



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
PODRUČNI URED PAZIN**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**RABAC, RABAC**

Pazin, lipanj 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	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	9
3.3.	Provedba programa pretvorbe	10
3.4.	Upis u sudski registar	11
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	11
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	15
4.3.	Vlastite dionice	19
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	19
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	19
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	20
5.3.	Raspolaganje nekretninama	23
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	27
5.5.	Realizacija razvojnog programa	28
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	29
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	29
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	30
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	32



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
PODRUČNI URED PAZIN**

---

Klasa: 041-03/01-01/113

Urbroj: 613-20-02-38

Pazin, 21. lipnja 2002.

**IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA RABAC, RABAC**

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 Rabac, Rabac.

Revizija je obavljena u razdoblju od 16. siječnja do 21. lipnja 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

Proces 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),
- Ovršni zakon (Narodne novine 57/96, 29/99),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao na temelju 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),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97), te drugi zakoni i propisi koji uređuju pretvorbu i privatizaciju.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Rabac nastalo je 1979. izdvajanjem OOUR-a Turizam iz ugostiteljsko turističkog poduzeća Rabac Labin. Pod nazivom Rabac poduzeće za ugostiteljstvo i turizam, s potpunom odgovornošću sa sjedištem u Rapcu (dalje u tekstu: Poduzeće), upisano je 1989. kod Općinskog privrednog suda u Rijeci. Matični broj je 3076032. Osnovna djelatnost Poduzeća u vrijeme pretvorbe bila je ugostiteljska djelatnost koja obuhvaća ugostiteljske usluge smještaja, prehrane i druge ugostiteljske usluge.

Nadalje, Poduzeće je obavljalo turističke djelatnosti, osobne usluge, usluge u sportskim i rekreacionim objektima, proizvodnju i preradu prehrambenih proizvoda, trgovinu na malo i usluge obrade podataka.

Od 1990., upisana je u sudski registar djelatnost obavljanja vanjskotrgovinskog prometa. Tijekom 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 155.712.000.- HRD, rashodi u iznosu 399.213.000.- HRD, te gubitak u iznosu 243.501.000.- HRD. Vrijednost aktive odnosno pasive koncem 1991. iznosi 3.804.487.000.- HRD.

U vrijeme pretvorbe u Poduzeću je bilo 626 zaposlenika od čega 619 na neodređeno i 7 na određeno vrijeme. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi funkciju vršitelja dužnosti direktora obavljao je Pio Mirković. U srpnju 1993. vršiteljem dužnosti direktora imenovana je Ombretta Belić-Ilijašić koja je u kolovozu 1993. imenovana direktorom poduzeća i obavljala je tu dužnost u vrijeme provođenja rješenja o pretvorbi. Predsjednik uprave Društva u vrijeme obavljanja revizije je Edi Černjul.

## 2.2. Statusne i druge promjene

U ožujku 1994. nakon provedenog postupka pretvorbe obavljen je upis dioničkog društva u sudski registar pod nazivom Rabac ugostiteljstvo i turizam, d.d. Rabac (dalje u tekstu Društvo) pod brojem Fi-1623/94, sa sjedištem u Rapcu (MBS 040015812). Vrijednost temeljnog kapitala iznosila je 101.222.000,- DEM i nije se mijenjala. Osnovna djelatnost je i dalje ugostiteljstvo i turizam. U srpnju 2001. upisane su dodatne djelatnosti što se odnose na pružanje usluga u nautičkom, seoskom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, te projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem.

Statut je usvojen 5. ožujka 1994., a odlukom skupštine u prosincu 1995. statut je usklađen s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. U lipnju 2001. izmijenjene su odredbe statuta o predmetu poslovanja, dionicama, odredbe o skupštini, nadzornom odboru i upravi.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Uz suglasnost nadzornog odbora Društvo je u ožujku 1997. zajedno s društvom Edik d.o.o. osnovalo novo društvo pod nazivom Alga-Rabac d.o.o. (MBS 040106817). Temeljni kapital iznosi 356.000,00 kn, od čega udjel Društva iznosi 35.600,00 kn, a društva Edik d.o.o. 320.400,00 kn. Tijekom 1999. temeljni kapital povećan je na 5.712.600,00 kn, od čega je 39,0% udjel Društva, a 61,0% udjel društva Edik d.o.o.

U veljači 2000. Društvo je prodalo svoj udjel u iznosu 2.243.900,00 kn drugom članu, društvu Edik d.o.o. što je detaljnije obrađeno u točki 5.4. ovog izvješća.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) uz Odluku o pretvorbi dostavljeni su 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. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi društvenog poduzeća u dioničko društvo donio je radnički savjet 8. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bila je Mirjana Čekada. Drugi članovi radničkog savjeta bili su Damir Jan, Enio Fonović, Mirela Kos, Alda Miletić, Nevija Černjul, Sonja Batelić, Ada Franković, Klaudio Brezac, Nevija Hrvatinić, Eneo Gobo, Lorena Paliska, Gracijela Andreančić, Srećko Mohorović, Franko Andreančić, Alfred Miletić, Silvano Martinčić, Valter Zahtila, Đankarlo Blašković, Ester Škopac i Milena Krga. Odlukom o pretvorbi poduzeće se pretvara u dioničko društvo upisom i kupnjom dionica u iznosu procijenjene vrijednosti poduzeća, pretvaranjem potraživanja vjerovnika prema poduzeću u ulog, te prijenosom neprodanog dijela fondovima. Procijenjena vrijednost poduzeća navedena u Odluci o pretvorbi istovjetna je procijenjenoj vrijednosti poduzeća utvrđenoj elaboratom o procjeni i iznosi 77.708.000,- DEM.

Na zahtjev Agencije, u studenome 1992. izrađen je novi elaborat te je donesena izmjena odluke o pretvorbi prema kojoj vrijednost poduzeća iznosi 78.735.593,- DEM.

Na temelju dopuna elaborata i ispravka procijenjene vrijednosti poduzeća od strane Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) i rješenja Fonda izdanog u kolovozu 1993., u ožujku 1994. ponovno je izmijenjena Odluka o pretvorbi. Prema dopunjenoj Odluci, temeljni kapital iznosi 101.222.000,- DEM odnosno 235.341.150.000,- HRD prema tečaju 2.325,- HRD za 1,- DEM na dan izdavanja rješenja. Sastoji se od procijenjene vrijednosti poduzeća u iznosu 100.940.000,- DEM odnosno 234.685.500.000,- HRD i pretvorenih obveznica Republike Hrvatske u dionice u iznosu 282.000,- DEM odnosno 655.650.000,- HRD. Dijeli se na 1 012 220 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

Iz procijenjene vrijednosti poduzeća isključena je vrijednost stanova, koji su u skladu s odredbama članka 47. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, predani na upravljanje stambeno-komunalnom fondu.

### 3.1.1. Razvojni program

Razvojnim programom obuhvaćena je analiza razvojnih mogućnosti poduzeća, tržišta prodaje, tehnološko tehničkih mogućnosti, analiza lokacije, zaštite čovjekove okoline, te je dan prikaz razvojnih programa.

Tržišno zemljopisni položaj Poduzeća povoljan je zbog blizine razvijenih zemalja zapadne Europe. Imovinu Poduzeća čine hoteli, turistička naselja, autokampovi i drugi objekti izvanpansionske potrošnje (restorani, zabavno rekreacijski centri, kavane, snack-barovi, pivnice, konobe, disco barovi). Objekti su locirani u pet karakterističnih prostornih cjelina u Rapcu. Poslovne jedinice smještene izvan Rapca su kampovi Tunarica i Marina, te centralna pripremnica hrane, stolarija i elektronski računski centar. Koncem 1991. ukupni kapacitet smještajnih objekata iznosio je 6 184 ležaja u čvrstim objektima, 4 300 mjesta u kampovima i 950 mjesta u kućnoj radinosti odnosno 11 434 smještajne jedinice. Sportsku ponudu čini 18 teniskih terena, 6 bazena, manji sportski tereni, te ponuda rekvizita za more. Izletnička djelatnost obavlja se vlastitim brodom Monsun. Druge oblike ponude čine pružanje osobnih usluga u praonici rublja, pružanje stolarskih usluga u stolarskoj radionici, te plasman vlastite proizvodnje iz centralnih pripremnica. Proizvodni kapaciteti koji opslužuju objekte Poduzeća imaju mogućnost rada i za treće osobe i stvaranje dodatnih prihoda, a posebno pogon centralnih pripremnica hrane koji ima kapacitet 20 000 obroka hrane dnevno, od čega se za potrebe objekata u špici sezone koristi 50,0%.

Većina smještajnih kapaciteta sagrađena je u razdoblju od 1962. do 1970. Jedan hotel

koji je izvan uporabe sagrađen je još 1938. U razdoblju od 1986. do 1989. dovršena je adaptacija šest objekata. Tehnička opremljenost i tehnološka funkcionalnost ugostiteljskih objekata i objekata za pružanje drugih turističkih usluga udovoljava uvjetima potrošnje masovnog turizma, ali nema niti jedan ugostiteljski objekt visoke kategorije. Razvojnim programom planirani su investicijski zahvati na postojećim kapacitetima radi poboljšanja kvalitete.

Razvojnim programom predviđa se postizanje više kategorije hotela Girandella, Adriatic, Primorje, Istra, Fortuna, Remac, Kosi i Lanterna. Ukupna predračunska vrijednost ulaganja iznosila bi 36.000.000,- DEM, a realizacija je planirana u razdoblju od 1993. do 1997. Financiranje bi se obavilo formiranjem zajedničke tvrtke s vanjskim partnerom koji bi financirao 50,0% vrijednosti investicije, vlastitim sredstvima 10,0%, a kreditom poslovnih banaka preostalih 40,0%. Za tri objekta smještena u uvali Maslinica smatra se da su nepodobni za restrukturiranje. Drugo područje intenzivnih razvojnih mogućnosti su kampovi. Za kamp Oliva predviđa se promjena namjene u turističko naselje.

Za kamp Tunarica postoji idejno rješenje kojim se predviđa izgradnja kampa, turističkog naselja i hotela. U kampu Marina predviđa se adaptacija, proširenje i izgradnja turističkog naselja i hotela. Analizom je utvrđena zadovoljavajuća razina financijske stabilnosti jer je udio trajnog kapitala u ukupnim izvorima veći od 50,0%, a interna stopa rentabilnosti iznosi 36,70%. Povrat uloženi sredstava uz godišnju diskontnu stopu od 12,0% predviđa se koncem 1996.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Nakon donošenja rješenja Fonda, upravni odbor Poduzeća donio je izmjenu Odluke o pretvorbi, a kako je sastavni dio odluke i program pretvorbe, obavljeno je usklađenje istog s odlukom i rješenjem Fonda. Prema programu pretvorbe, pretvorba 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 50,0% procijenjene vrijednosti poduzeća. Prodaja preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjene za iznos rezervacije, te uvećane za neprodani dio dionica uz popust, obaviti 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, prenose se Fondu i mirovinskim fondovima u omjerima kako je određeno Zakonom.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva izradila je Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990., kojim je utvrđeno da je godišnji obračun za 1990. iskazan u skladu s propisima osim za kategoriju zemljišta. Postupkom kontrole utvrđeno je da je Poduzeće u poslovnim knjigama iskazalo 110 389 m<sup>2</sup> zemljišta. Rješenjem Općinskog suda Labin utvrđeno je da Poduzeće ima pravo korištenja 615 026 m<sup>2</sup> zemljišta. S obzirom da zemljište nije realno iskazano u obračunu za 1990., za podatke koji se odnose na zemljište nije dana ocjena zakonitosti i realnosti.

Poduzeće nije do konca veljače 1992. predalo Agenciji dokumentaciju propisanu

odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pa je zatražilo da se obavi kontrola popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991. Na temelju obavljene kontrole popisa, sastavljen je dodatak izvještaju za 1990. i potvrđeno je da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

#### 3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti izradile su stručne službe Poduzeća. Procjenu vrijednosti nekretnina izradio je mr. Pio Mirković, procjenu vrijednosti druge imovine Klaudio Višković, a priloge o vlasništvu s izvodima iz zemljišnih knjiga pripremila je Zdravka Peršić-Šćira. Procjena je obavljena na dan 31. prosinca 1991. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 77.708.000,- DEM. Elaborat nije bio sačinjen u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Agencija je zatražila novu procjenu vrijednosti Poduzeća.

