



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Šibenik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

VODI^ANKA, VODICE

Šibenik, ožujak 2002.

S A D R Ź A J

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	2
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna	4
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	4
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	8
3.3.	Provedba programa pretvorbe	8
3.3.1.	Upis dionica s pravom popusta i pravom prvenstva	8
3.3.2.	Prijenos neupisanog dijela dionica fondovima	9
3.4.	Upis u sudski registar	9
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	10
4.1.	Dionice s popustom	10
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	10
4.2.1.	Dionice iz portfelja Fonda	10
4.2.2.	Dionice iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja	11
4.3.	Program konsolidacije	11
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	12
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	12
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	12
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama	15
5.3.1.	Prodaja nekretnina	15
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	17
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	18
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	18
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	19
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	19



Klasa: 041-03/01-01/189
Urbroj: 613-17-02-12

Šibenik, 18. ožujka 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
HOTELSKO TURISTIČKOG PODUZEĆA VODIČANKA, VODICE

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko turističkog poduzeća "Vodičanka, Vodice.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. rujna 2001. do 18. ožujka 2002.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94).

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke 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

- i 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
 - Upute za primjenu članka 1. stavka 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
 - Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
 - Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
 - Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
 - Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 113/93, 34/99 i 121/99),
 - Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
 - Zakon o pomorskom i vodnom dobru, lukama i pristaništima (Narodne novine 19/74, 39/75, 17/77 i 18/81),
 - Pomorski zakonik (Narodne novine 17/94, 74/94 i 43/96),
 - te drugi zakoni i propisi koji uređuju pretvorbu i privatizaciju društvenih poduzeća.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko trgovačko poduzeće Vodičanka, društveno poduzeće s potpunom odgovornošću, sa sjedištem u Vodicama, Ive Čaće 8, registrirano je kod Okružnog privrednog suda u Splitu pod brojem Fi-1577/89 od 6. lipnja 1990. Osnovna djelatnost Poduzeća bila je ugostiteljstvo, turizam, trgovina na veliko i malo, izrada predmeta od tekstila po narudžbi, uslužno cijedenje maslina, te otkup poljoprivrednih i šumskih proizvoda.

Osoba ovlaštena za zastupanje, u trenutku donošenja odluke o pretvorbi bio je Drago Šprljan, dipl. oec. U Poduzeću je na dan 31. prosinca 1992. bilo 387 zaposlenih.

Prema financijskim izvještajima za 1992. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 2.162.960.000.- HRD i rashodi u iznosu 2.860.475.000.- HRD. Aktiva i pasiva iskazani su u iznosu 12.060.073.000.- HRD.

2.2. Statusne i druge promjene

Od upisa pretvorbe u sudski registar, prema kojem se Poduzeće pretvorilo u dioničko društvo do dana obavljanja revizije izvršen je upis u sudski registar usklađenja općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima, pokretanje postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, obustavljanje postupka za otvaranje stečaja, promjene odredbi statuta, promjena članova nadzornog odbora, te promjene osoba ovlaštenih za zastupanje.

3

2.3. Vlasnički povezana društva

U revidiranom razdoblju osnovana su dva društva s ograničenom odgovornošću s 100%-nim udjelom Društva.

Trgovački sud u Splitu donio je 28. kolovoza 1996. rješenje kojim se u sudski registar upisuje

osnivanje društva Vodičanka-Tours d.o.o. Vodice (MBS 1190300) (dalje u tekstu: Vodičanka-Tours). Upisane djelatnosti su ugostiteljstvo i turizam. Upisan je temeljni kapital u iznosu 26.200,00 kn. Trgovački sud u Splitu donio je 10. travnja 1997. rješenje kojim se u sudski registar upisuje osnivanje društva Vodičanka-Commerce, trgovina, export-import, d.o.o. Vodice (MBS 060045497) (dalje u tekstu: Vodičanka-Commerce). Upisan je temeljni kapital u iznosu 22.100,00 kn. Član uprave koji zastupa navedena društva je Dubravko Burić.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Poduzeće nije obavilo pretvorbu do 30. lipnja 1992. Utvrđeno je da je tijekom 1992. i 1993. Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) odobravao produženje roka za podnošenje dokumentacije za pretvorbu. U Društvu ne postoji dokument iz kojeg bi se moglo utvrditi da je Fond produživao rok i nakon 1993.

Odluku o pretvorbi donio je Radnički savjet 12. lipnja 1992. Društvo nema dokumente iz kojih bi se moglo utvrditi tko su bili članovi Radničkog savjeta. Odluka o pretvorbi mijenjana je i dopunjavana na sjednicama Upravnog odbora 30. studenoga 1993. i 22. prosinca 1994. Na zahtjev Hrvatskog fonda za privatizaciju 15. prosinca 1995. donesena je konačna odluka o pretvorbi. Prema dokumentu od 11. siječnja 1993. utvrđeno je da su članovi Upravnog odbora bili Rade Ivas, Rudolf Čorić, Šime Vlašić, Branko Bošnjak i Drago Dobrić.

Prema konačnoj odluci o pretvorbi ukupna vrijednost Poduzeća iznosi 149.119.920,00 kn odnosno 40.086.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 104.089.320,00 kn odnosno 27.981.000,- DEM i pretvaranja potraživanja Jadranske banke d.d. Šibenik (MBS 060001044), (dalje u tekstu: Jadranska banka) u iznosu 45.030.600,00 kn odnosno 12.105.000,- DEM u dionice.

Ukupna vrijednost Poduzeća dijeli se na 400 860 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Utvrđeno je da će se pretvorba Poduzeća u dioničko društvo provesti prodajom dionica nominalne vrijednosti 52.044.660,00 kn odnosno 13.990.500,- DEM zaposlenim, ranije zaposlenim te osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, što čini 50% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Preostalih 50% procijenjene vrijednosti, prenose se u portfelj Fonda u skladu sa Zakonom. Potraživanja Jadranske banke pretvorit će se u dionice Društva.

U odluci o pretvorbi utvrđeno je da u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost društvenih stanova pribavljenih sredstvima Poduzeća. Društvom će upravljati dioničari putem Skupštine, Nadzornog odbora i Uprave.

4

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća sadrži analizu razvojne sposobnosti i orijentaciju razvoja. Najkvalitetnijim razvojnim potencijalom smatra se izgrađen turistički proizvod, objekti kojim Poduzeće raspolaže te visok stupanj integriranosti s općinom Vodice. Daljnji elementi razvojne sposobnosti su u izuzetnom ugledu koje Poduzeće ima u poslovnom svijetu, posebno u bankarskim i financijskim institucijama u zemlji i svijetu, reputaciju na svjetskom tržištu, te kvalitetnu i iskusnu radnu snagu.

