili dionice isplatilo 1.037.215,00 kn, što je s obračunanim porezima i doprinosima iznosilo 1.409.344,43 kn. Dodatak na plaću nije bio isplaćivan drugim zaposlenicima Društva koji nisu kupili dionice.

Namjenska isplata dijela plaće zaposlenicima za uplatu obroka dionica Društva nije bila vezana uz kriterij doprinosa na radu, već uz stjecanje dionica Društva.

Uplata dionica za zaposlene i umirovljenike u iznosu 2.530.395,56 kn obavljena je iz sredstava Društva. Plaćanje dionica iz sredstava Društva za zaposlene i umirovljenike nije u skladu s odredbom članka 8. stavka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojoj poduzeće ne može kreditirati kupnju dionica odnosno udjela, niti jamčiti za kredite koji se uzimaju u tu svrhu. Navedeno nije u skladu ni s odredbom članka 2. Zakona o privatizaciji, prema kojoj kupnja dionica ili udjela određene pravne osobe ne može se plaćati, kreditirati, niti jamčiti imovinom te pravne osobe. Odgovorna osoba za poslovanje Društva bio je Ivan Šorić.

Razvojnim programom planirano je ulaganje u iznosu 21.525.000,- DEM, od čega u hotele 8.825.000,- DEM, turistička naselja 5.400.000,- DEM, autokampove 6.300.000,- DEM i u ugostiteljske objekte 1.000.000,- DEM. Planirano je ulaganje u hotele Eden u iznosu 700.000,- DEM, Park u iznosu 500.000,- DEM, Istra u iznosu 1.205.000,- DEM, Adriatic 120.000,- DEM, Montauro 1.500.000,- DEM, Mulini 3.800.000,- DEM i Katarina u iznosu 1.000.000,- DEM.

U razdoblju od 1992. do 2001., obavljana su ulaganja u hotele u iznosu 47.529.000,- DEM, turistička naselja u iznosu 12.119.000,- DEM i autokampove u iznosu 1.429.000,- DEM, što ukupno iznosi 61.077.000,- DEM ili 2,8 puta više od planiranog ulaganja. Najznačajnija sredstva uložena su u adaptaciju hotela Eden u iznosu 23.829.000,- DEM, što čini 39,00% ukupnih ulaganja. U adaptaciju hotela Park uloženo je 9.038.000,- DEM, hotela Istra 14.047.000,- DEM, Adriatic 256.000,- DEM, Montauro i Mulini 359.000,- DEM. Tijekom 1999. Društvo je osnovalo društvo Katarina d.o.o. i zaključilo ugovor o zajedničkom ulaganju s inozemnim društvom Alpina Mare.

Broj zaposlenika smanjen je s 1 566 u 1992. na 1 045 zaposlenika u 2002. U vrijeme

obavljanja revizije Društvo ima 584 stalna i 461 sezonskog zaposlenika. Tijekom 1996. s 51,00% temeljnog kapitala Društvo je bilo u pretežnom vlasništvu društva Zagrebačka banka d.d. Zagreb, a tijekom 2001. pretežni vlasnik Društva s 65,38% je društvo Adria resorts d.o.o. Rovinj. Pretežni vlasnici nisu zaključili ugovore o zadržavanju broja zaposlenih. Ukupni prihodi u 1992. iznosili su 14.513.488.000.- HRD ili 29.320.177,- DEM, a ukupni rashodi 14.513.118.000.- HRD ili 29.319.430,- DEM. Ostvareni dobitak iznosio je 370.000.- HRD ili 747,- DEM. Tijekom 2001. ostvareni su prihodi u iznosu 244.443.609,00 kn ili 64.536.261,- DEM, a rashodi su iznosili 237.484.037,00 kn ili 62.698.844,- DEM, te je dobitak koncem godine iznosio 6.959.572,00 kn ili 1.837.416,- DEM.

S obzirom na navedeno, ciljevi privatizacije propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, pretežito su ostvareni, jer je unatoč smanjenju broja zaposlenika, ostvaren gospodarski razvitak Društva.

Prema obrazloženju Društva, u elaboratu o pretvorbi ne postoji dokaz da je Poduzeće povećalo vrijednost zemljišta i građevinskih objekata, te da u cjelokupnoj dokumentaciji ne postoji akt ili drugi valjani pravni dokument izrađen sukladno odredbama Zakona o općem upravnom postupku iz kojih proizlazi da je Agencija procijenila vrijednost zemljišta i građevinskih objekata. Jedini pravni akt izdan od strane Agencije u konkretnom predmetu je Rješenje o izdavanju suglasnosti na predloženu pretvorbu uz naznaku da je Poduzeće dostavilo uredno svu dokumentaciju sukladno članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, te da je uvidom u dokumentaciju Fond ocijenio da se pretvorba predlaže u skladu s uvjetima i na način propisan Zakonom.