Novi elaborat dostavljen je Agenciji 19. studenoga 1992. Elaborat je izradio Institut za poljoprivredu i turizam Poreč na temelju ugovora, kojim je ugovorena izrada razvojnog programa, elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća (osim procjene nekretnina i opreme), programa pretvorbe i odluke o pretvorbi. Procjenu vrijednosti građevinskih objekata, zemljišta i opreme izradilo je društvo Laguna inženjering d.o.o. na temelju ugovora. Koordinator procjene bio je dipl. ing. geod. Ivan Sladonja, procjenitelji objekata bili su dipl. ing. str. Mladen Čurko, dipl. ing. građ. Piero Musizza, dipl. ing. arh. Tisa Dodić. Procjenitelj opreme bio je Lino Lovrečić, oec. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 78.735.593,- DEM.

Fond je zatražio dopunu elaborata koja je obavljena u siječnju 1993., a odnosila se na procjenu vrijednosti opreme, te su dana dodatna pojašnjenja za procjenu vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta. Druga dopuna elaborata obavljena je u srpnju 1993., a odnosila se na procjenu vrijednosti pojedinih građevinskih objekata, zemljišta i opreme.

Procijenjena vrijednost Poduzeća na temelju elaborata iz studenoga 1992. i dopuna iznosila je 5.551.679.430,- HRD ili 100.939.626,- DEM prema tečaju 1,- DEM=55,- HRD. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 3.181.018.000,- HRD ili 57.836.691,- DEM prema tečaju 1,- DEM=55,- HRD.

Za potrebe procjene, korištena je statička metoda. Radi usporedbe, utvrđena je procijenjena vrijednost dinamičkom metodom koja je uz diskontnu stopu od 15,0%, iznosila 27.905.601,- DEM.

U tablici u nastavku daje se usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti, procijenjene vrijednosti prema elaboratu od 31. prosinca 1991. i procijenjene vrijednosti Poduzeća prema rješenju Fonda na temelju elaborata od 19. studenoga 1992. i dopuna elaborata.



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

u DEM

Red ni broj	Opis pozicija	Knjigovodstvene na vrijednost Poduzeća	Procijenjena vrijednost Poduzeća	
			Prema elaboratu iz 1991.	Prema elaboratu iz 1992.
1.	Dugotrajna imovina	62.608.346,-	82.624.818,-	106.126.545,-
1.1.	Materijalna imovina	62.432.200,-	82.481.218,-	105.982.945,-
	- zemljište	4.231.945,-	-	7.758.080,-
	- građevinski objekti	54.953.964,-	82.481.218,-	91.622.665,-
	- oprema	3.245.473,-	-	6.602.200,-
	- drugo	818,-	-	-
1.2.	Nematerijalna ulaganja	11.618,-	-	-
1.3.	Dugoročna financijska ulaganja	164.528,-	143.600,-	143.600,-
2.	Obrtna sredstva	630.527,-	596.854,-	599.172,-
2.1.	Zalihe	179.927,-	168.200,-	179.927,-
2.2.	Kratkoročna potraživanja	408.309,-	386.363,-	379.681,-
2.3.	Kratkoročna financijska ulaganja	2.727,-	2.727,-	-
2.4.	Vrijednosni papiri i novčana sredstva	39.564,-	39.564,-	39.564,-
3.	Aktivna vremenska razgraničenja	33.073,-	-	-
4.	Izvanposlovna imovina (umanjena za stanove)	111.618,-	-	42.600,-
I	UKUPNA AKTIVA	63.383.564,-	83.221.672,-	106.768.317,-
1.	Obveze	5.513.037,-	5.513.037,-	5.513.037,-
2.	Pasivna vremenska razgraničenja	33.836,-	-	33.836,-
3.	Ostalo-obveznice	-	-	281.818,-
II	ODBITNE STAVKE	5.546.873,-	5.513.037,-	5.828.691,-
III	NETO VRIJEDNOST (I-II)	57.836.691,-	77.708.635,-	100.939.626,-

- Zemljište

Posljednjim dopunama elaborata procijenjeno je zemljište površine 191 172,5 m<sup>2</sup>, a njegova procijenjena vrijednost iznosila je 7.758.080,- DEM. Za procjenu vrijednosti zemljišta korišteni su podaci Uprave društvenih prihoda općine Labin, prema kojima je cijena zemljišta na području Rapca iznosila 40,- DEM/m<sup>2</sup>, na području Gornjeg Labina 30,- DEM/m<sup>2</sup> i na području Vineža 15,- DEM/m<sup>2</sup>. Navedene cijene uvećane su ovisno o atraktivnosti uže lokacije, izgrađenosti parcele, mogućnosti dogradnje i drugih namjena. Vrijednost zemljišta prema elaboratu kreće se od 15,- DEM/m<sup>2</sup> do 50,- DEM/m<sup>2</sup>. Cijena pripreme i uređenja građevinskog zemljišta utvrđena je Odlukom općine Labin. Prema Uputi Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalne djelatnosti od 26. kolovoza 1992., iz procjene je izuzeto zemljište u autokampovima. U procjenu vrijednosti zemljišta u autokampovima Marina i Tunarica uključeno je zemljište ispod građevinskih objekata površine 1 064,5 m<sup>2</sup>, dok je ostalo zemljište izuzeto iz procjene zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Izvršena je rezervacija dionica za objekte i zemljište koje je uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a koje se nalazi u autokampu i za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Kod procjene vrijednosti zemljišta u autokampu Oliva površine 105 552 m<sup>2</sup>, u procjenu je uključeno 15 091 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine zemljišta ispod građevinskih objekata. Procjenom nije obuhvaćeno 90 461 m<sup>2</sup> zemljišta autokampa. Navedeno zemljište s objektima u cijelosti je prodano tijekom 2001. Također, kod procjene vrijednosti zemljišta jedinice sport površine 39 020 m<sup>2</sup> na kojem je sagrađeno 10 teniskih terena, jedan pomoćni teren i gospodarski objekt u procjenu je uključena površina izgrađenog zemljišta od 7 399 m<sup>2</sup>. Procjenom nije obuhvaćeno 31 621 m<sup>2</sup> zemljišta. U rješenju Fonda iz 1996. o nekretninama koje su uključene u procjenu, iskazano je cjelokupno zemljište autokampa i jedinice sport, iako nije bilo u cijelosti obuhvaćeno procjenom. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 42. Zakona o privatizaciji, prema kojima se u rješenju utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe. Društvo je u zemljišnim knjigama upisano kao vlasnik cjelokupnog zemljišta.

U skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Osim navedenoga, u procijenjenu vrijednost nije uključeno zemljište koje se većim dijelom u zemljišnim knjigama vodi kao šuma i pašnjak, a čini okoliš objekata površine oko 279 000 m<sup>2</sup>. Društvo je u srpnju 1997. dostavilo Fondu prijedlog za obnovu postupka za oko 222 000 m<sup>2</sup> zemljišta koje nije uključeno u procjenu, a čija se vrijednost procjenjuje u iznosu 13.348.120,- DEM. U zahtjevu nije sadržano zemljište autokampa i jedinice sport. Prema obrazloženju Društva, navedeno zemljište služi redovnoj uporabi i korištenju objekata i čini jedinstvenu gospodarsku i tehnološku cjelinu, nalazi se unutar granica građevinskog područja i u zemljišnim knjigama upisano je kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Društva.

Prema pisanom obrazloženju Fonda od 6. ožujka 2002., rješenje o povećanju temeljnog kapitala nije izdano iz razloga što je Ministarstvo turizma dopisom u kolovozu 2000. zatražilo da se odgodi poduzimanje radnji i provođenje postupaka obnove prema članku 47. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dok Ministarstvo turizma i Vlada Republike Hrvatske ne izrade konačan prijedlog rješenja za zemljište koje nije uključeno u procjenu. U međuvremenu, nakon podnošenja prijedloga za obnovu postupka, grad Labin je na temelju odredbi Zakona o građevinskom zemljištu upisan kao vlasnik nad zemljištem površine oko 253 000 m<sup>2</sup> nad kojim je pravo korištenja imalo Društvo. Društvo je u travnju 2001. protiv grada Labina podnijelo vlasničku i brisovnu tužbu. Prema pisanom obrazloženju Društva sudski postupak je u tijeku.

- Građevinski objekti

Dopunama elaborata iz srpnja 1993. procijenjena vrijednost objekata iznosi 91.622.665,- DEM. Dopuna je obavljena na zahtjev Fonda zbog povećanja cijena u razdoblju od izrade elaborata i rješavanja vlasništva za jedan objekt. Iskazana je bruto i neto građevinska površina i bruto volumen objekta. Zasebno je iskazana vrijednost zemljišta, građevinskih objekata, priključaka i vanjskog uređenja. Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je prema Uputama o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata iz 1984.

#### - Oprema

Posljednjim dopunama elaborata na temelju dodatno prikupljene dokumentacije vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 6.602.200,- DEM. Zatraženi su dodatni podaci jer je bila nisko utvrđena nova nabavna vrijednost opreme praonice, pripremnice i opreme sporta i rekreacije, a kod procjene vrijednosti broda primijenjen je visok koeficijent ispravka vrijednosti. Od ukupne vrijednosti imovine Poduzeća na opremu se odnosi manje od 5,0%. Procjena opreme obavljena je po objektima. Procjena je obavljena po tržišnoj metodi uz korištenje zamjenskih i usporednih cijena uz određeno umanjenje zbog starosti i trošnosti. Za utvrđivanje faktora umanjenja vrijednosti opreme procijenjena je tehnička mogućnost i ekonomska opravdanost korištenja opreme.

Zalihe materijala, vrijednosni papiri i novčana sredstva procijenjeni su po knjigovodstvenoj vrijednosti. Kod procjene vrijednosti zaliha utvrđeno je stvarno stanje svih vrsta materijala i roba koncem 1991. i usklađenja s tržišnim cijenama.

Procjena potraživanja i obveza obavljena je na temelju godišnjeg popisa i usklađenja s vjerovnicima odnosno dužnicima.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Odluka o pretvorbi i druga propisana dokumentacija dostavljena je Agenciji 25. lipnja 1992. Rješenje je izdano u roku dužem od 60 dana, jer je Agencija tražila dodatnu dokumentaciju, izmjenu i dopunu elaborata. Posljednje dopune elaborata dostavljene su u srpnju 1993.

Fond je 5. kolovoza 1993. donio Rješenje, broj 01-02/92-06/252, o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Prema Rješenju Fonda, procijenjenu vrijednost Poduzeća čini temeljni kapital u iznosu 100.940.000,- DEM i pretvaranje obveznica Republike Hrvatske u dionice u iznosu 282.000,- DEM, što ukupno iznosi 101.222.000,- DEM ili 235.341.150.000.- HRD prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske (2.325.- HRD za 1,- DEM) na dan izdavanja rješenja. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je procijenjena vrijednost nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Za navedene nekretnine rezervirane su u portfelju Fonda 52 282 dionice nominalne vrijednosti 5.228.200,- DEM ili 5,16% temeljnog kapitala.

#### - Rezervacije

U veljači 1996. Fond je izdao rješenje o nekretninama koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, na temelju kojeg je obavljen upis u zemljišne knjige. Rezervacija dionica izvršena je za sljedeće nekretnine:

- k.č. 564/2, u procjenu je uključeno 1 719 m<sup>2</sup> izgrađenog zemljišta na kojem su sagrađeni gril, bazen i terasa Girandela. Procijenjena vrijednost zemljišta i objekata iznosi 562.044,- DEM.
- k.č. 830/8, dio 830/11 i dio 830/12, u procjenu uključeno 1 904 m<sup>2</sup> zemljišta na kojem je sagrađena pripremnica hrane. Procijenjena vrijednost zemljišta i objekata iznosi 3.865.698,- DEM.
- zemljište k.č. 1426/2 površine 850 m<sup>2</sup> na kojem se nalazi opskrbeni centar procijenjeni su u iznosu 193.893,- DEM.
- izgrađeno zemljište u autokampu Marina na kojem su izgrađeni sanitarni čvor, recepcija-kontejner, buffet-kontejner i punionica plina-kontejner procijenjeni su u iznosu 284.027,- DEM.
- izgrađeno zemljište u autokampu Tunarica na kojem je izgrađen ugostiteljski objekt, sanitarni čvor i recepcija procijenjene vrijednosti 464.198,- DEM.