Elementi koji umanjuju razvojni potencijal su gubitak financijske snage i postojećeg tržišta, dugotrajno prisustvo prognanika i izbjeglica, visoka ratna šteta, te neadekvatna kadrovska struktura.

Razvojnim programom planirana je financijska sanacija uz pomoć stranog i domaćeg kapitala, sanacija oštećenih objekata, kreiranje i realizacija strategije ponovnog osvajanja tržišta, prilagođavanje organizacije novim uvjetima i zadacima koji će nastati nakon rata, kadrovsko restrukturiranje s mlađim i suvremenije obrazovanim kadrom, te dovršenje izgradnje suvremenog informacijskog sustava.

3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe od 25. kolovoza 1992. sadrži opće podatke o Poduzeću, način, uvjete i postupak pretvorbe te pojedinosti kako će se pretvorba provoditi. Predviđeno je da će se Poduzeće pretvoriti u dioničko društvo prodajom dionica zaposlenima, ranije zaposlenima te osobama iz članka 5. točka 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prijenosom dionica Fondu te pretvaranjem potraživanja Jadranske banke u dionice. Prodaja će se provesti na temelju javnog prikupljanja ponuda za upis i otkup dionica, bez provođenja javne dražbe. Zaposleni i ranije zaposleni imaju pravo prvenstva u otkupu dionica. Zaposleni, ranije zaposleni i osobe iz članka 5. točka 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, imaju pravo na otkup dionica s popustom i na otplatu u obrocima. Navedene osobe mogu uz popust otkupiti maksimalno dionice nominalne vrijednosti protuvrijednosti 20.000,- DEM.

3.1.3. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1992. obavilo je u travnju 1994. društvo Lakol d.o.o. za reviziju, računovodstvo i porezno savjetovanje, Kaprije (MBS 060097588). Rješenjem Ministarstva financija od 3. siječnja 1994. navedeno društvo je registrirano za obavljanje revizije. U izvještaju o zakonitosti i realnosti, utvrđeno je da su pozicije bilance stanja za 1992. iskazane realno i zakonito.

3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Tonex, trgovina i usluge d.o.o., Split (MBS 060010318). Procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i objekata obavio je stalni sudski vještak za građevinarstvo Damir Čogelja iz Šibenika. Elaboratom je obuhvaćena procjena vrijednosti nekretnina, opreme, zaliha, dugoročnih financijskih ulaganja, potraživanja, financijskih sredstava te dugoročnih i kratkoročnih obveza.

Kao dokazi o pravu vlasništva i korištenju nekretnina priloženi su izvadci iz zemljišnih knjiga, rješenja organa uprave, kopije katastarskih planova, izvadci iz katastra, kupoprodajni ugovori, ugovori o međusobnim pravima i obvezama, zaključci organa uprave o davanju na privremeno korištenje pomorskog dobra, ugovor o privremenom korištenju javnog pomorskog dobra, samoupravni sporazum, uporabne i građevinske dozvole, ugovori o prijenosu osnovnog sredstva uz naknadu i rješenje o odobrenju za privremenu gradnju.

Kod procjene vrijednosti zemljišta korišteni su podaci pribavljeni od nadležnih općinskih organa. Prometna vrijednost zemljišta utvrđena je u iznosu 15,- DEM/m² uvećana za koeficijent 2, 3, 4, 5 prema zonama i lokalitetima. Vodice su definirane kao 3. zona, a industrijska zona i Gaćezezi kao 1. zona. U procjenu vrijednosti nisu uključene čestice 759, 7177/1 7177/20 i 7233 jer su pomorsko dobro.

Prijašnji vlasnici podnijeli su u lipnju 1997. Uredu za imovinsko pravne poslove zahtjev za naknadu za oduzeto zemljište čest. 490/2, 527, 530, 543, 544 i dijela 545. Navodi se da predmetne nekretnine u naravi predstavljaju djelomično izgrađeno građevinsko zemljište osim čest. zem. 490/2 koja je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem nema izgrađenih turističkih objekata te nije privedeno svrsi. Društvo je u 1998. kod Općinskog suda u Šibeniku podiglo tužbe radi ispravka uknjižbe kojima traži uknjižbu prava vlasništva na čest. zem. 490/2, 491/1, 524, 527, 530, 543 i 544. Postupak je u tijeku. Na temelju zahtjeva prijašnjih vlasnika za naknadu za oduzeto zemljište čest. 570 i 571/1 županijski ured za imovinsko pravne poslove je u 2000. i 2001. donio rješenja. Utvrđeno je pravo prijašnjih vlasnika na naknadu za oduzeto zemljište u dionicama ili udjelima Društva u čiji je kapital unesena predmetna imovina odnosno ukoliko to nije moguće zbog već stečenih prava trećih osoba, tada u dionicama ili udjelima društva iz portfelja Fonda ili u obveznicama Republike Hrvatske. Navedenim rješenjima se kao obveznik naknade utvrđuje Fond koji ujedno treba utvrditi i visinu naknade. Na rješenja Županijskog ureda za imovinsko pravne poslove, Fond je tijekom 2001. uložio žalbe u kojima se navodi da obveznik naknade u obveznicama Republike Hrvatske nije Fond, već je to Fond za naknadu oduzete imovine. Postupak je u tijeku.

Prijašnji vlasnici podnijeli su zahtjev za naknadu za oduzetu nekretninu čest. zem. 7070 z.u. 3923 k.o. Vodice, koja je uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća. Ured za imovinsko pravne poslove Šibensko-kninske županije u siječnju 2001. donio je rješenje kojim se utvrđuje pravo na naknadu za oduzeto zemljište u dionicama ili udjelima Društva u čiji je kapital unesena predmetna imovina odnosno ukoliko to nije moguće zbog već stečenih prava trećih osoba, tada u dionicama ili udjelima društva iz portfelja Fonda ili u obveznicama Republike Hrvatske. Navedenim rješenjem kao obveznik naknade utvrđuje se Fond koji ujedno treba utvrditi i visinu naknade. Na rješenje Županijskog ureda za imovinsko pravne poslove Fond je u kolovozu 2001. uložio žalbu kojom zahtjeva da se izmjeni rješenje pošto se u konkretnom slučaju radi o oduzetim nekretninama koje su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća, a za čiju vrijednost nije izvršena rezervacija dionica u postupku pretvorbe. Stoga predlaže da se rješenjem utvrdi pravo na naknadu u vidu izbora između dionica iz portfelja Fonda ili obveznica Republike Hrvatske. Upravni postupak je u tijeku.