Također prema obrazloženju Društva ne postoji akt (naročito ne upravni akt) Agencije kojim je ona izvršila procjenu vrijednosti Poduzeća. Stoga tabela koja govori o procjeni od strane Agencije nije mjerodavna za utvrđivanje koja je imovina (aktiva) Poduzeća procjenjivana. Osim toga ne postoji akt (naročito ne upravni akt) Agencije iz kojeg je vidljivo da ona nije prihvatila utvrđenu vrijednost zemljišta po neto knjigovodstvenoj vrijednosti. Ne postoji podatak, akt ili drugi pravni dokument koji se nalazi u sastavu dokumentacije priložene uz odluku o pretvorbi ili pak akt Agencije koji je donijet prije izdavanja suglasnosti na pretvorbu temeljem kojeg je u postupku pretvorbe od pretvorbe izuzeta bilo koja nekretnina koja je po naravi bila građevina ili građevinsko zemljište, osim onog što je određeno u članku 2. odluke o pretvorbi (stanovi i poljoprivredno zemljište). Prema Društvu, ne postoji nikakav akt ili isprava iz koje se može izvesti zaključak da je u skladu sa Zaključkom Ministarstva turizma, zemljište autokampova izuzeto iz procjene. Iz priložene dokumentacije, prema obrazloženju Društva, razvidno je da su za sve autokampove i turistička naselja Poduzeću izdavane uredne uporabne dozvole i kategorizacije što dokazuje da su to u stvari građevinski objekti i da predstavljaju tehnološke cjeline. Agencija je u svom Rješenju navela da je procjena obavljena u skladu sa Zakonom i Uputama, a Društvo obrazlaže da, da li je pojedina nekretnina procijenjena ili nije može se utvrditi jedino putem originalnog dokaza, a to je elaborat o pretvorbi sa svim svojim priložima uključujući odluku o pretvorbi i elaborat o procjeni (Mišljenje Crnić-Žuvela te članak objavljen u Informatoru od dr.sc. Hrvoja Kačer).

Društvo zaključno obrazlaže da je u elaboratu utvrđena knjigovodstvena vrijednost, tržišna vrijednost i poslovno dinamična vrijednost. Također obrazlaže da temeljem ispravljene bilance SDK u izračunu neto knjigovodstvene vrijednosti, osim stanova i poljoprivrednog zemljišta nijedna nekretnina nije izuzeta iz procjene. Društvo obrazlaže da ne postoji nikakav akt, isprava ili drugi pravni dokument iz razdoblja vremena postupka pretvorbe do izdavanja Rješenja o pretvorbi, a koji je izrađen u smislu odredbi Zakona o općem upravnom postupku na temelju kojeg je vidljivo da je neka nekretnina izuzeta iz procjene društvenog kapitala. Prema Društvu, takva isprava iz koje bi bilo vidljivo da je Agencija obavila procjenu društvenog kapitala te da je temeljem te isprave izdano Rješenje o suglasnosti na pretvorbu, također ne postoji.

Društvo navodi da je Agencija izdala suglasnost na pretvorbu i utvrdila vrijednost društvenog kapitala koja je različita od utvrđenih i procijenjenih vrijednosti od strane Poduzeća, no u obrazloženju istog navedeno je da je predložena odluka o pretvorbi i dokumentacija izrađena sukladno odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Društvo obrazlaže da je nesporna činjenica da su najveći temelj za procjenu bile analitičke evidencije što uključuje spisak osnovnih sredstava iz kojeg proizlazi da niti jedno od tih osnovnih sredstava nije izuzeto iz procjene. Također, Društvo obrazlaže da u postupku pretvorbe niti jednim aktom Agencija nije, utvrđujući temeljni kapital odnosno društveni kapital koji se pretvara, Rješenjem utvrdila da se ne pretvara onaj dio društvenog kapitala koji je u naravi zemljište npr. autokamp.

Niti jednim aktom ili ispravom Poduzeće nije donijelo odluku da se iz pretvorbe izuzima zemljište osim poljoprivrednog zemljišta. Prema obrazloženju Društva, Agencija nije izuzela iz

pretvorbe niti jednu stavku aktive osim onih koje je društveno poduzeće samo izuzelo.