Ukupno procijenjena vrijednost nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi prema posljednjim dopunama elaborata iznosi 5.369.860,- DEM, a Fond je izvršio rezervaciju dionica u vrijednosti 5.228.240,- DEM, što odgovara procijenjenoj vrijednosti nekretnina prije donošenja dopuna elaborata. U Fondu je manje rezervirano dionica nominalne vrijednosti 141.620,- DEM.

Do prosinca 1999., za dio nekretnina koje se odnose na katastarske čestice 1426/2, 830/8, 830/11 i 830/12 riješeni su imovinsko pravni odnosi, te je Društvo uputilo Fondu prijedlog da se ukine rezervacija dionica koje se odnose na navedenu imovinu, što nije učinjeno do završetka postupka revizije pretvorbe i privatizacije.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za upis i kupnju dionica u prvom krugu objavljen je 17. kolovoza 1993. Nudi se 504 700 dionica nominalne vrijednosti 50.470.000,- DEM ili 49,86% temeljnog kapitala. Kupljeno je svih 504 700 dionica, od čega su zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću kupili 198 185 dionica ili 19,58%, zaposleni u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi, pravnim osobama u državnom vlasništvu i organima državne vlasti 77 206 dionica ili 7,63% i punoljetni državljani Republike Hrvatske 229 309 dionica ili 22,65% temeljnog kapitala.

U drugom krugu prodaje, Fond je uputio poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju 452 418 dionica bez popusta ili 44,70% vrijednosti temeljnog kapitala. U postupku javnog prikupljanja ponuda nije prihvaćena niti jedna ponuda, te su odlukom o prijenosu dionica Društva od 7. veljače 1994. dionice prenesene fondovima u omjeru utvrđenom Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Fondu je preneseno 301 612 dionica nominalne vrijednosti 30.161.200,- DEM ili 29,80% temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 105 564 dionice nominalne vrijednosti 10.556.400,- DEM ili 10,43% i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske 45 242 dionice nominalne vrijednosti 4.524.200,- DEM ili 4,47% temeljnog kapitala.

Na temelju Rješenja o pretvorbi, Fondu ostaju na ime rezervacija 52 282 dionice ili

5,16% temeljnog kapitala i na ime obveznica 2 820 dionica ili 0,28% temeljnog kapitala. U portfelju Fonda nakon provedene pretvorbe ukupno je bilo 356 714 dionica ili 35,24% temeljnog kapitala Društva.

#### 3.4. Upis u sudski registar

Upis u sudski registar obavljen je u ožujku 1994. pod brojem Fi-1623/94, u skladu s rješenjem Fonda. Upisana je promjena svih podataka vezanih uz pretvorbu društvenog poduzeća u dioničko društvo u mješovitom vlasništvu. Društvo nastupa u pravnom prometu samostalno i neograničeno i za svoje obveze odgovara cjelokupnom svojom imovinom. Osnivačka skupština održana je 5. ožujka 1994. Donesen je statut i izabran je upravni odbor.

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

U tablici u nastavku daje se pregled promjena vlasničke strukture od pretvorbe do obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije.

Pregled promjena vlasničke strukture Društva  
u razdoblju od 1994. do 2001.

Tablica broj 2

u %

Redni broj	Dioničar	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
1.	mali dioničari	49,86	49,86	49,86	49,84	49,70	32,80	30,50	28,63
2.	Hrvatski fond za privatizaciju	30,08	30,08	30,08	26,80	14,55	-	-	-
3.	rezervacije	5,16	5,16	5,16	5,16	5,16	4,13	3,06	2,97
4.	RF MIO radnika	10,43	10,43	10,43	12,74	-	-	-	-
5.	RF MIO poljoprivrednika	4,47	4,47	4,47	5,46	-	-	-	-
6.	domaće pravne osobe- građevinari	-	-	-	-	30,59	24,67	17,90	9,41
7.	ostale domaće pravne osobe	-	-	-	-	-	0,25	1,06	1,01
8.	vlastite dionice	-	-	-	-	-	0,66	0,66	0,66
9.	Dom Fond	-	-	-	-	-	24,13	30,56	31,57
10.	Slavonski PIF	-	-	-	-	-	12,87	13,44	15,30
11.	Središnji nacionalni fond	-	-	-	-	-	0,49	2,16	9,82
12.	Velebit	-	-	-	-	-	-	0,66	-
13.	Pleter	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	skrbničke banke	-	-	-	-	-	-	-	0,63
UKUPNO		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ukupan broj dionica		1 012 220	1 012 220	1 012 220	1 012 220	1 012 220	1 112 220	1 012 220	1 012 220

#### 4.1. Dionice s popustom

Udio malih dioničara u 1998., 1999., 2000. i 2001. postupno se smanjivao. Koncem 1998. bio je 49,70%, a koncem 2001. bio je 28,63% temeljnog kapitala Društva.

Od ukupno 2 699 dioničara koji su prihvatili ponude za kupnju 504 700 dionica s popustom, 2 642 dioničara je zaključilo ugovore na obročnu otplatu, a 57 dioničara je zaključilo ugovore o kupnji dionica jednokratnom uplatom. Jednokratne uplate obavljene su po svim ugovorima do 4. rujna 1993. ustupanjem potraživanja po oročenom deviznom depozitu s osobnog računa dioničara u ukupnom iznosu 623.706.849.- HRD. Otplaćene su 9 344 dionice. Prema ugovorima za kupnju 495 356 dionica s popustom na obročnu otplatu dioničari su bili obvezni uplatiti prvi obrok do 4. rujna 1993., te ostatak na obročnu mjesečnu otplatu u roku od pet godina. Prvi obrok u iznosu 60.257.293.- HRD, plaćen je 4. rujna 1993. za 497 zaposlenih dioničara, a za ranije zaposlene i druge dioničare u iznosu 289.055.965.- HRD, kupnjom stare devizne štednje uz 18,0% diskonta.

U slučaju kada se ne podmiri dva uzastopna obroka, prema odredbama ugovora o kupnji dionica na obročnu otplatu, Fond je mogao automatski raskinuti ugovore i obavijestiti Društvo o raskidima ugovora. Uvjeti za raskid ugovora s pojedinim dioničarima bili su ispunjeni koncem 1994. Fond je, na temelju jednostrane izjave kupaca koji su odustali od kupnje dionica, u srpnju 1996. raskinuo dva ugovora i prenio u svoj portfelj 281 dionicu. Nakon toga, nije raskidao ugovore do 1998., iako su pojedini dioničari prestali plaćati dionice tijekom 1995., 1996. i 1997. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je utvrđeno da se neotplaćene dionice prenose Fondu ako kupac dionica ne plati dionice u rokovima utvrđenim ugovorom.

Prema odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, osobe koje su zaključile ugovor o kupnji dionica s popustom uz obročnu otplatu, imale su pravo na izmjenu ugovora uz uvjet otplate ugovorene vrijednosti u roku do 20 godina. Društvo je u svibnju 1996. obavijestilo dioničare o pravu izmjene ugovora radi promjene roka otplate.

Dana 28. listopada 1996. zaključeno je 1 317 dodatka ugovoru o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu na rok do 20 godina, od čega su tri dodatka ugovoru zaključena na rok otplate od dvije godine, dva na rok otplate od pet godina, a 1 312 na rok otplate od 20 godina. Ugovorima je određen 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, odnosno kada uplate nisu obavljane što nije 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, tijekom 1998. raskinuo sedam ugovora i preuzeo 1 325 neotplaćenih dionica, tijekom 1999. ukupno 2 351 ugovora i preuzeo 227 307 dionica, tijekom 2000. raskinuo je četiri ugovora i preuzeo 287 dionica, tijekom 2001. raskinuo je jedan ugovor i preuzeo 14 dionica i tijekom 2002. na temelju raskida 26 ugovora prenio je u portfelj 1 914 dionica Društva.

Do konca veljače 2002. od ukupno 2 699 ugovora o kupnji dionica po zaključenim ugovorima iz 1993. otplaćene su jednokratno dionice na temelju zaključenih 57 ugovora, obročno u pet godina otplaćene su dionice na temelju 23 ugovora, po zaključenim dodacima iz 1996. otplaćene su dionice na temelju pet ugovora, 203 ugovora su predmet sudskog postupka jer su kupci upisali dionice s popustom u više društava u ukupnoj nominalnoj vrijednosti većoj od 20.000,- DEM, a svega 20 ugovora je u redovnoj otplati. Ukupno je raskinuto 2 391 ugovora, od čega se 1 099 odnosi na osnovne ugovore, a 1 292 na zaključene dodatke ugovorima. Na temelju raskinutih ugovora, Fondu je od srpnja 1996. do konca veljače 2002. pripalo 231 128 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 23.112.800,- DEM ili 22,83% temeljnog kapitala Društva.

U Fondu su evidentirane uplate za dionice na temelju svih ugovora o kupnji dionica i dodataka ugovorima do sredine ožujka 2002. u iznosu 11.666.296,18 kn.

Društvo je od rujna 1993. do ožujka 2002. preko sedam društava otkupljivalo staru deviznu štednju i obveznicama po javnom dugu Republike Hrvatske plaćalo u mjesečnim obrocima kupoprodajnu cijenu dionica u ukupnom iznosu 7.400.341,55 kn, uz ostvareni diskont od 18,0% do 30,0%, prema specifikaciji pojedinih obroka za svakog dioničara. Za otkup stare devizne štednje i uplatu dionica ranije zaposlenih i drugih dioničara Društvo je ukupno platilo 4.686.405,07 kn, a za zaposlene dioničare ukupno 2.713.936,48 kn. Za navedeno razdoblje, ranije zaposleni i drugi dioničari obvezu za svaki obrok uplaćivali su mjesečno iz osobnih sredstava, na žiro račun Društva koje je na temelju vjerodostojne dokumentacije navedene uplate evidentiralo na posebnom računu. Koncem mjeseca, zajedno s izdvojenim sredstvima za zaposlene dioničare, otkupom stare devizne štednje, Društvo je uplaćivalo u Fond obveze za otplatu dionica. U razdoblju od rujna 1993. do svibnja 1996. otplata dionica zaposlenih dioničara obavljena je iz naknada za topli obrok ili naknada za prijevoz u ukupnom iznosu 1.673.569,16 kn. Na temelju zapisnika Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje o provedenom nadzoru pravilnosti obračuna i uplate doprinosa za zdravstveno osiguranje iz listopada 1999. i zapisnika Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o kontroli pravilnosti obračuna i plaćanja doprinosa o stažu osiguranja, plaći i osnovici osiguranja iz studenoga 2000. i dodatka zapisniku iz siječnja 2001., utvrđeno je da zaposlenici nisu do svibnja 1996. uplaćivali obveze za dionice iz osobnih sredstava, te da se tako uplaćeni iznosi smatraju plaćom. Kontrolama su obračunani neplaćeni doprinosi koje je Društvo podmirilo do konca veljače 2002. Uplata dospjelih obroka za dionice zaposlenika u razdoblju od lipnja 1996. do ožujka 2002. u ukupnom iznosu 1.040.367,32 kn, obavljena je iz sredstava zaposlenih dioničara.

U razdoblju otplate, Fond je za nepravodobne otplate obroka zaračunavao i zaduživao dioničare zateznim kamatama. Obračun revalorizacije vrijednosti neotplaćenog dijela upisanih dionica uz popust, Fond je obavljao jednom godišnje.



#### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

Tijekom 1997. mijenja se vlasnička struktura dionica između fondova. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske, Fond i Hrvatsko mirovinsko osiguranje zaključili su ugovor o zamjeni dionica koji je javnobilježnički ovjeren u travnju 1997. U cilju prenošenja upravljačkih prava s Imunološkog zavoda d.d. na Ministarstvo zdravstva, u zamjenu za dionice Imunološkog zavoda, Fond prenosi 23 406 dionice Društva ili 2,31% temeljnog kapitala Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i 10 031 dionica ili 0,99% temeljnog kapitala Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika u ukupnom nominalnom iznosu kunske protuvrijednosti 3.343.700,- DEM.

U lipnju 1998. na temelju javnobilježnički ovjerenog ugovora o razmjeni i prijenosu dionica, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika prenosi 128 970 dionica Društva Fondu, a Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika prenosi 55 273 dionica Društva Fondu, nominalne vrijednosti 18.424.300,- DEM, u zamjenu za dionice drugih društava. Svrha zamjene bila je okrupnjavanje portfelja. Nakon ovih promjena, fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja su ostali bez dionica Društva, a Fond je preuzeo 184 243 dionice ili 18,20% temeljnog kapitala Društva. Koncem lipnja 1998., Fond je u svom portfelju imao 456 334 dionice ili 45,08% temeljnog kapitala Društva.

U rujnu, listopadu i studenom 1998. na temelju ugovora o prijenosu dionica, Fond je prenio 309 575 dionica ili 30,59% temeljnog kapitala Društva domaćim pravnim osobama (dalje u tekstu: građevinari). Dionice Društva su iz državnog portfelja izdvojene za podmirenje dijela kapitalnih izdataka u skladu s odlukama Vlade Republike Hrvatske.

U tablici u nastavku daje se pregled udjela građevinara u vlasničkoj strukturi po godinama.

Tablica broj 3

## Udjel građevinara u vlasničkoj strukturi po godinama

u %

Red.br.	Dioničar	31. 12. 1998.	31. 12. 1999.	31. 12. 2000.	31. 12. 2001.
1.	Stridon inženjering	4,68	3,27	2,76	-
2.	Gradogradnja d.o.o.	3,66	-	-	-
3.	Eurco d.o.o.	3,56	-	-	-
4.	G.R. Promet d.o.o.	2,80	0,81	0,24	-
5.	Nb-ing d.o.o.	1,73	-	-	-
6.	Royal impex d.o.o.	1,35	0,01	0,01	-
7.	Obrtnička zadruqa	1,34	1,34	1,34	-
8.	Befra d.o.o.	1,19	0,53	0,41	-
9.	Frano-građevinarstvo	1,07	0,62	-	-
10.	Pavlek d.o.o.	1,07	-	-	-
11.	Čavarušić d.o.o.	0,94	0,94	0,94	-
12.	Croatia commerce	0,94	-	-	-
13.	Pleper d.o.o.	0,88	0,88	-	-
14.	Srđ d.d.	0,78	0,78	0,78	0,78
15.	Podobnik d.o.o.	0,72	0,72	0,72	-
16.	Gospočić d.o.o.	0,70	0,70	-	-
17.	Ran d.o.o.	0,52	0,52	0,52	0,52
18.	Daming d.o.o.	0,39	-	-	-
19.	Eurolam d.o.o.	0,38	-	-	-
20.	Md-Beki d.o.o.	0,36	-	-	-
21.	M Mikulić d.o.o.	0,33	-	-	-
22.	Građevinski obrt	0,32	-	-	-
23.	Graditelji V.S.	0,31	0,30	0,30	-
24.	M P A d.o.o.	0,30	0,38	0,08	0,08
25.	Vrljić d.o.o.	0,27	-	-	-
26.	Sa-Mar d.o.o.	-	3,16	0,76	-
27.	DJL Džebo Montex p.o.	-	1,01	1,01	-
28.	Zidar d.d.	-	0,72	-	-
29.	Kamenograd d.o.o.	-	0,42	0,42	-
30.	Obrtnička zadruqa	-	0,03	0,03	0,03
31.	Troplet d.o.o.	-	1,64	1,64	1,64
32.	TSH Krma d.d.	-	2,54	-	-
33.	Obrt Vodoing	-	0,01	0,01	0,01
34.	Grad Export d.o.o.	-	3,34	5,05	5,05
35.	Pleper Metaflex d.o.o.	-	-	0,88	0,88
36.	Kamen Ingrad d.d.	-	-	-	0,42
	Ukupno	30,59	24,67	17,90	9,41

Na temelju odluka Vlade Republike Hrvatske, tijekom 1997., 1998. i 1999. izdvajale su se dionice društava koje je u svom portfelju imao Fond za potrebe Ministarstva razvitka, useljništva i obnove, zbog podmirenja dijela kapitalnih izdataka u skladu s odredbama Zakona o izvršenju Državnog proračuna Republike Hrvatske. Ministarstvo razvitka, useljništva i obnove objavljivalo je nadmetanje i raspoređivalo izdvojene dionice građevinarima na temelju zaključenih ugovora o građenju, a u Fond je dostavljalo izjave na temelju kojih je Fond s građevinarima zaključivao ugovore o prijenosu dionica. Uvjeti prijenosa dionica i vrijednost dionica bili su utvrđeni ugovorima o građenju i njihovim dodacima. Na temelju uvida u dva dodatka ugovorima o građenju iz studenoga 1998. vidljivo je da se vrijednost pojedine dionice Društva nakon provedenog javnog prikupljanja ponuda ugovarala s društvom Stridon inženjering d.o.o. (MB 3821404) u iznosu 149,40 kn ili 39,97% nominalne vrijednosti dionice. Za prijenos 36 006 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.600.600,- DEM, ukupna vrijednost prenesenih dionica društvu Stridon inženjering d.o.o. ugovorena je u iznosu 5.379.296,40 kn, što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan zaključivanja dodatka ugovoru iznosi 1.439.277,- DEM.

Za tako stečene dionice Društva na temelju ugovora o prijenosu dionica, građevinari su mogli, na temelju zahtjeva upućenog upravnom odboru Fonda, zatražiti zamjenu dionica. Na sjednicama upravnog odbora Fonda prihvaćale su se predložene liste zamjena dionica. Na temelju zapisnika s 20. i 21. sjednice upravnog odbora Fonda, koje su održane 11. svibnja 1999. i 27. srpnja 1999., društvo Stridon inženjering d.o.o. podnosi zahtjeve za zamjenu 56 729 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.672.900,- DEM radi osiguranja zamjenskih dionica drugih tvrtki iz portfelja Fonda jednake nominalne vrijednosti. Nakon toga, tijekom svibnja, kolovoza, listopada i studenoga 1999. zaključeni su ugovori o zamjeni dionica kojima Fond preuzima dionice Društva, a u zamjenu prenosi društvu Stridon inženjering d.o.o. dionice drugih društava iz svog portfelja.

Osim stjecanja dionica na temelju izvedenih građevinskih radova i zamjena dionica s Fondom, građevinari su prenosili i stjecali dionice Društva od drugih pravnih i fizičkih osoba na temelju zaključenih i javno bilježnički ovjerenih ugovora o kupnji dionica. Stjecanjem, zamjenama i prijenosima dionica, građevinari su koncem 1999. imali 249 715 dionica ili 24,67% temeljnog kapitala, koncem 2000. su imali 181 252 dionice ili 17,90% temeljnog kapitala, a koncem 2001. ukupno 95 246 dionica ili 9,41% temeljnog kapitala.

Na temelju odredbi Zakona o privatizaciji i Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, u kuponskoj privatizaciji nakon trećeg kruga nadmetanja u lipnju 1999. preneseno je 189 668 dionica Društva ili 18,74% temeljnog kapitala. Od toga je šest privatizacijskih investicijskih fondova steklo ukupno 166 742 dionica ili 16,47% temeljnog kapitala, a 104 fizičke osobe 22 926 dionica ili 2,26% temeljnog kapitala. Dom fond je stekao 41 862 dionice, Velebit 40 051 dionicu, Sunce 27 132 dionice, Slavonski privatizacijski investicijski fond i Pleter svaki 26 349 dionica te Središnji nacionalni fond 4 999 dionice Društva.

Privatizacijski investicijski fondovi mogli su prikupljene kupone mijenjati za dionice većeg broja društava s liste, dok pojedinci koji su sudjelovali u kuponskoj privatizaciji to nisu mogli. U trećem krugu nadmetanja privatizacijski investicijski fondovi nadmetali su se za dionice za koje nije bilo zanimanja natjecatelja i stekli ih po nižoj cijeni od nominalne, a kasnije su te dionice zamjenjivali s Fondom za druge dionice u omjeru 1:1, a ne na temelju procijenjene vrijednosti dionica. Ponuditelji su dionice Društva u trećem krugu nadmetanja dobili za 37,95% nominalne vrijednosti dionica. U ponudi je ukupno bilo 189 705 dionica Društva, od čega je 37 dionica ostalo nepodijeljeno.

Nakon obavljenog nadmetanja, zamijenjene su dionice jer je nad jednim dijelom trgovačkih društava čije su dionice privatizacijsko investicijski fondovi stekli otvoren stečajni postupak, za veći broj društava stekli su se uvjeti za otvaranje stečaja, a osim toga, određenih dionica iz liste za kuponsku privatizaciju nije bilo u portfelju Fonda. Zbog nadoknade neprenesenih dionica, Fond je na temelju dodatka osnovnom ugovoru iz prosinca 1999. na Dom fond prenio 209 131 dionicu Društva, a na temelju ugovora o nadoknadi dionica iz srpnja 1999. na Slavonski privatizacijski investicijski fond prenio je 36 727 dionica Društva. Ukupno je preneseno 245 858 dionica nominalne vrijednosti 24.585.800,- DEM, odnosno 24,29% temeljnog kapitala Društva. Osnovnim ugovorima o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije bilo je utvrđeno da u portfelju dionica za kuponsku privatizaciju budu najkvalitetnije dionice kako bi se osigurala što veća vrijednost za dioničare privatizacijskih investicijskih fondova, odnosno povlaštenike kuponske privatizacije. Rok za nadoknadu dionica bio je 60 dana prema ugovoru zaključenom s Dom fondom, a 90 dana prema ugovoru zaključenom sa Slavonskim fondom. Međutim, zaključenim dodacima ugovoru navedena odredba ugovora je brisana, te postoji mogućnost zamjene dionica na neodređeno vrijeme. Zamjena dionica s privatizacijskim investicijskim fondovima nije obavljena u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela prema kojima se zamjena obavlja uz poštovanje načela neumanjenja realne vrijednosti portfelja Fonda, a odluku o zamjeni dionica ili udjela donosi Upravni odbor Fonda na prijedlog Kolegija. U dokumentaciji nema odluka Upravnog odbora Fonda.

Od početka 1999. do 21. svibnja 2000., privatizacijski investicijski fondovi su stekli 462 727 dionica Društva. Na temelju nadmetanja tijekom 1999. stekli su 166 742 dionice. Na temelju ugovora o kupoprodaji i ugovora o kupnji dionica putem tržišta vrijednosnica tijekom 1999. stekli su 139 dionica. Tijekom 2000. kupili su 49 988 dionica Društva od dva građevinara (od društva Sa-Mar d.o.o. 24 300 i TSH Krma d.d. 25 688). Na temelju ugovora o nadoknadi dionica tijekom 1999. su stekli 212 632 dionice, a tijekom 2000. ukupno 33 226 dionica Društva.

Nakon svih promjena, koncem 1999. u vlasništvu privatizacijskih investicijskih fondova je 379 513 dionica ili 37,49% temeljnog kapitala, koncem 2000. imaju u vlasništvu 473 872 dionice ili 46,82% temeljnog kapitala, a koncem 2001. imaju 573 821 dionicu nominalne vrijednosti 57.382.100,- DEM ili 56,69% temeljnog kapitala Društva.