Društvo je u 1999. kod Općinskog suda u Šibeniku podiglo tužbu radi ispravka uknjižbe na čest. zgr. 274/1 površine 281 m² na kojoj se nalazi restoran Kozara, te zemljišta koje se nalazi u okviru hotelskog kompleksa Punta na čest. zem. 477 i 484 k.o. Vodice ukupne površine 685 m². Navedene nekretnine su na temelju Zakona o nacionalizaciji mjesnih zgrada i zemljišta oduzete Župnoj crkvi Sv. Križa iz Vodica i dodijeljene Društvu. Sudski postupak je u tijeku.

6

Društvo je u veljači 1998. kod Općinskog suda u Šibeniku podiglo tužbu radi ispravka uknjižbe na čest. zem. 7084/1 kojom traži uknjižbu prava vlasništva na svoje ime. Prema rješenju Općinskog suda u Šibeniku od 26. siječnja 1999. određena je privremena mjera osiguranja na navedenoj čestici do pravomoćnog okončanja upravnog postupka, koji se na temelju zahtjeva za naknadu oduzete imovine iz 1997. vodi kod Ureda za imovinsko pravne poslove Šibensko-kninske županije.

Na temelju Zakona o športu i Statuta općine Vodice, Općinsko vijeće je u prosincu 1995.

donijelo rješenje kojim u vlasništvo općine Vodice prelaze športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju športske organizacije, udruge i druge pravne osobe. Prema navedenom rješenju u vlasništvo općine Vodice prelazi dio čest. zem. 7060/1 evidentirano kao igralište Hangar i čes. zgr. 11 z.u. 2462 k.o. Vodice, evidentirano kao skladište Molineto. Presudom općinskog suda u Šibeniku od 27. veljače 2001., a zbog utvrđivanja prava vlasništva i ispravka uknjižbe, utvrđeno je da općina Vodice ne posjeduje nikakvu valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama.

U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključeni su kompleksi hotela Olympia i Punta te drugi objekti. Utvrđeni su podaci o neto i bruto izgrađenim površinama te ukupni bruto volumen objekata. Sadašnja vrijednost utvrđena je na temelju procijenjene vrijednosti umanjene za vrijednost uslijed starosti i trošnosti. Procijenjena vrijednost utvrđena je na bazi cijene izgradnje ekvivalentnog objekta. U procjenu vrijednosti Poduzeća uključeni su: građevinski objekt ugostiteljstva i trgovine Marina, izgrađeni na čest. zem. 7177/20 i 7233. Navedene čestice predstavljaju pomorsko dobro. Prema elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeće je izgradilo predmetne objekte na temelju ugovora o zajedničkom ulaganju s poduzećem ACY Brijuni, koji su korisnici pomorskog dobra. Državnom uredu za reviziju nije dostavljen navedeni ugovor, iako je u pisanom obliku zatražen od Društva. Prema dostavljenoj građevinskoj dozvoli iz listopada 1989. investitor nautičkog centra u Vodicama na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice je ACY-Adriatic Club Jugoslavija-RO nautički turizam. U dostavljenom dodatku Samoupravnog sporazuma o udruživanju rada i sredstava za izgradnju Nautičkog centra Vodice i zajedničko poslovanje iz 1. listopada 1984. zaključenom između Poduzeća i ACY-ja, vidljivo je da će ACY Brijuni izvršiti prijenos osnovnih sredstava s kojima se obavlja ugostiteljska i trgovačka djelatnost u Nautičkom centru Vodice. Nema dokaza je li prijenos izvršen.

Procijenjena vrijednost priključaka utvrđena je na temelju planskih troškova i to u vrijednosti 5,0% od nove vrijednosti građenja objekata, a procijenjena vrijednost vanjskog uređenja utvrđena je na temelju sadašnje vrijednosti.

Kod procjene opreme primjenjivala se ABC metoda u utvrđivanju tržišne vrijednosti, koja je podrazumijevala grupiranje opreme u tri grupe te primjenu različitog pristupa procjenjivanja vrijednosti pojedine grupe. Vrijednost opreme u grupi A² utvrđena je korištenjem koeficijenta korekcije na utvrđenu novonabavnu vrijednost opreme na tržištu. Vrijednost opreme u grupi B utvrđena je korekcijom njene knjigovodstvene vrijednosti koeficijentima utvrđenim na temelju odnosa knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti takve opreme iz grupe A. Procjena vrijednosti opreme hotelskog kompleksa Olympia i Punta utvrđena je na temelju koeficijenta korekcije ovisno o vrijednosti posrednih ratnih šteta.

7

Zalihe materijala, nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda vodile su se po prosječnim nabavnim cijenama. U elaboratu o procijenjenoj vrijednosti navedene zalihe iskazane su po knjigovodstvenoj vrijednosti. Vrijednost potraživanja i obveza utvrđena je analizom svake pojedine skupine te korekcijom knjigovodstvene vrijednosti. Kod procjene vrijednosti potraživanja uzeti su u obzir rokovi dospjeća i realnost naplate.

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća mijenjan je i dopunjavan na temelju zahtjeva Fonda. Konačni elaborat izrađen je u lipnju 1994. prema kojem knjigovodstvena vrijednost Poduzeća

na dan 31. prosinca 1992. iznosi 4.285.896.000.- HRD ili 8.658.386,- DEM, procijenjena vrijednost 16.117.897.000.- HRD ili 32.561.250,- DEM te ekonomska vrijednost 11.133.247.000.- HRD ili 22.491.408,- DEM. Kod utvrđivanja ekonomske vrijednosti primijenjena je metoda sadašnje vrijednosti neto efekata na prethodno utvrđenu projekciju računa dobiti i gubitka za razdoblje od 1993. do 1996. Za prvu godinu procjene poslovnog rezultata korišteni su izvorni podaci iz računa dobiti i gubitka te je Poduzeće ocijenilo realnim utvrditi i ekonomsku vrijednost primjenom dinamičke metode procjene. Procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. utvrđena je prema srednjem tečaju za 1,- DEM = 495.- HRD.