Društvo smatra nespornom činjenicu da u Izvješću nije utvrđeno na nedvojben način da li je i koja je nekretnina (osim stanova i poljoprivrednog zemljišta) izuzeta iz procjene društvenog kapitala. U Izvješću je, smatra Društvo na nedvojben način utvrđeno da je zemljište (osim poljoprivrednog) Aprocijenjeno primjenom izračuna neto knjigovodstvene vrijednosti \cong . Društvo ističe da Fond u svom očitovanju broj 943-01/02-01/742, ur.broj: 563-03-02/01-2002-4 od 12. travnja 2002. tvrdi da Apredmetne nekretnine nisu procijenjene po knjigovodstvenoj vrijednosti niti su uključene u procijenjenu vrijednost društvenog kapitala navedenog Poduzeća kao knjigovodstvena vrijednost. \cong Po mišljenju Društva navedena je tvrdnja pogrešna, te Društvo smatra da ona predstavlja priznanje Fonda da je procjena nekretnina po knjigovodstvenoj vrijednosti valjana metoda procjene prilikom utvrđivanje vrijednosti društvenog kapitala. Društvo ističe da u niti jednom postupku nije osporena Aprocjena-izračun neto knjigovodstvene vrijednosti \cong Poduzeća, a niti Aprocjena-izračun \cong zemljišta (osim poljoprivrednog) temeljem ove metode.

Društvo smatra da je temeljem navedenih činjenica i činjenica iznijetih u Izvješću razvidno da je Rješenjem o suglasnosti na pretvorbu Agencija ocjenila da se pretvorba predlaže u skladu s uvjetima i na način propisan zakonom, što uključuje i prihvaćanje činjenice valjane procjene društvenog kapitala temeljem Aizračuna (procjene) neto knjigovodstvene vrijednosti \cong u kojoj su bile uključene sve nekretnine osim stanova i poljoprivrednog zemljišta.

Prema obrazloženju Društva termin Aizračun-procjena neto knjigovodstvene vrijednosti \cong upotrebljavan u očitovanju odnosi se na Aprocjenu odnosno izračun neto knjigovodstvene vrijednosti \cong u smislu stranica 2.,3.,5. i 6. elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća i u smislu točaka VIII 1. Metode i načini procjene vrijednosti poduzeća strana 1. i 3. točka 1.1., 1.2., 7. i 2. Osnovna načela za postupak procjene vrijednosti poduzeća strana 1. Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), a vezano za članak 11. stavka 1 točka 7. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Nadalje, Društvo navodi da se Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća a time i članak 8. stavak 2. odnosi isključivo na društvena poduzeća koja provode postupak pretvorbe. Zakon o privatizaciji isto tako i njegov članak 2. odnosi se na dionice koje Fond prodaje iz svog portfelja i to od trenutka stupanja na snagu tog Zakona. Prema obrazloženju Društva, Aza uplate koje su izvršene neposredno Agenciji ili Fondu treba prethodno utvrditi da li su vršene u trenutku postojanja društvenog poduzeća ili nakon organiziranja u dioničko društvo, a tek potom treba utvrditi da li su uplate vršene neposredno ili je društvo prethodno isplatilo plaću ili novčanu pomoć zaposleniku ili trećem. Ukoliko je plaćanje prema Agenciji odnosno Fondu išlo prije isplate radniku odnosno umirovljeniku i uz ispunjenje vremena nastanka plaćanja može se govoriti o protupravnoj radnji. U konkretnom slučaju ne radi se o dionicama koje je prodavao Fond, a niti se radi o plaćanjima društvenog poduzeća u vremenu postupka pretvorbe. Isto tako, isplate su vršene vremenski prije kao plaće odnosno pomoći. Stoga prema Mišljenju Kaznenog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 2. listopada 2000. (Izbor 2/2000.) nema obilježja povrede zakona. \cong Vezano na neisplate dodataka plaća određenom broju zaposlenika, po mišljenju Društva stvar je primjene normativnih akata Društva iz kojih proizlazi da nije bilo u zakonskim rokovima nikakvih prigovora.

Sukladno iznijetim stavovima Društvo prihvaća Izvješće.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područnom uredu Pazin, Prolaz Otokara Keršovanija 2.

U reviziji sudjelovala:

Roberta Milevoj, dipl.oec.

Ovlašteni državni revizor:

Marčela Butara, dipl.oec.

Izvešće uručeno dana

Primitak potvrđuje

JADRAN-TURIST, ROVINJ

1. Radnički savjet:

Natale Medak, predsjednik, članovi: Damir Deflan, Nedeljko Doblanić, Marijan Mohorović, Anton Rabar, Klaudio Sinčić, Slavko Janko, Ivan Matohanca, Elviana Sošić, Vladimir Kablar, Ivica Radetić, Zvonko Gorin, Milan Bratulić, Aldo Banko, Josip Starčić, Dragan Ugrin i Klara Fabris

2. Upravni odbor:

Šime Vidulin, predsjednik od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

Franjo Luković, od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

Niko Bulić, od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

Ivan Krolo, od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

Nada Sergović, od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

Berto Jurada, od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

Valerio Drandić, od 23. prosinca 1993. do 15. prosinca 1995.

3. Nadzorni odbor:

Manda Hečimović, od 15. prosinca 1995. do 15. prosinca 1999.