Na temelju Rješenja o suglasnosti na pretvorbu iz kolovoza 1993. u Fondu ostaju, zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, rezervirane 52 282 dionice ili 5,16% temeljnog kapitala Društva. Fond je tijekom 1999., 2000. i 2001. otuđio dio rezerviranih dionica tako da je koncem 1999. imao 41 806 dionica ili 4,13% temeljnog kapitala, koncem 2000. ukupno 30 952 dionice ili 3,06% temeljnog kapitala, te koncem 2001. i koncem veljače 2002. imao je 30 046 dionica ili 2,97% temeljnog kapitala Društva.

#### 4.3. Vlastite dionice

Društvo je tijekom 1999. steklo 6 685 vlastitih dionica ili 0,66% temeljnog kapitala. Odredbama Statuta koji je bio na snazi u vrijeme stjecanja vlastitih dionica nije bio propisan postupak stjecanja vlastitih dionica. Društvo Štedbanka d.o.o. (MB 0813737) i korisnik kredita društvo Befra d.o.o. (MB 3930653), koje je dioničar Društva, zaključili su 15. siječnja 1999. ugovor o kratkoročnom kreditu u iznosu 500.000,00 kn za koji je Društvo jamac. Direktor Društva izjavom neopozivo jamči za povrat kredita i u tu svrhu dostavlja kreditoru dva akceptna naloga. Istog dana zaključen je sporazum o prijenosu prava vlasništva na dionicama Društva radi osiguranja novčane tražbine kojim se utvrđuje da iznos kredita s kamatama predstavlja iznos tražbine koji Društvo kao predlagatelj osiguranja ima prema društvu Befra d.o.o., te da se zbog osiguranja tražbine prenesu predlagatelju osiguranja prava vlasništva na 6 685 dionica, nominalne vrijednosti 668.500,- DEM. Korisnik kredita nije u ugovorenom roku vratio kredit, te je Društvo kao jamac po pozivu društva Štedbanka d.o.o. platilo koncem srpnja 1999. obveze po kreditu u iznosu 577.993,00 kn i zatražilo od protivnika osiguranja, putem javnog bilježnika, očitovanje u skladu s odredbama članka 277. Ovršnog zakona. Javni bilježnik je početkom rujna 1999. potvrdio da je tražbina predlagatelja osiguranja postala ovršna i da su ispunjeni uvjeti za stjecanje punopravnog prava vlasništva Društva na dionicama. Društvo u evidenciji, osim suglasnosti direktora za prijenos dionica radi osiguranja novčane tražbine, nema dokumenta o razlozima i svrsi stjecanja vlastitih dionica u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Na sjednici nadzornog odbora Društva održanoj 19. travnja 2000., jednoglasno je donesena odluka da se na temelju ništavog pravnog posla za otkup vlastitih dionica gubitak poslovne 1999. godine uveća za 577.993,00 kn, te da će direktor na skupštini obrazložiti stjecanje vlastitih dionica. Zapisnici sa skupština održanih tijekom 2000. i 2001. ne sadrže obrazloženje stjecanja vlastitih dionica. Društvo nije steklo vlastite dionice u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima, jer nisu određeni razlozi i svrha stjecanja vlastitih dionica i nisu stvorene propisane pričuve za te dionice.

Društvo nije otuđilo vlastite dionice u roku od godine dana što nije u skladu s odredbama članka 236. Zakona o trgovačkim društvima kojima je određeno da, ako društvo protivno odredbama članka 233. ovoga Zakona stekne vlastite dionice, mora ih otuđiti ili povući u roku od godinu dana.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Prema podacima Središnje depozitarne agencije, vlasnička struktura na dan 28. veljače 2002. je sljedeća:

- Fond ima 30 046 dionica ili 2,97% temeljnog kapitala,
- domaće i strane fizičke osobe imaju 280 621 dionicu ili 27,72% temeljnog kapitala,
- domaće pravne osobe imaju 113 196 dionica ili 11,18% temeljnog kapitala,
- Društvo ima 6 685 vlastitih dionica ili 0,66% temeljnog kapitala,
- skrbničke banke imaju 548 dionica ili 0,05% temeljnog kapitala i
- privatizacijski investicijski fondovi imaju 581 124 dionice ili 57,42% temeljnog kapitala.

Privatizacijski investicijski fond Dom fond ima 319 541 dionicu ili 31,57% temeljnog kapitala, Slavonski privatizacijski investicijski fond ima 154 888 dionica ili 15,30% temeljnog kapitala i Središnji nacionalni fond ima 106 695 dionica ili 10,55% temeljnog kapitala Društva.

Na dan 9. studenoga 2001. ukupan broj zaposlenih bio je 432, od čega 259 u stalnom radnom odnosu i 173 zaposlenika na određeno vrijeme.

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici u nastavku daju se osnovni podaci o poslovanju za razdoblje od 1994. do 2000.

Tablica broj 4

Osnovni podaci o poslovanju prema financijskim izvještajima za razdoblje od 1994. do 2000.

kn

	OPIS/GODINA	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
1.	Dugotrajna imovina	422.706.845	424.126.166	425.147.013	430.374.555	453.071.560	460.404.618	396.742.230
2.	Kratkotrajna imovina	10.639.490	17.324.635	8.066.258	18.472.047	23.657.649	9.549.387	5.987.840
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	280.931	546.744	516.241	357.262	481.463	268.696	67.617
A	UKUPNA AKTIVA	433.627.266	441.997.545	433.729.512	449.203.864	477.210.672	470.222.701	402.797.687
1.	Kapital i pričuve	387.415.139	376.414.699	376.185.091	375.269.965	375.344.587	348.409.948	283.219.062
	a) upisani kapital	375.118.610	375.118.610	375.118.610	375.118.610	375.118.610	375.118.610	372.641.214
	b) pričuve	16.514.517	12.296.530	1.039.863	-	151.355	225.977	1.899.402
	c) preneseni gubitak	-	-	-	-	-	-	-26.130.669
	d) gubitak/dobit	-4.217.987	-11.000.440	26.618	151.355	74.622	-26.934.639	-65.190.885
2.	Dugoročna rezerviranja	-	-	-	-	-	665.598	-
3.	Dugoročne obveze	23.473.321	24.159.402	26.613.482	60.100.184	82.995.786	86.335.260	76.407.328
4.	Kratkoročne obveze	21.748.162	40.445.964	30.041.220	13.014.331	18.409.346	34.302.877	42.953.507
5.	Odgođeno plaćanje troškova	990.644	977.480	889.719	819.384	460.953	509.018	217.790
B	UKUPNA PASIVA	433.627.266	441.997.545	433.729.512	449.203.864	477.210.672	470.222.701	402.797.687
1.	Ukupni prihodi	69.660.324	44.702.345	68.454.048	79.260.308	78.944.091	69.432.249	88.019.360
2.	Ukupni rashodi	73.878.311	55.702.785	68.427.430	79.108.953	78.869.469	96.366.888	153.210.245
C	GUBITAK/DOBIT	-4.217.987	-11.000.440	26.618	151.355	74.622	-26.934.639	-65.190.885

Prema financijskim izvještajima, Društvo je u 1994., 1995., 1999. i 2000. ostvarilo gubitak, a u poslovnoj godini 1996., 1997. i 1998. ostvarena je dobit. Gubitak iskazan u 1994. i 1995. u iznosu 15.218.427,00 kn, pokriven je na temelju odluka skupštine iz pričuva. Ostvarena dobit od 1996. do 1998. u ukupnom iznosu 252.595,00 kn raspoređena je odlukama skupštine u zakonske pričuve Društva. Najveći gubitak iskazan je za 2000. u iznosu 65.190.885,00 kn. Na temelju odluka skupštine, dio ostvarenog gubitka iz 1999. u iznosu 225.977,00 kn pokriven je pričuvama, a ostvareni gubitak iz 2000. prenosi se zajedno s nepokrivenim gubitkom iz 1999. u ukupnom iznosu 91.899.547,00 kn u naredno razdoblje. Skupština nije dala razrješnice upravi za vođenje poslova Društva u 1999. i 2000. niti članovima nadzornog odbora za nadzor vođenja poslova u poslovnoj godini 1999. Ukupno iskazani gubitak tijekom 1999. i 2000. iznosi 92.125.524,00 kn i čini 58,51% ostvarenih prihoda. Tijekom 1999., povećani su rashodi za 22,18% u odnosu na prethodnu godinu. Rashodi u 2000. u odnosu na prethodnu godinu porasli su za 158,99%, a prihodi su porasli za 26,77%. Najznačajnije povećanje rashoda tijekom 1999. nastalo je unutar grupe financijskih i drugih rashoda zbog plaćanja obveza nastalih na temelju kontrole Financijske policije i Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje u iznosu 2.610.542,88 kn i obavljenog otpisa potraživanja od društva Glumina banka d.d. u stečaju zbog prijavljenih tražbina u stečajnu masu u iznosu 11.708.564,75 kn. Povećanje rashoda tijekom 2000. nastalo je unutar poslovnih rashoda zbog umanjena knjigovodstvene vrijednosti hotelskih objekata na očekivanu nadoknadivu vrijednost u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardom 36 u iznosu 50.000.000,00 kn i više obračunanu amortizaciju zgrada za 7.024.000,00 kn zbog smanjenja uporabnog vijeka hotelskih zgrada s 80 na 40 godina. Tijekom 2000. obavljene su aktivnosti za prodaju dijela hotelskih objekata Društva koja je realizirana u 2001. Uprava Društva je procijenila da će prodajna cijena objekata biti manja od njihove knjigovodstvene vrijednosti za približno 50.000.000,00 kn. Zbog toga je obavljeno umanjeno knjigovodstvene vrijednosti navedene imovine na teret rezultata poslovanja u financijskim izvještajima za 2000. Prema bilanci stanja koncem 2000., ukupna aktiva iznosi 402.797.687,00 kn i u odnosu na 1999. manja je za 67.425.014,00 kn ili 14,34%. Dugotrajna imovina financira se u iznosu 37.115.840,00 kn iz kratkoročnih izvora financiranja. Unutar kratkoročnih obveza, koncem 1999. i 2000. najznačajnija je obveza prema društvu Simens d.d. nastala na temelju obavljenih radova za adaptaciju hotela Lanterna u iznosu 9.933.332,96 kn i obveza prema društvu Štedbanka d.d. na temelju kratkoročnog kredita za likvidnost u iznosu 5.000.000,00 kn, koje su u cijelosti podmirene tijekom 2001.

Revizija temeljnih financijskih izvještaja Društva obavljana je za svaku godinu. Prema mišljenju revizorske tvrtke, temeljni financijski izvještaji realno i objektivno prikazuju financijski položaj Društva i sastavljeni su u skladu s općeprihvaćenim pravilima struke, Međunarodnim računovodstvenim standardima i na temelju Zakona o računovodstvu.



### 5.3. Raspolaganje nekretninama

U travnju 1995. upravni odbor Društva je uz suglasnost Fonda donio Program restrukturiranja i privatizacije Društva. Programom su dani osnovni podaci o Društvu, dosadašnji razvitak, analiza tržišta, prijedlog nove organizacije, politika upravljanja portfeljem, te strategija razvitka. Društvo je bilo opterećeno značajnim iznosom zaduženja na temelju kredita iz ranijih godina. Programom se planirala prodaja objekata za čiju obnovu su bila potrebna značajna ulaganja.

U tablici u nastavku daje se popis dugotrajne imovine koja je prodana u razdoblju od 1995. do početka 2002.