U postupku provjere elaborata, Fond je izvršio korekcije koje su se odnosile na procijenjenu vrijednost zemljišta, građevinskih objekata i zaliha. Smanjenje vrijednosti zemljišta u iznosu 107.040,- DEM i građevinskih objekata u iznosu 547.576,- DEM Fond je izvršio na temelju presude Općinskog suda u Šibeniku broj P-1557/93 od 22. travnja 1994. kojom se utvrđuje da Poduzeće nema pravo vlasništva i korištenja nad čest. zgr. 666 z.u. 2391 k.o. Vodice. Nadalje, vrijednost građevinskih objekata Fond je umanjio za ratnu štetu u iznosu 4.807.719,- DEM. Elaborat o procjeni ratnih šteta iz studenoga 1993. izradilo je društvo Izgradnja-projekt d.o.o. za arhitekturu i inženjering, Šibenik (MBS 060142703), a odnosi se na razdoblje od 1991 do 1993. Vrijednost zaliha Fond je povećao za razliku u cijeni trgovačke robe u iznosu 239.246,- DEM.

U elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća navodi se da se dugoročne obveze u iznosu 5.721.123.000.- HRD odnosno 11.557.824,- DEM odnose na revaloriziranu vrijednost investicijskih kredita koje je Jadranska banka odobravala Poduzeću za izgradnju i adaptaciju turističkih objekata u razdoblju od 1974. do 1981. s rokom otplate od 5 do 24 godine. Navedeni iznos potvrđen je u izvješću o zakonitosti i realnosti knjigovodstvenih podataka za 1992. U ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog zaključenog između Jadranske banke i Poduzeća od 2. lipnja 1992., navodi se da se vrijednost potraživanja u navedenom iznosu pretvara u ulog. U bilancama i knjigovodstvenim evidencijama koje je dostavila Jadranska banka vidljivo je da je banka u razdoblju od 1974. do 1981. od Poljobanke Beograd preuzela kredite Poduzeća te da je i odobravala kredite za privredne investicije. U Poduzeću, Jadranskoj banci i Fondu nema dokumentacije o revaloriziranim investicijskim kreditima u utvrđenom iznosu. U drugom ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog zaključenog između Jadranske banke i Poduzeća 12. lipnja 1992., navodi se da se dio ukupnih potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 547.700,- DEM pretvara u ulog. Prema navedenim ugovorima o pretvaranju potraživanja u ulog ukupno potraživanje Jadranske banke pretvoreno u ulog Poduzeća iznosi 5.992.234.380.- HRD odnosno 12.105.524,- DEM. S obzirom da ne postoji dokumentacija za pretvaranje potraživanja Jadranske banke u ulog Poduzeća u iznosu 11.557.824,- DEM, ne može se dati ocjena o ispravnosti navedenog postupka pretvorbe.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 18. siječnja 1995. donio rješenje kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu Poduzeća u dioničko društvo. Zbog usklađenja s Pomorskim zakonikom, 10. listopada 1995. doneseno je drugo rješenje broj 93-772 kojim se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu Poduzeća u dioničko društvo.

Prema rješenju, procijenjena vrijednost društvenog Poduzeća iznosi 104.089.320,00 kn odnosno

u protuvrijednosti 27.981.000,- DEM. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost iznosi 32.561.250,- DEM i manja je za 4.580.408,- DEM u odnosu na rješenje. Procijenjena vrijednost uvećava se za pretvaranje potraživanja Jadranske banke u ulog u iznosu 45.030.600,00 kn odnosno 12.105.000,- DEM. Fond je na temelju korekcija procjene vrijednosti smanjio vrijednost građevinskih objekata za ratnu štetu, a povećao vrijednost zaliha za razliku u cijeni. Prema presudi Općinskog suda u Šibeniku broj P-1557/93 od 22. travnja 1994. nekretnine u vrijednosti 654.616.- DEM, od čega se na vrijednost zemljišta odnosi 107.040,- DEM i na vrijednost građevinskih objekata 547.576,- DEM su u vlasništvu općine Vodice. Revizijom je utvrđeno da rješenjem o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu iz listopada 1995., iz procijenjene vrijednosti Poduzeća nisu isključene navedene nekretnine.

U rješenju je navedeno da su u procjenu vrijednosti Poduzeća uključene nekretnine za koje nisu dostavljeni dokazi, te se zabranjuje prijenos prava i korištenja, i to: zemljište hotela Punta čest. 479/1, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 477, 484, 481/1, 481/2, 485, 487, 488, 482, 545, 544, 524, 527, 530, 543, 588, 559, 324, 560/1, 560/2, 561, 557, 563, 511, 510/2 491/1, 490/2, 495/2, 495/1, 571/1, 570 i 568/2, ukupne površine 21 973 m², zemljište i objekt Mesnica čest. zgr. 211, te zemljište skladišta i prodajnog prostora Dočine dio k.č. 1326. Nadalje, u procjenu vrijednosti Poduzeća uključene su nekretnine čes. zgr. 274/1 i 274/2 (restoran Kozara) za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, te objekti i zemljište - trgovina Nama, Centralno skladište i skladište Barbina Makina - čest. zgr. 113/1, 113/2 i 113/4, dio zemljišta skladišta Mlićevac površine 13 422 m² za koje nisu dostavljeni valjani dokazi prava raspolaganja i korištenja. Dionice u ukupnom iznosu 2.704.440,00 kn odnosno 727.000,- DEM procijenjene vrijednosti navedenih nekretnina rezervirane su u portfelju Fonda.

U rješenju je primijenjen tečaj njemačke marke koji je važio na dan donošenja rješenja i iznosio je 3,72 kn za 1,- DEM.

3.3. Provedba programa pretvorbe

3.3.1. Upis dionica s pravom popusta i pravom prvenstva

Programom pretvorbe utvrđeno je da će se 50,0% procijenjene vrijednosti društvenog Poduzeća prodati osobama iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a druge dionice bit će prenesene Fondu. Potraživanja Jadranske banke u iznosu 12.105.500,- DEM pretvorit će se u dionice Poduzeća.

Prodaja 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća provedena je na temelju javnog prikupljanja ponuda. Poziv za upis i prodaju dionica objavljen je 14. listopada 1995. Na poziv su dostavljene 782 ponude zainteresiranih osoba. Na temelju zaključenih ugovora u studenom 1995. utvrđeno je da je 708 dioničara upisalo 139 905 dionica s popustom, što čini 50,0% procijenjene vrijednosti odnosno 34,9% temeljnog kapitala Poduzeća. Zaposleni i ranije zaposleni imali su pravo prvenstva pri kupnji dionica i s njima su zaključeni ugovori o prodaji dionica s popustom.