Ivo Kunst, od 15. prosinca 1995. do 15. prosinca 1999.

Ivan Krolo, od 15. prosinca 1995. do 8. studenoga 1996.

Niko Bulić, predsjednik od 15. prosinca 1995. do 15. prosinca 1999.

Nada Sergović, od 15. prosinca 1995. do 20. travnja 2001

Valerio Drandić, od 15. prosinca 1995. do 8. studenoga 1996.

Marino Golob, od 15. prosinca 1995. do 8. studenoga 1996.

Franjo Luković, predsjednik od 8. studenoga 1996. do 15. prosinca 1999.

Nikola Kalinić, predsjednik od 15. prosinca 1999. do 20. travnja 2001.

Zlata Šifter, od 15. prosinca 1999. do 20. travnja 2001.

Mirela Mihin, od 15. prosinca 1999. do 20. travnja 2001.

Duilio Belić, od 15. prosinca 1999. do 20. travnja 2001.

Ante Vlahović, predsjednik od 20. travnja 2001.

Plinio Cuccurin, od 20. travnja 2001.

Branko Zec, od 20. travnja 2001.

Tomislav Budin, od 20. travnja 2001.

Duilio Trošt, od 8. lipnja 2001.

4. Direktor ili Uprava:

Ivan Šorić, direktor od 23. prosinca 1993. do 19. prosinca 1995.,
predsjednik od 19. prosinca 1995. do 1. siječnja 2002.

Silvano Ive, član Uprave od 19. prosinca 1995. do 27. srpnja 1999.

Renco Miletić, član Uprave od 27. srpnja 1999. do 4. siječnja 2001.
direktor od 1. siječnja 2002.

Lovro Celio - Cega, član Uprave od 4. siječnja 2001. do 1. siječnja 2002.

1. ADRIA RESORTS d.o.o., Rovinj
Osnivač: Tvornica duhana Rovinj
Uprava:
Plinio Cuccurin, od 19. veljače 2001. do 5. veljače 2002.
Renco Miletić, od 5. veljače 2002.

2. ISTRA JADRAN MARKETING d.o.o. za poslovne usluge, Poreč
Osnivači: poduzeća Istra Jadran Pula, Istraturist Umag, Laguna Novigrad, Riviera Poreč, Laguna Poreč, Adriatic Poreč, Anita Vrsar, Jadran-turist Rovinj, Arenaturist Pula, Rabac Rabac, Jadranka Mali Lošinj
Direktor: nema podataka

3. JADRANTURIST d.o.o. LJUBLJANA za hotelijerstvo, turizam, trgovinu i proizvodnju
Osnivači: Electa inženjering d.o.o. Ljubljana, Jadran-turist d.d. Rovinj
Direktor:
Zoran Jankovič, od 30. travnja 1994.

4. J & V AGRO d.o.o. za trgovinu, uvoz i izvoz, ugostiteljstvo i turizam
Osnivači: Veneta Italija, Jadran-turist d.d. Rovinj
Postupak likvidacije zaključen 18. prosinca 2001.

5. JADRAN-COMERCIO d.o.o. za trgovinu na veliko i posredovanje u trgovini Pula
Osnivači: Comercio d.o.o. Pula, Jadran-turist d.d. Rovinj (od 8. listopada 1997. jedini osnivač Jadran-turist Rovinj)
Direktor:
Branko Predan, direktor od 28. ožujka 1996. do 9. ožujka 1998.
Mario Modrušan, direktor od 9. ožujka 1998.

6. COMERCIO-JADRAN d.o.o., Rovinj
Osnivači: Comercio d.o.o. Pula, Jadran-turist Rovinj (od 8. listopada 1997. jedini

osnivač Comercio d.o.o. Pula)

Direktor:

Dario Kešec direktor od 28. ožujka 1996. do 4. svibnja 1999.

Branko Predan direktor od 4. svibnja 1999.

7. JADRAN TRGOVINA d.o.o. za trgovinu i usluge
Osnivač: Jadran-turist Rovinj

Direktor:

Davorin Flego, predsjednik uprave od 23. prosinca 1999.

8. OTOK KATARINA d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam

Osnivač: Jadran-turist Rovinj (od 24. siječnja 2000. zaključen je Društveni ugovor s Alpina Mare hotel holding GmbH kojim poslovni udio Jadran-turista iznosi 49,9%, a Alpina Mare hotel holding GmbH 50,1%)

Direktor i Uprava:

Marijan Ban, direktor od 8. listopada 1999. do 26. siječnja 2000.,
od 27. ožujka 2001. zastupa zajedno s drugim članom Uprave

Ivan Šorić, direktor od 26. siječnja 2000. do 27. ožujka 2001.
zastupa zajedno s drugim članom Uprave

Wilfried Holleis, direktor od 26. siječnja 2000.