Tablica broj 5

## Prodaja dugotrajne imovine

u DEM

Red. broj	PRODANA IMOVINA	Godina prodaje	Procjena prema elaboratu	Početna cijena	Prodajna cijena	Kupac	Plaćeno	Način prodaje
1.	Pizzeria Apollo	1995.	*	190.000,-	211.110,-	Danko Miletić	u cijelosti	javni poziv
2.	Trgovina na terasi hotela Apollo	1995.	*	73.000,-	75.001,-	Malvina Kos	u cijelosti	javni poziv
3.	Market Apollo	1995.	*	520.000,-	580.000,-	Labinkomerc d.d.	u cijelosti	javni poziv
4.	Prostor do marketa Apollo-DFS	1995.	*	87.000,-	100.000,-	Jedinstvo d.d.	u cijelosti	javni poziv
5.	Konoba Jadran	1995.	124.648,-	150.000,-	165.000,-	Valter Karlović	u cijelosti	javni poziv
6.	Brod Monsun	1995.	240.000,-	150.000,-	150.000,-	Nenad Perić	u cijelosti	javni poziv
7.	UO Jadran-Miramare	1998.	363.145,-	450.000,-	525.000,-	Enzo Sumberazzi	u cijelosti	javni poziv
8.	UO Velo kafe	1998.	416.788,-	450.000,-	453.000,-	Hena d.o.o.	u cijelosti	javni poziv
9.	Zemljište Objekat	1999. 1999.	271.576,- -	- -	295.000,- 418.000,-	Studio 92 d.o.o. Studio 92 d.o.o.	u cijelosti	neposredna pogodba
10.	Temeljni ulog u društvu Alga-Rabac d.o.o.	2000.	-	-	577.313,-	Edik d.o.o.	u cijelosti	neposredna pogodba
11.	OJ Maslinica	2001.	25.622.973,-	-	15.151.517,-	Maslinica d.o.o.	u cijelosti	kontaktiranje potencijalnih kupaca
12.	Hotel Apollo	2002.	*	2.500.000,-	2.500.500,-	MB Alona d.o.o.	u cijelosti	javni poziv

\*Kompleks Apollo kojeg čine hotel i objekti od rednog broja 1 do 4 procijenjen je elaboratom u ukupnom iznosu 4.206.794,- DEM, a prodan je za 3.466.611,- DEM.

Na temelju Programa restrukturiranja i privatizacije Društva i odluke upravnog odbora, u rujnu 1995. objavljen je poziv za prikupljanje ponuda za prodaju pizzerie Apollo, trgovine na terasi hotela Apollo, marketa Apollo, prostora do marketa, restorana Jadran-Miramare, konobe Jadran, objekata u autokampu Tunarica i motornog broda Monsun. Suglasnost za prodaju nekretnina dali su Fond i mirovinski fondovi, osim za prodaju objekata u autokampu Tunarica jer su u vrijednosti ovih objekata rezervirane dionice zbog neriješenih imovinskih odnosa. Na temelju zapisnika komisije upravni odbor Društva je u studenome 1995. donio odluku o prihvaćanju ponuditelja s kojima su zaključeni ugovori. Prodani su svi objekti iz objavljenog poziva osim restorana Jadran-Miramare i objekata u autokampu Tunarica za koje nije stigla niti jedna ponuda. Postignute prodajne cijene veće su od početnih i od procijenjene vrijednosti prema elaboratu, izuzev za motorni brod Monsun koji je elaboratom procijenjen u iznosu 240.000,- DEM, a prodan je za 150.000,- DEM. Za objekte koji s hotelom Apollo čine kompleks (pizzeria, trgovina, market i prostor do marketa) ne može se utvrditi pojedinačna procijenjena vrijednost prema elaboratu jer je njihova vrijednost procijenjena zajedno s hotelom.

Poslovi organiziranja i prodaje nekretnina povjereni su društvu za poslovni konzalting i inženjering. Prema ugovoru naknada za navedene usluge iznosila je 2,0% od kupoprodajne cijene nekretnina odnosno 96.263,00 kn. Uplate po kupoprodajnim ugovorima obavljene su na žiro račun navedenog društva putem kojeg je Društvo poslovalo zbog blokade žiro računa. Sredstva su u cijelosti prenesena na žiro račun Društva.

U siječnju 1998. na temelju odluke nadzornog odbora Društva objavljen je poziv za kupnju ugostiteljskih objekata Velo kafe, Jadran Miramare i hotela Apollo s opremom i pripadajućim zemljištem. Na temelju zapisnika komisije nadzorni odbor je u veljači 1998. donio odluku o izboru najpovoljnijih ponuditelja s kojima su zaključeni ugovori. Plaćanja su obavljena u cijelosti. Za kupnju hotela Apollo nije bilo ponuda pa je donesena odluka o ponovnom objavljivanju poziva.

U siječnju 1999., društvu Studio 92 d.o.o. koje je bilo izvoditelj druge faze radova na uređenju hotela Lanterna, prodano je zemljište površine 1 245 m<sup>2</sup> zajedno s poslovnim objektom koji će na njemu biti izgrađen. Ugovorena vrijednost radova iznosila je 3.980.000,- DEM (bez poreza), a obuhvaća izgradnju bazena, poslovnog objekta, parkirališta, natkrivenog boćališta, uređenje okoliša, te nabavu i ugradnju potrebne opreme i namještaja. Elaboratom je zemljište procijenjeno u iznosu 271.576,- DEM. Ugovorom je utvrđena cijena zemljišta u iznosu 295.000,- DEM, a cijena poslovnog objekta u iznosu 318.000,- DEM. Dodatkom ugovoru iz travnja 2000. cijena poslovnog objekta povećava se na 418.000,- DEM. Radovi su završeni u lipnju 2000., te je sastavljen zapisnik o primopredaji. Nadzor nad izvođenjem radova obavljalo je društvo Energomont d.o.o. Plaćanje navedenih radova obavljeno je prijebojem.

Vrijednosno najznačajnija prodaja obavljena je tijekom 2000., a odnosi se na prodaju objekata u uvali Maslinica. Nadzorni odbor Društva je u veljači 2000. donio odluku o potrebi iznalaženja potencijalnih partnera za investiranje u uvalu Maslinica u kojoj se nalaze tri hotela i autokamp. Uz suglasnost nadzornog odbora kao savjetnik za navedene poslove angažirano je društvo I.C.F. d.o.o. Zagreb (MBS 080125383). Ugovorena naknada iznosi 30.000,- DEM uz pravo angažiranja odvjetničkog društva i vanjskih suradnika. U slučaju realizacije prodaje društvu I.C.F. d.o.o. pripada pravo na naknadu u iznosu 2,0% kupoprodajne cijene. Predsjednik nadzornog odbora Društva ujedno je prokurist društva I.C.F. d.o.o. Prema izvještaju društva I.C.F. d.o.o. nakon obavljenih telefonskih razgovora s 37 potencijalnih investitora upućen je dopis s opisom tijeka prodaje i informacijama o objektima koji se prodaju. Jedini od potencijalnih investitora koji je ispunio zatražene uvjete bio je Gruppo Horstmann Hotels s kojim je nakon obavljenih pregovora postignuta cijena od 15.000.000.000,00 ITL. Za potrebe realizacije kupoprodaje kupac je osnovao društvo za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu Maslinica d.o.o.

Uz suglasnost nadzornog odbora, uprava Društva donijela je u srpnju 2001. odluku da se društvu Maslinica d.o.o. prodaje gospodarska cjelina Maslinica površine 134 340 m<sup>2</sup> koju čine hoteli Mimosa, Narcis i Hedera te autokamp Oliva. Procijenjena vrijednost prema Elaboratu iznosila je 25.622.973,- DEM. Tijekom 2000. obavljeno je ulaganje u navedene objekte u iznosu 1.000.000,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost navedenih objekata koncem 2000. smanjena je za 50.000.000,00 kn, odnosno svedena je na očekivanu nadoknadivu vrijednost u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardom 36.

Ugovor o kupoprodaji zaključen je u srpnju 2001. u iznosu od 15.000.000.000,00 ITL što prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan zaključenja ugovora iznosi 15.151.517,- DEM. Plaćanje je obavljeno u skladu s odredbama ugovora. Istog dana zaključena su dva dodatka ugovoru kojima je utvrđeno da kupac ne smije otkazati ugovore o radu za 62 preuzeta zaposlenika za vrijeme najmanje od dvije godine, uz obvezu preuzimanja 27 zaposlenika u autokampu na određeno vrijeme. Od ukupno prodane površine procjenom nije bilo obuhvaćeno zemljište autokampa površine 90 461 m<sup>2</sup>. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 47. Zakona o privatizaciji, prema kojoj se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti Poduzeća prenose Fondu. U skladu s odredbama ugovora društvu I.C.F. d.o.o. je plaćeno 115.815,08 kn za provođenje pripremnih radnji i provedbu projekta, a nakon realizacije kupoprodaje 1.213.542,21 kn.

Nakon više pokušaja u 2002. prodan je hotel Apollo. Uz suglasnost nadzornog odbora u lipnju 2001. objavljen je poziv za prikupljanje ponuda. Početna cijena utvrđena je u iznosu 2.500.000,- DEM. Uprava Društva je uz suglasnost nadzornog odbora koncem siječnja 2002. donijela odluku o prodaji objekta društvu MB Alona d.o.o. (MBS 040166406).

Na temelju ugovora zaključenog koncem siječnja 2002. kupoprodajna cijena iznosila je 2.500.500,- DEM. Kupac se obvezao preuzeti osam zaposlenika uz nemogućnost raskida ugovora o radu najmanje dvije godine. Do potpisivanja ugovora kupac je u cijelosti uplatio ugovoreni iznos. Hotel Apollo zajedno s ugostiteljsko trgovačkim centrom čini kompleks koji je elaboratom procijenjen u ukupnom iznosu 4.206.794,- DEM. Objekti ugostiteljsko trgovačkog centra prodani su tijekom 1995. u dijelovima za 966.111,- DEM, hotel za 2.500.500,- DEM što ukupno iznosi 3.466.611,- DEM.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u razdoblju od pretvorbe do obavljanja revizije iznosi 21.201.441,- DEM.

#### 5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Uprava Društva je uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora u kolovozu 1996. utvrdila osnovne uvjete za osnivanje trgovačkog društva na način da Društvo temeljni ulog uplati u stvarima, a drugi suosnivač u novcu. Obveza suosnivača bila bi adaptacija nekretnina koje će kao osnivački ulog unijeti Društvo. Na temelju objavljenog poziva za prikupljanje ponuda i uz suglasnost nadzornog odbora uprava Društva je u listopadu 1996. za suosnivača izabrala jedinog ponuditelja društvo Edik d.o.o. (MBS 040106817) čiji je direktor Edi Černjul.

Novoosnovano društvo upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci u ožujku 1997. pod nazivom Alga-Rabac d.o.o. (MBS 040068189). Temeljni kapital iznosi 356.000,00 kn od čega udjel Društva iznosi 35.600,00 kn, a društva Edik d.o.o. 320.400,00 kn. Uz suglasnost uprave Društva, Direktorom društva Alga-Rabac d.o.o. imenovan je Edi Černjul koji je tada u Društvu bio direktor poslovne jedinice Maslinica. Na temelju odredbi društvenog ugovora zaključenog 30. prosinca 1996. osnivači se obvezuju povećati temeljni kapital tako što će do listopada 1997. Društvo povećati temeljni ulog unosom stvari koje u naravi predstavljaju zemljište površine 2 402 m<sup>2</sup> i građevinske objekte hotel Primorje i dependansu Primorka s ugostiteljskom opremom. Osnivač društvo Edik d.o.o. obvezuje se povećati svoj temeljni ulog uplatom u najmanjem iznosu od 1.500.000,- DEM, a do listopada 1998. još 1.000.000,- DEM.

U rujnu 1997. na zahtjev društva Edik d.o.o., nadzorni odbor Društva daje suglasnost o produženju roka za povećanje temeljnog kapitala društva Alga-Rabac d.o.o. dok se ne steknu uvjeti za realizaciju projekta. U prosincu 1998. skupština društva Alga-Rabac d.o.o. donijela je odluku o izmjeni i dopuni društvenog ugovora. Izmijenjene su odredbe o povećanju temeljnog kapitala na način da obveze Društva ostaju iste, a društvo Edik d.o.o. obvezuje se povećati svoj temeljni ulog za najmanje 810.000,- DEM. U roku od tri mjeseca od donošenja odluke o povećanju temeljnog kapitala za još 400.000,- DEM što je manje u odnosu na prvobitne odredbe društvenog ugovora iz 1996. za 1.290.000,- DEM.

Skupština društva Alga-Rabac d.o.o. donijela je u ožujku 1999. odluku o povećanju temeljnog kapitala. U svibnju 1999. upisano je u sudski registar povećanje temeljnog kapitala s 356.000,00 kn na 5.712.600,00 kn.