9

Uplatu prvog obroka dionica za 702 dioničara izvršila je Jadranska banka na temelju kupnje stare devizne štednje. Šest dioničara samostalno je uplatilo prvi obrok.

Jednokratnu uplatu ugovorene cijene dionica za jednog dioničara izvršila je Dalmatinska banka d.d. Zadar (MBS 060000531) na temelju naloga o prijenosu potraživanja po oročenom depozitu iz studenoga 1995. Ugovorom o prodaji dionica iz studenoga 1995., utvrđeno je da je obračunan popust u visini 35,0% za jednokratno plaćanje u prvoj godini otkupa.

3.3.2. Prijenos neupisanog dijela dionica fondovima

U skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, izvršen je prijenos neupisanog dijela dionica Društva fondovima i to: Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond radnika) 27 413 dionica ili 6,84% vrijednosti temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) 11 749 dionica ili 2,93% vrijednosti temeljnog kapitala, te Fondu 78 323 dionica ili 19,54% vrijednosti temeljnog kapitala. Na temelju rezervacija dionica, u Fondu ostaje 22 420 dionica ili 5,59% vrijednosti temeljnog kapitala.

3.4. Upis u sudski registar

Nakon provedenog postupka prodaje dionica održana je 22. ožujka 1996. osnivačka skupština na kojoj je usvojen statut, izabran predsjednik i potpredsjednik skupštine, članovi nadzornog odbora te izvješće o pretvorbi. Društvo je upisano kod Trgovačkog suda u Splitu rješenjem od 30. prosinca 1996., a u skladu s rješenjem Fonda. Izvršen je upis društva Vodičanka dioničko društvo za ugostiteljstvo, trgovinu i turizam (MBS 060018687), ili skraćeno Vodičanka d.d. Vodice (dalje u tekstu: Društvo). Upisana je osnovna djelatnost: posredovanje u trgovini, ugostiteljstvo i turizam, te Branimir Lepur, član uprave koji zastupa Društvo.

U tablici broj 1 daje se pregled početnog stanja vlasničke strukture na dionicama prema knjizi dionica.

Tablica broj 1

Početno stanje vlasničke strukture na dionicama

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Struktura vlasništva u %
1.	mali dioničari	139 905	13.990.500,-	34,9
2.	Fond	78 323	7.832.300,-	19,5
3.	rezervirani kapital u Fondu	22 420	2.242.000,-	5,6
4.	Fond poljoprivrednika	11 749	1.174.900,-	2,9
5.	Fond radnika	27 413	2.741.300,-	6,9
6.	Jadranska banka	121 050	12.105.000,-	30,2
UKUPNO:		400 860	40.086.000,-	100,0

10

Prema knjizi dionica ukupno je upisano 712 dioničara, od čega 708 malih dioničara.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Prema početnom stanju knjige dionica ukupno je upisano 400 860 dionica od čega 139 905 dionica na ime malih dioničara, 121 050 dionica Jadranske banke i 139 905 dionica prenesenih fondovima.

4.1. Dionice s popustom

Uvidom u dokumentaciju Fonda, utvrđeno je da je u travnju 1998. zaključeno 536 dodataka ugovoru o prodaji dionica, koji se odnose na produljenje roka otplate duga na 20 godina. Visina preostalih mjesečnih obroka utvrđena je na način da se na dospjele neotplaćene obroke obračunavala zatezna kamata. U siječnju 1999. Fond je uputio 670 opomena zbog neplaćanja ugovorenih obveza. Na temelju navedenog raskinuto je 156 ugovora zaključenih na rok otplate duga do 5 godina, te 501 dodatak ugovora. Prema evidenciji Fonda iz studenoga 2001., od ukupno 657 raskinutih ugovora, 21 437 dionica je otplaćeno, a 108 208 dionica preneseno je u portfelj Fonda. Udruga malih dioničara Društva podnijela je Općinskom sudu u Zagrebu tužbu protiv Fonda s prijedlogom za izdavanje privremene mjere zabrane prodaje te povrata oduzetih dionica. U tužbi se navodi da veći broj dioničara nije moglo podmiriti dospjele obveze po ugovorima o prodaji dionica zbog neisplate plaća u razdoblju od nekoliko godina i zbog niza drugih problema.

Nadalje, navodi se da se u dodatku ugovora iz 1998. obračunala i kamata na dospjele neotplaćene obroke koja je pridodana glavnici, te da mali dioničari nisu imali informaciju o mogućnosti oduzimanja dionica. Navedena tužba zaprimljena je u sudu 18. siječnja 2001. pod brojem P-729/01. Postupak je u tijeku.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

4.2.1. Dionice iz portfelja Fonda

- Prodaja dionica iz portfelja Fonda

Fond je 2. prosinca 1995. u Večernjem listu objavio poziv za podnošenje ponuda za kupnju dionica Društva iz portfelja Fonda. U ponudbenoj dokumentaciji Fonda utvrđeno je da ponuditelj mora ponuditi kupnju svih dionica. Ponudu mogu zajednički podnijeti dva ili više ponuditelja. Nadalje, navedeno je da ponuditelj može ponuditi plaćanje u obrocima u periodu od najduže pet godina. U tom slučaju Fond će zaračunavati kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Prednost će imati ponuditelj koji nudi uplatu većeg iznosa prvog obroka (s obvezom da prvi obrok iznosi minimalno 30%) i kraći rok otplate. Moraju biti ponuđeni odgovarajući instrumenti osiguranja urednog izvršenja ugovornih obveza. Utvrđeno je da u roku određenom za prikupljanje ponuda za kupnju dionica Društva, nije primljena niti jedna ponuda.

11

- Dodjela dionica iz portfelja Fonda bez naknade

Fond i društvo Finko-grad zaključili su u rujnu 1998. tri ugovora o prijenosu dionica u vlasništvu Fonda. U ugovoru je utvrđeno da je Ministarstvo razvitka i obnove zaključilo s društvom Finko-grad tri ugovora i dodatke ugovora o građenju, te da su obveze iz ugovora koje se plaćaju dionicama iz portfelja Fonda u cijelosti izvršene prijenosom ukupno 39 284 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti 392.840,- DEM. U listopadu 1998. zaključena su dva ugovora o prijenosu dionica iz portfelja Fonda, kojim se društvu Finko-grad prenosi 28 932 dionice Društva, nominalne vrijednosti 289.320,- DEM. U siječnju 2000. zaključena su još tri ugovora o prijenosu dionica iz portfelja Fonda, kojim se navedenom društvu prenosi 8 735 dionica Društva, nominalne vrijednosti 87.350,- DEM, te je društvu Finko grad preneseno ukupno 76 951 dionica Vodičanke. Fond i društvo Finko-grad zaključili su 28. svibnja 2001. sporazum o raskidu navedenih ugovora kojim se 76 951 dionica vraća u portfelj Fonda. Iz ugovora o

prijenosu i sporazuma o raskidu ugovora nije vidljiv razlog zbog kojeg su dionice vraćene Fondu. U knjizi dionica izvršen je prijenos 76 951 dionica u korist društva Finko-grada i povrat navedenih dionica u portfelj Fonda.

Fond i društvo Građevinarstvo i promet zaključili su 2. ožujka 1999. ugovor o prijenosu 6 650 dionica Društva, nominalne vrijednosti 65.000.- DEM na ime podmirenja duga Ministarstva razvitka i obnove. Sporazumom o raskidu navedenih ugovora zaključenog 20. kolovoza 1999. utvrđeno je da društvo Građevinarstvo i promet vraća 6 650 dionica u portfelj Fonda. Iz ugovora o prijenosu i sporazuma o raskidu ugovora nije vidljiv razlog zbog kojeg su dionice vraćene Fondu. U knjizi dionica izvršen je prijenos 6 650 dionica u korist društva Građevinarstvo i promet te povrat navedenih dionica u portfelj Fonda.

4.2.2. Dionice iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja

Ugovorom o prijenosu dionica od 29. prosinca 1999., Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. za financiranje i investiranje prenosi 39 262 dionica u portfelj Fonda. Dodatkom navedenog ugovora od 15. lipnja 2000. utvrđeno je da se prenosi 39 162 dionice, a ne 39 262 koliko je navedeno u ugovoru iz prosinca 1999. Iz ugovora i dodatka ugovora o prijenosu dionica nije vidljiv razlog zbog kojeg su dionice vraćene Fondu. U knjizi dionica Društva izvršen je povrat navedenih dionica u portfelj Fonda.

4.3. Program konsolidacije

Društvo je u lipnju 2001. izradilo program konsolidacije zbog financijskog restrukturiranja, jer zbog previsokog zaduženja ne može trajno i uspješno poslovati. Programom je utvrđeno da će Društvo u narednim godinama poslovati s dobiti iz poslovnih aktivnosti bez troškova financiranja. Uključivanjem troškova kamata u račun dobiti iskazivat će se gubitak do 2006., kada završava otplata većeg dijela dugoročnih kredita. Financijski tok pokazuje veliki nedostatak financijskih sredstava do 2007. što znači da će Društvo biti trajno nesposobno podmirivati svoje financijske obveze. Programom su predložene mjere konsolidacije kroz varijantu I. i II. Varijantom I. predlaže se smanjenje temeljnog kapitala za akumulirane gubitke te preuzimanje dugova Društva od strane Republike Hrvatske odnosno Fonda. Preuzeti iznos duga pretvorio bi se u ulog, odnosno za taj iznos bi se povećao temeljni kapital Društva. Ova mjera bi, pored financijskog, imala za posljedicu i vlasničko restrukturiranje, te porast tržišne vrijednosti dionica.

12

Osim navedenog, predlaže se da se dospjele financijske obveze prema dobavljačima podmire iz neto financijskog priliva tijekom tekuće turističke sezone te iz sredstava od prodaje nekretnina koje nisu u neposrednoj funkciji turističke djelatnosti. Varijantom II. predlaže se preuzimanje dugova od strane Republike Hrvatske, koje Društvo ima prema državnim organima. Dugovanja prema kreditima preuzeli bi Jadranska banka i Hrvatska banka za obnovu i razvoj. Na navedeni način, financijska konsolidacija bila bi jednaka kao u varijanti I., osim što bi se promijenila vlasnička struktura nakon provedenog smanjenja i povećanja temeljnog kapitala.

Provođenje mjera prema programu konsolidacije odnosno financijskog restrukturiranja Društva je u tijeku.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE

I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura prema knjizi dionica u studenom 2001. prikazana je u tablici broj 2.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura Društva u studenom 2001.

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Struktura vlasništva u %
1.	Fond	225 400	22.400.000,-	56,2
2.	rezervirane dionice u Fondu	22 420	2.242.000,-	5,6
3.	mali dioničari	31.990	3.199.000,-	8,0
4.	Jadranska banka	121 050	12.105.000,-	30,2
UKUPNO		400 860	40.086.000,-	100,0

U rujnu 2001. Društvo ima 102 stalna i 126 sezonskih zaposlenika.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 3 daje se pregled osnovnih podataka o poslovanju Društva na temelju financijskih izvještaja za razdoblje od 1996. do 2000.

13

Tablica broj 3

Osnovni podaci iz temeljnih financijskih izvještaja Društva za razdoblje od 1996. do 2000.

u kn

Godina	Prihodi	Rashodi	Aktiva / pasiva
1996.	5.038.263,44	20.537.105,77	197.778.117,72
1997.	10.957.362,40	7.937.188,34	189.298.588,23
1998.	549.195,96	7.022.103,72	181.950.315,58
1999.	2.228.650,09	7.826.016,69	177.707.648,92

2000.	6.783.988,55	6.074.967,83	174.513.167,41
-------	--------------	--------------	----------------

Reviziju financijskih izvještaja od 1996. do 2000. obavilo je društvo Šibenski revikon d.o.o., Šibenik.

Prema računu dobiti i gubitka na dan 31. prosinca 2000. poslovni rashodi iznose 5.062.244,14 kn, te je utvrđeno da ukupni prihodi u cijelosti pokrivaju poslovne rashode.

Prema bilanci na dan 31. prosinca 2000. ukupna potraživanja iznosila su 17.013.912,52 kn od čega se 96,7% odnosi na potraživanja od kupaca. Ukupne obveze iznosile su 34.877.414,20 kn i sastoje se od dugoročnih i kratkoročnih obveza. Dugoročne obveze iznose 20.309.314,40 kn od čega se 42,9% odnosi na obveze prema kreditnim institucijama i 57,1% na druge dugoročne obveze, uključivši porez i socijalno osiguranje. Kratkoročne obveze iznose 14.568.099,80 kn od čega se 49,3% odnosi na obveze prema povezanim poduzećima, 34,1% na obveze prema kreditnim institucijama i 14,8% na obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe. Ukupne obveze u 2000. veće su od potraživanja za 17.863.501,68 kn ili 205,0%. Dobit za 2000. iznosi 709.020,72 kn, a gubitak iz prethodnih godina 24.548.942,63 kn.