Temeljni kapital društva Alga-Rabac d.o.o. povećan je na način da je Društvo izvršilo svoju obvezu unosom nekretnina u iznosu 2.208.300,00 kn ili 568.155,78 DEM. Izvješće o reviziji dokapitalizacije sastavila je i procjenu obavila revizorska tvrtka Argemma-revident d.o.o. U vrijeme pretvorbe navedene nekretnine procijenjene su u iznosu 453.027,27 DEM. Temeljni ulog društva Edik d.o.o. povećan je za 3.148.300,00 kn uplatom u gotovu. Nakon navedenih promjena temeljni kapital društva Alga-Rabac d.o.o. iznosi 5.712.600,00 kn od čega je 39,0% ulog Društva, a 61,0% ulog društva Edik d.o.o. Društvo je ispunilo svoju obvezu prema društvenom ugovoru, a društvu Edik d.o.o. ostaje obveza uplate još 400.000,- DEM, što nije realizirano.

Društvo Alga-Rabac d.o.o. je za sve godine poslovanja ostvarilo dobit i to iz financijskih aktivnosti (pozajmljivanje). Objekte unesene kao temeljni ulog koristilo je Društvo bez naknade. Prema odredbama društvenog ugovora sredstva društva Edik d.o.o. uplaćena na ime temeljnog uloga namjenska su za pripremu dokumentacije i investicijska ulaganja u nekretnine koje je unijelo Društvo. Nakon obavljenih ulaganja društvo Alga-Rabac d.o.o. obvezalo se preuzeti devet zaposlenika koji su u radnom odnosu kod Društva. Društvo Edik d.o.o. nije izvršilo obvezu utvrđenu društvenim ugovorom i ponudbenim programom koja se odnosi na investicijska ulaganja u objekte temeljnog uloga Društva.

Uz suglasnost nadzornog odbora Društvo je u veljači 2000. svoj temeljni ulog u društvu Alga-Rabac d.o.o. u iznosu 2.243.900,00 kn odnosno 577.313,- DEM prodalo drugom članu, društvu Edik d.o.o. uz naknadu u istom iznosu. Plaćanje je obavljeno višestrukim prijebojem u iznosu 2.221.690,75 kn, a ostatak je plaćen u gotovini. Ovim prijebojem Društvo je obavilo povrat pozajmica dobivenih tijekom 1999. i 2000. od društva Alga-Rabac d.o.o. u iznosu 2.200.000,00 kn i kamata u iznosu 21.690,75 kn. Istodobno je društvo Alga-Rabac d.o.o. odobrilo društvu Edik d.o.o. pozajmicu u istom iznosu kojom je društvo Edik d.o.o. platilo kupljeni udjel u društvu Alga-Rabac d.o.o. od Društva.

Pozajmica je odobrena iz sredstava namijenjenih za pripremu dokumentacije i adaptaciju nekretnina. Društvo Alga-Rabac d.o.o. odobrilo je pozajmice članovima uz različite uvjete. Društvu su odobrene pozajmice uz godišnju kamatnu stopu od 18,0%, a kao sredstvo osiguranja povrata ugovorena je bianco mjenica, obična zadužnica i dva barirana čeka. Društvu Edik d.o.o. odobrena je pozajmica uz kamatnu stopu u visini eskontne stope koja je u to vrijeme iznosila 7,90% i bez ugovaranja instrumenata osiguranja povrata sredstava. Pozajmicu je odobrio direktor društva Alga-Rabac d.o.o. Edi Černjul ujedno i direktor društva Edik d.o.o., bez suglasnosti skupštine društva Alga d.o.o. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 28. društvenog ugovora kojima je određeno da se sklapanje pravnih poslova čija pojedinačna vrijednost premašuje 10,0% temeljnog kapitala, a koji ne spadaju u redovite komercijalne poslove obavlja uz prethodnu suglasnost skupštine.

#### 5.5. Realizacija razvojnog programa

Razvojni program iz 1992., usvojen uz Odluku o pretvorbi dijelom je realiziran. Programom je bilo predviđeno ulaganje u objekte radi postizanja više kategorije. U skladu s razvojnim programom i Programom restrukturiranja i privatizacije iz 1995. tijekom 1997. izvršena su ulaganja u iznosu 2.090.000,- DEM u opremu pojedinih hotela i apartmana. Tijekom 1998. obavljena je adaptacija hotela Lanterna. Vrijednost ulaganja iznosi 8.391.345,- DEM. Financiranje je obavljeno sredstvima kredita u iznosu 8.000.000,- DEM, a ostatak iz vlastitih sredstava. Druga faza adaptacije hotela Lanterna obavljena je u 1999. Vrijednost ulaganja iznosila je 3.980.000,- DEM. Financiranje je obavljeno sredstvima kredita u iznosu 2.985.000,- DEM i vlastitim sredstvima u iznosu 995.000,- DEM. Tijekom 2000. obavljena je adaptacija soba u hotelu Narcis. Vrijednost ulaganja iznosila je 1.000.000,- DEM i u cijelosti je financirana vlastitim sredstvima. U tijeku je adaptacija hotela Castor, a vrijednost ulaganja procjenjuje se u iznosu 3.800.000,- DEM. Ukupna ulaganja u nekretnine iznosila su 19.261.345,- DEM.

Prema razvojnem programu kao značajna područja ulaganja predviđeni su autokampovi s mogućnošću proširenja i izgradnje turističkog naselja i hotela. Društvo je u vrijeme pretvorbe imalo tri autokampa. U ovom dijelu razvojni program nije realiziran. Autokamp Oliva kapaciteta oko 2 500 ležaja prodan je tijekom 2001. Autokamp Tunarica kapaciteta oko 600 ležajeva je tijekom 2001. dan u zakup na razdoblje od pet godina uz godišnju naknadu 40.000,- DEM. Nad objektima u autokampu Marina Društvo je izvanknjižni vlasnik i izuzev tekućeg održavanja ne obavljaju se značajnija ulaganja.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Rabac, Rabac.

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 provedbenih propisa.

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Kod procjene vrijednosti zemljišta u autokampu Oliva površine 105 552 m<sup>2</sup> u procjenu je uključeno 15 091 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine zemljišta ispod građevinskih objekata, dok 90 461 m<sup>2</sup> zemljišta, vrijednosti 3.618.440,- DEM (prema cijenama iz Elaborata 1 m<sup>2</sup> = 40,- DEM) nije obuhvaćeno procjenom. Navedeno zemljište s objektima, u cijelosti je prodano tijekom 2001. Također, kod procjene vrijednosti zemljišta na kojem su izgrađeni teniski tereni i gospodarski objekt, u procjenu je uključeno izgrađeno zemljište površine 7 399 m<sup>2</sup>, dok 31 621 m<sup>2</sup> zemljišta, vrijednosti 790.525,- DEM (prema cijenama iz Elaborata 1 m<sup>2</sup> = 25,- DEM) nije uključeno. U rješenju Fonda iz 1996. o nekretninama koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, iskazano je i navedeno zemljište iako nije bilo u cijelosti obuhvaćeno procjenom. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 42. Zakona o privatizaciji, prema kojima se u rješenju utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe. Društvo je u zemljišnim knjigama upisano kao vlasnik cjelokupnog zemljišta. U skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključeno zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi kao šuma i pašnjak i čini okoliš objekata površine 279 000 m<sup>2</sup>. Društvo je u srpnju 1997. dostavilo Fondu prijedlog za obnovu postupka, za 222 000 m<sup>2</sup> zemljišta koje nije uključeno u procjenu, a čija se vrijednost procjenjuje u iznosu 13.348.120,- DEM. Prema obrazloženju Društva, navedeno zemljište je u uporabi i čini jedinstvenu gospodarsku i tehnološku cjelinu, a nalazi se unutar granica građevinskog područja. U zemljišnim knjigama upisano je kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Društva. Prema pisanom obrazloženju Fonda od 6. ožujka 2002., rješenje o povećanju temeljnog kapitala nije izdano iz razloga što je Ministarstvo turizma dopisom u kolovozu 2000. zatražilo da se odgodi poduzimanje radnji i provođenje postupaka obnove prema članku 47. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dok Ministarstvo turizma i Vlada Republike Hrvatske ne izrade konačan prijedlog rješenja u vezi zemljišta koje nije uključeno u procjenu. Nakon podnošenja prijedloga za obnovu postupka za navedeno zemljište, grad Labin je na temelju odredbi Zakona o građevinskom zemljištu, upisan kao vlasnik nad zemljištem koje nije bilo obuhvaćeno procjenom, a nad kojim je Društvo imalo pravo korištenja. Društvo je u travnju 2001. podnijelo vlasničku i brisovnu tužbu protiv grada Labina. Sudski postupak je u tijeku.

- U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je procijenjena vrijednost nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Ukupno procijenjena vrijednost navedenih nekretnina prema posljednjim dopunama elaborata iznosi 5.369.860,- DEM, a Fond je izvršio rezervaciju dionica nominalne vrijednosti 5.228.240,- DEM, što odgovara procijenjenoj vrijednosti nekretnina prije donošenja dopuna elaborata.

Do prosinca 1999. za dio nekretnina (18 833 m<sup>2</sup>) riješeni su imovinsko pravni odnosi te je Društvo uputilo Fondu prijedlog da se ukine rezervacija dionica koje se odnose na navedenu imovinu, što nije učinjeno do završetka postupaka revizije (svibanj 2002.).

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Na temelju odredbi Zakona o privatizaciji i Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, u kuponskoj privatizaciji nakon trećeg kruga nadmetanja šest privatizacijskih investicijskih fondova steklo je 166 742 dionica ili 16,47% temeljnog kapitala, a pojedincima je preneseno 22 926 dionica ili 2,26% temeljnog kapitala Društva. Privatizacijski investicijski fondovi mogli su kupone mijenjati za dionice drugih društava s liste, dok pojedinci koji su sudjelovali u kuponskoj privatizaciji to nisu mogli. U trećem krugu nadmetanja, privatizacijski investicijski fondovi nadmetali su se za dionice za koje nije bilo zanimanja i stekli ih po cijeni nižoj od nominalne, a kasnije su te dionice zamjenjivali s Fondom za druge dionice u omjeru 1:1, a ne na temelju procijenjene vrijednosti dionica. Ponuditelji su dionice Društva u trećem krugu nadmetanja dobili za 37,95% nominalne vrijednosti dionica. U ponudi je ukupno bilo 189 705 dionica Društva ili 18,74% temeljnog kapitala, od čega je 37 dionica ostalo nepodijeljeno. Nakon obavljenog nadmetanja, obavljena je zamjena dionica jer je nad jednim dijelom trgovačkih društava čije su dionice privatizacijski investicijski fondovi stekli otvoren stečajni postupak, za veći broj društava stekli su se uvjeti za otvaranje stečaja, a dionica nekih društava iz liste za kuponsku privatizaciju nije bilo u portfelju Fonda. Zbog nadoknade neprenesenih dionica u programu kuponske privatizacije, Fond je na Dom fond prenio na temelju ugovora iz travnja 1999. i dodatka osnovnom ugovoru iz prosinca 1999. ukupno 209 131 dionicu, a na Slavonski privatizacijski investicijski fond je na temelju ugovora o nadoknadi dionica iz srpnja 1999. i dodatka ugovoru iz prosinca 1999. prenio 36 727 dionica Društva. Ukupno je preneseno 245 858 dionica Društva nominalne vrijednosti 24.585.800,- DEM, odnosno 24,29% temeljnog kapitala Društva. Osnovnim ugovorima o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije bilo je utvrđeno da u portfelju dionica za kuponsku privatizaciju budu najkvalitetnije dionice kako bi se osigurala što veća vrijednost za dioničare privatizacijskih investicijskih fondova, odnosno povlaštenike kuponske privatizacije.