Od 1996. Društvo posluje u obliku Grupe i sastoji se od matice i dva društva s ograničenom odgovornošću: Vodičanke-Tours i Vodičanke-Commerce. S obzirom da je žiro račun Društva blokiran od 1994. poslovanje se obavlja preko žiro računa Vodičanke-Tours.

Prema konsolidiranom računu dobitka i gubitka na dan 31. prosinca 2000. utvrđeno je da ukupni prihodi pokrivaju poslovne rashode u visini 96,5% koji su utvrđeni u iznosu 28.000.986,25 kn. Gubitak u iznosu 9.480.910,25 kn odnosi se 87,6% na kamate i tečajne razlike utvrđene u iznosu 8.305.652,39 kn.

Prema konsolidiranoj bilanci na dan 31. prosinca 2000. ukupna potraživanja iznosila su 21.008.789,99 kn od čega se 90,9% odnosi na potraživanja od kupaca. Ukupne obveze iznosile su 153.389.753,05 kn i sastoje se od dugoročnih obveza u iznosu 105.801.997,24 kn od čega se 89,0% odnosi na obveze prema kreditnim institucijama i kratkoročnih obveza u iznosu 47.587.755,81 kn od čega se 48,2% odnosi na obveze prema kreditnim institucijama i 38,2% na obveze prema dobavljačima. Ukupne obveze u 2000. veće su od potraživanja za 132.380.963,06 kn ili 730,1%. Gubitak za 2000. iznosi 9.480.910,25 kn što s prenesenim gubitkom iz prethodnih godina u iznosu 44.059.934,21 kn čini ukupan gubitak poslovanja u iznosu 53.540.844,46 kn.

14

U tablici broj 4 prikazani su pokazatelji poslovanja Grupe Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za 2000.

Tablica broj 4

Podaci iz konsolidiranih temeljnih financijskih izvještaja za 2000.

Redni broj	Elementi	Iznos i koeficijent
L I K V I D N O S T		
1.	kratkotrajna imovina bez zaliha	21.158.432,14 kn
2.	ukupna kratkotrajna imovina	21.679.925,14 kn

Redni broj	Elementi	Iznos i koeficijent
3.	kratkoročne obveze	47.587.755,81 kn
	a) koeficijent ubrzane likvidnosti	0,44
	b) koeficijent tekuće likvidnosti	0,45
4.	dugotrajna imovina	241.773.783,27 kn
5.	kapital, pričuve i dugoročne obveze	201.382.817,67 kn
	c) koeficijent financijske stabilnosti	1,20
ZADUŽENOST		
6.	ukupne obveze	153.389.753,05 kn
7.	ukupna imovina	263.453.708,41 kn
	a) koeficijent zaduženosti	0,58

Koeficijent ubrzane likvidnosti utvrđen je odnosom kratkotrajne imovine bez zaliha i kratkoročnih obveza, a koeficijent tekuće likvidnosti odnosom ukupne kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza. Vrijednosti navedenih koeficijenta pokazuju da Društvo nije u mogućnosti podmirivati dopijele kratkoročne obveze po kreditima, dobavljačima i porezima.

Koeficijent financijske stabilnosti utvrđen je odnosom dugotrajne imovine prema trajnim i dugoročnim izvorima. Financijska stabilnost Društva je pogoršana i pored reprograma dijela dugoročnih kredita. Koeficijent zaduženosti za 2000. iznosi 0,58 i utvrđen je odnosom ukupnih obveza prema ukupnoj imovini. Prema navedenom, Društvo se financira s 58% tuđih sredstava, što se ocjenjuje previsokim pogotovo u hotelijerstvu, gdje imovinu većim dijelom sačinjavaju građevinski objekti koji se sporo amortiziraju i vraćaju ulaganje.

15

5.3. Raspodavanje pojedinim nekretninama

5.3.1. Prodaja nekretnina

Tijekom 2000. i 2001. Društvo je prodalo osamnaest nekretnina u ukupnom iznosu 3.535.361,- DEM koje su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća, a nisu u neposrednoj funkciji turističke djelatnosti.

Prodane su sljedeće nekretnine:

- Poslovni prostor - prizemlje zgrade u ulici Ive Cote 10, ukupne površine 126,55 m², čest. zgr. 22/3, z.u. 5659 k.o. Vodice. Kupoprodajni ugovor zaključen je 5. travnja 2000. Ugovorena je cijena u iznosu 291.065,- DEM.

- Poslovni prostor - prizemlje troetažne stambene zgrade, u ulici Roca Pave bb, ukupne površine 183,80 m², čest. zgr. 821 z.u. 2900 k.o. Vodice. Kupoprodajni ugovor zaključen je 10. travnja 2000. Ugovorena je cijena u iznosu 350.000,- DEM.
- Poslovni prostor - prodavaonica broj 11 u ulici Trg kneza Branimira bb, ukupne površine 50,20 m², čest. zgr. 288/5 z.u. 2461 k.o. Vodice. Kupoprodajni ugovor zaključen je 28. travnja 2000. Ugovorena je cijena u iznosu 75.000,- DEM.

Navedeni poslovni prostori prodani su društvu Tudić-elektro centar iz Šibenika. Plaćanje je izvršeno prijebom potraživanja.

- Poslovni prostor - prodavaonica broj 15 u ulici Kamila Pamukovića bb, ukupne površine 33,70 m², izgrađen na čest. zem. 1289/2 k.o. Vodice. Kupoprodajni ugovor zaključen je 30. ožujka 2000. Prodan je društvu Minigradnja d.o.o. Šibenik za 75.000,- DEM.
 - Poslovni objekt u ulici Obala matice hrvatske, ukupne površine 418,60 m², čest. zgr. 113/2 i 113/4 k.o. Vodice. Kupoprodajni ugovor zaključen je 20. lipnja 2000. Prodan je društvu Šport-Gracija d.o.o. Vodice za 750.000,- DEM. Plaćanje dijela ugovorene cijene u iznosu 500.000,00 DEM izvršeno je preuzimanjem obveze koju Vodičanka-Tours ima prema Jadranskoj banci. Plaćanje preostalog dijela ugovorene cijene izvršeno je uplatom na žiro-račun.
 - Poslovni prostor - prizemlje zgrade u ulici Ive Cote 10, ukupne površine 49,35 m², čest. zgr. 22/3 z.u. 5659 k.o. Vodice. Kupoprodajni ugovor zaključen je 30. lipnja 2000. Prodan je društvu Fin d.o.o. Vodice za 117.000,- DEM. Plaćanje je izvršeno prijebom potraživanja.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 5 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 29,79 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 10. travnja 2001. Prodan je fizičkoj osobi za 162.195,- DEM. Izvršena su plaćanja u iznosu 596.500,38 kn te ostaje za platiti 13.590,96 kn.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 6 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 14,58 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 13. travnja 2001. Prodan je fizičkoj osobi za 68.286,- DEM.
- 16
- Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 10 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 11,25 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 13. travnja 2001. Prodan je fizičkoj osobi za 67.612,- DEM.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 7 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 14,70 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 13. travnja 2001. Prodan je fizičkoj osobi za 66.012,- DEM.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 11 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 11,81 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost poduzeća. Kupoprodajni ugovor