Ugovorom zaključenim s Dom fondom, ugovoren je rok od 60 dana za nadoknadu dionica, a ugovorom zaključenim sa Slavonskim fondom ugovoren je rok od 90 dana. Dodacima ugovoru izmijenjeni su navedeni uvjeti, te se zamjene dionica mogu obavljati na neodređeno vrijeme. Zamjena dionica s privatizacijskim investicijskim fondovima nije obavljena u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela prema kojima se zamjena obavlja uz poštovanje načela neumanjenja realne vrijednosti portfelja Fonda, a odluku o zamjeni dionica ili udjela donosi Upravni odbor Fonda na prijedlog Kolegija. U dokumentaciji nema odluka Upravnog odbora Fonda.



- Na temelju Rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu iz kolovoza 1993. u Fondu ostaju, zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa, rezervirane 52 282 dionice ili 5,16% temeljnog kapitala Društva. Fond je tijekom 1999., 2000. i 2001. prodao ili zamijenio dio rezerviranih dionica, te je koncem veljače 2002. imao 30 046 dionica ili 2,97% temeljnog kapitala Društva. Navedeno nije u skladu s Rješenjem Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu kojim je određeno da 52 282 dionice ostaju rezervirane u Fondu do rješenja imovinsko-pravnih odnosa.

- Društvo je tijekom 1999. otkupilo 6 685 vlastitih dionica ili 0,66% temeljnog kapitala radi naplate potraživanja od dužnika kojem je Društvo bilo jamac za kredit. Na temelju izjave direktora Društva i ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 15. siječnja 1999. između društva Štedbanka d.o.o. i društva Befra d.o.o. u iznosu 500.000,00 kn, Društvo neopozivo jamči za povrat kredita, te je dostavilo kreditoru dva akceptna naloga. Istog dana zaključen je sporazum o prijenosu 6 685 dionica Društva nominalne vrijednosti 668.500,- DEM s društva Befra na Društvo, radi osiguranja novčane tražbine Društva, u slučaju da Društvo kao jamac podmiri obveze po kreditu umjesto korisnika kredita društva Befra. Korisnik kredita nije u ugovorenom roku vratio kredit, te je po pozivu društva Štedbanka d.o.o., Društvo kao jamac koncem srpnja 1999. platilo obveze po kreditu u iznosu 577.993,00 kn. Javni bilježnik je početkom rujna 1999. potvrdio da je tražbina jamca postala ovršna i da su ispunjeni uvjeti za stjecanje punopravnog prava vlasništva Društva na vlastite dionice. Osim suglasnosti direktora za prijenos vlastitih dionica Društvu radi naplate potraživanja od korisnika kredita, Društvo nema dokumente o razlozima i svrsi stjecanja vlastitih dionica. Na sjednici nadzornog odbora Društva održanoj 19. travnja 2000. jednoglasno je donesena odluka da se po osnovi ništavog pravnog posla za otkup vlastitih dionica poveća gubitak iz 1999. za 577.993,00 kn, te da će direktor na skupštini Društva obrazložiti razloge i svrhu stjecanja vlastitih dionica. Zapisnici sa skupština održanih tijekom 2000. i 2001. ne sadrže obrazloženje razloga i svrhe stjecanja vlastitih dionica. Društvo nije steklo vlastite dionice u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima jer nisu određeni razlozi i svrha stjecanja vlastitih dionica i nisu stvorene zakonske pričuve za te dionice. Društvo nije otuđilo vlastite dionice u roku od godine dana što nije u skladu s odredbama članka 236. Zakona o trgovačkim društvima kojima je određeno ako društvo protivno odredbama članka 233. navedenog Zakona stekne vlastite dionice, mora ih otuđiti ili povući u roku od godinu dana.

Razvojni program iz 1992., dijelom je realiziran. Razvojnim programom bilo je predviđeno ulaganje u objekte radi postizanja više kategorije. U skladu s Razvojnim programom i Programom restrukturiranja i privatizacije iz 1995. obavljena su ulaganja u hotele i apartmane u iznosu 19.261.345,- DEM. Dio objekata Društvo je namjeravalo obnoviti osnivanjem zajedničkog društva s izabranim investitorom. Uz suglasnost nadzornog odbora Društvo je u 1997. zajedno s društvom Edik d.o.o. osnovalo društvo Alga-Rabac d.o.o. Društvo je kao ulog unijelo nekretnine u vrijednosti 2.208.300,00 kn i uplatilo gotovinu u iznosu 35.600,00 kn, a društvo Edik uplatilo je gotovinu u iznosu 3.468.700,00 kn. Prema društvenom ugovoru namjena novca bila je adaptacija nekretnina unesenih u novoosnovano društvo. Društvo je u 2000. ulog u društvu Alga-Rabac u iznosu 2.243.900,00 kn prodalo društvu Edik koje je obavilo plaćanje iz pozajmice odobrene od društva Alga-Rabac. Pozajmica je odobrena iz sredstava namijenjenih za pripremu dokumentacije i investicijska ulaganja u nekretnine koje je kao ulog unijelo Društvo. Osnivanjem društva Alga-Rabac nisu ostvareni ciljevi utvrđeni Razvojnim programom, Programom restrukturiranja i privatizacije i društvenim ugovorom jer društvo Edik nije obavilo ulaganja u nekretnine u skladu s odredbama društvenog ugovora, a Društvo je prodalo udio u novoosnovanom društvu što nije bilo predviđeno Razvojnim programom i Programom restrukturiranja i privatizacije.

Prema razvojnom programu predviđena su značajna ulaganja u autokampove s mogućnošću proširenja i izgradnje turističkog naselja i hotela. Društvo je u vrijeme pretvorbe imalo tri autokampa. U ovom dijelu razvojni program nije realiziran. Autokamp Oliva je prodan, autokamp Tunarica je dan u zakup dok je nad objektima u autokampu Marina Društvo izvanknjižni vlasnik pa se ne obavljaju značajnija ulaganja. Nakon pretvorbe prodana je imovina Društva u vrijednosti 21.201.441,- DEM od čega se vrijednosno najznačajnija prodaja odnosi na prodaju poslovne jedinice Maslinica koju čine tri hotela i autokamp u iznosu 15.151.517,- DEM. Procijenjena vrijednost navedene poslovne jedinice prema Elaboratu iznosila je 25.622.973,- DEM, s tim da je tijekom 2000. obavljeno ulaganje u navedene objekte u iznosu 1.000.000,- DEM.

S obzirom na činjenicu da je broj zaposlenika smanjen sa 626 u 1991. na 432 zaposlenika u 2001., da je prodan dio nekretnina, da je iskazan gubitak koncem 1999. i 2000. u iznosu 91.899.547,00 kn, te da razvojni program nije u cijelosti realiziran, nisu u potpunosti ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik u svom očitovanju od 19. lipnja 2002. obrazlaže da se na stjecanje vlastitih dionica nije moglo utjecati s obzirom da su stečene u skladu s odredbama Ovršnog zakona, a ne po odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Istina je da Društvo nije imalo zakonske pričuve za stjecanje vlastitih dionica u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Nadzorni odbor je koncem travnja 2002. dao upravi suglasnost za prodaju vlastitih dionica. Prodajom navedenih dionica Društvo će ostvariti prihod na ime razlike sadašnje tržišne vrijednosti i vrijednosti stjecanja vlastitih dionica.*

*Nadalje, zakonski predstavnik navodi da je razvojni program iz 1992. izrađen za uvjete normalnog poslovanja i normalne tržišne potražnje što bi bila garancija da će se ne samo ostvarena dobit i izdvojena amortizacija realizirati uz predmetni razvojni program, već da će se i program restrukturiranja i privatizacije realizirati u cijelosti. Obrazlaže, da se u to vrijeme nisu mogla predvidjeti gospodarska, politička i ratna zbivanja. Napominje, da su i danas u dva objekta zbrinuti prognanici.*

*U svezi s osnivanjem društva Alga-Rabac d.o.o. napominje se da su objekat Primorje i depadansa Primorka u razvojnom programu bili obuhvaćeni za vlastiti razvoj, za zajedničko ulaganje i za prodaju. Društvo Alga-Rabac d.o.o. nije moglo obaviti rekonstrukciju iz razloga što ni danas nema građevinsku dozvolu, a koja se traži preko dvije godine. S rekonstrukcijom objekta, Društvo bi bilo suvlasnik oko 10,0%, što je za Društvo beznačajno. Zbog ratnih godina, financijskih problema i nemogućnosti isplate plaća, Društvo je prodalo svoj udjel društvu Edik d.o.o. Prodajom udjela postao je bezpredmetan i društveni ugovor između Društva i društva Edik d.o.o.*

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, Pazin, Otokara Keršovanija 2.

Ovlašteni državni revizori:

Ada Šegon, dipl. oec.

Mirjana Ružić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: 21. lipnja 2002.

Primitak

potvrđuje: \_\_\_\_\_

**RABAC, RABAC**

## 1. Radnički savjet:

Mirjana Čekada, predsjednik, Damir Jan, Enio Fonović, Mirela Kos, Alda Miletić, Nevija Černjul, Sonja Batelić, Ada Franković, Klaudio Brezac, Nevija Hrvatinić, Eneo Gobo, Lorena Paliska, Gracijela Andreančić, Srećko Mohorović, Franko Andreančić, Alfred Miletić, Silvano Martinčić, Valter Zahtila, Đankarlo Blašković, Ester Škopac, Milena Krga

## 2. Upravni odbor:

Marčelo Popović, predsjednik od 12. siječnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Željko Brenčić, od 12. siječnja 1993. do 30. lipnja 1993.,  
od 15. srpnja 1993. do 23. prosinca 1995.

Mario Floričić, od 12. siječnja 1993. do 30. lipnja 1993.,  
od 15. srpnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Valter Golja, od 12. siječnja 1993. do 30. lipnja 1993.,  
od 15. srpnja 1993. do 23. prosinca 1995.

Feručo Baškera, od 12. siječnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Josip Brstilo, od 30. lipnja 1993. do 15. srpnja 1993.

Ante Jajčević, od 30. lipnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Jerko Sladoljev, od 30. lipnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Ivan Herak, od 15. srpnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Veljko Ostojić, od 15. srpnja 1993. do 5. ožujka 1994.

Vinka Cetinski, predsjednik od 5. ožujka 1994. do 23. prosinca 1995.

Teodora Kljaković-Bakota, od 5. ožujka 1994. do 23. prosinca 1995.

Ratko Ferenčić, od 5. ožujka 1994. do 23. prosinca 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Denis Jelenković, predsjednik od 23. prosinca 1995. do 26. veljače 1999.,  
član do 27. ožujka 1999.

Valter Golja, od 23. prosinca 1995. do 11. prosinca 1999.

Ratko Ferenčić, od 23. prosinca 1995. do 27. ožujka 1999.

Željko Brenčić, član od 23. prosinca 1995. do 26. veljače do 1999.,  
predsjednik od 26. veljače 1999. do 11. prosinca 1999.

Silvano Vlačić, od 23. prosinca 1995. do 18. siječnja 1999.

Igor Gobin, od 27. ožujka 1999. do 11. prosinca 1999.

Marin Brkarić, od 27. ožujka 1999. do 24. lipnja 2000.

Ratko Bajakić, član od 18. siječnja 1999. do 11. prosinca 1999.,  
predsjednik od 11. prosinca 1999.

Ilija Nedić, od 11. prosinca 1999.

Marko Čižmek, od 11. prosinca 1999.

Anto Gubić, od 11. prosinca 1999.

Tulio Demetlika, od 24. lipnja 2000.

4. Direktor ili Uprava:

Ombretta Belić-Ilijašić, direktor od 16. kolovoza 1993. do 4. travnja 1996.

Pio Mirković, direktor od 4. travnja 1996. do 23. siječnja 2001.

Edi Černjul, direktor od 23. siječnja 2001.,  
predsjednik od 1. veljače 2002.

Vesna Franković-Musić, član od 1. veljače 2002.

Mladen Mohorović, član od 1. veljače 2002.

**RABAC, RABAC**  
**- povezana društva i osobe**

1. ALGA-RABAC d.o.o., ugostiteljstvo, turizam i trgovina

Osnivač: Rabac d.d., od 11. ožujka 1997.,

Edik d.o.o. od 10. veljače 2000. jedini osnivač

Direktor:

Edi Černjul, od 11. ožujka 1997.