- zaključen je 17. travnja 2001. Prodan je fizičkoj osobi za 61.412,- DEM.
- Poslovno skladišni prostor u ulici Obala hrvatske mornarice bb, ukupne površine 256,55 m², čest. zgr. 115 z.u. 2646 k.o. Vodice. Kupoprodajnim ugovorom zaključenim 4. svibnja 2001. navedeno je da će se uplata cjelokupnog iznosa ugovorene cijene izvršiti preuzimanjem obveze Vodičanke-Tours prema Jadranskoj banci. Prodan je vlasniku ugostiteljskog obrta Molineto za 250.000,- DEM.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 3 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 43,72 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kupoprodajnim ugovorom zaključenim 5. svibnja 2001. navedeno je da će se uplata cjelokupnog iznosa ugovorene cijene izvršiti preuzimanjem obveze Vodičanke-Tours prema Jadranskoj banci. Prodan je društvu Lenox-Commerce d.o.o. Vodice za 135.532,- DEM.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 9 ukupne površine 11,03 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 1. lipnja 2001. Prodan je fizičkoj osobi za 67.233,- DEM.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 4 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 29,86 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 6. lipnja 2001. Prodan je društvu Vodice d.d. iz Vodica za 125.595,- DEM.
 - Ugostiteljsko-trgovački poslovni prostor - prodavaonica broj 8 u ulici Herfordska bb, ukupne površine 39,70 m², izgrađen na čest. zem. 7177/20 i 7233 k.o. Vodice. Zemljište se nalazi na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kupoprodajnim ugovorom zaključenim 26. lipnja 2001. navedeno je da će se uplata cjelokupnog iznosa ugovorene cijene izvršiti preuzimanjem obveze Vodičanke-Tours prema Jadranskoj banci. Prodan je društvu Šport-Gracija d.o.o. Vodice za 130.000,- DEM.

17

- Poslovni prostor koji se nalazi u sklopu autobusnog kolodvora i to polovicu nekretnina, a koje obuhvaćaju auto salon, buffet, biljetarnicu, trafikku te neotkriveni plato, ukupne površine 190,28 m², čest. zem. 7177/1 k.o. Vodice. Zemljište na kojem se nalazi objekt nalazi se na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost poduzeća. Kupoprodajni ugovor zaključen je 1. listopada 2001. Prodan je društvu NIK d.o.o. Šibenik za 240.000,- DEM.
- Poslovni prostor (samoposluga-autobusni kolodvor) čest. zgr. 1916 k.o. Vodice. U trenutku pretvorbe objekt nije nosio zasebnu katastarsku oznaku te je procijenjen kao ulaganje, a čest. zem. 7177/1 k.o. Vodice na kojoj je izgrađen nalazi se na pomorskom dobru i nije uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Na temelju presude Županijskog suda u Šibeniku u lipnju 2001. Društvo je postalo vlasnik navedenih čestica. Kupoprodajni ugovor zaključen je 31. listopada 2001. s društvom Krka d.o.o. Šibenik. Ugovorena je cijena u iznosu 503.419,- DEM.

Za prodaju svih nekretnina postoje odluke Nadzornog odbora o prodaji. U Društvu ne postoji odluka Nadzornog odbora o prihvaćanju ponude za kupnju jedne nekretnine.

5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo i Vodičanka-Tours zaključili su 29. kolovoza 1996. ugovor o poslovnoj suradnji kojim se utvrđuje međusobni odnos u ostvarivanju poslovnih ciljeva i interesa. Društvo daje Vodičanki Tours pravo gospodarskog korištenja svojih gospodarskih objekata u kojima se pružaju ugostiteljske, turističke, trgovačke i druge usluge. Dodatkom navedenog ugovora od 15. siječnja 1997. utvrđeno je da u svrhu optimalnog korištenja preuzete imovine, Vodičanka-Tours preuzima 115 djelatnika radi obavljanja poslova pružanja ugostiteljskih, turističkih, trgovačkih i drugih usluga.

Od 1996. Društvo posluje preko žiro-računa Vodičanke Tours broj 34600-601-24581. Prema evidenciji Zavoda za platni promet na dan 7. studenoga 2001. utvrđena je blokada žiro računa u iznosu 3.563.684,17 kuna. Prema računu dobiti i gubitka Vodičanke Tours za 2000. ukupni prihodi iznose 20.221.828,76 kn, a ukupni rashodi 30.411.759,73 kn. U bilanci sa stanjem 31. prosinca 2000. aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 125.823.719,47 kn. Ukupna potraživanja iznosila su 11.173.892,52 kn, od čega se na potraživanja od povezanih poduzeća odnosi 64,2% i na potraživanja od kupaca 23,7%. Ukupne obveze iznosile su 125.778.910,58 kn. Dugoročne obveze odnose se na obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 85.492.682,84 kn. Kratkoročne obveze iznosile su 40.286.227,74 kn, od čega se na obveze prema kreditnim institucijama odnosi 56,8% i na obveze prema dobavljačima 32,7%. Gubitak za 2000. iznosi 10.189.930,97 kn što s prenesenim gubitkom iz prethodnih godina u iznosu 19.511.855,75 kn čini ukupan gubitak poslovanja u iznosu 29.701.786,72 kn. Društvo, Vodičanka-Tours i Vodičanka Commerce zaključili su 1. lipnja 2001. sporazum kojim je utvrđeno da se sva prava i obveze Vodičanke-Tours dijele s Vodičankom Commerce, te se utvrđuje ravnopravan položaj između društava u okviru vladajućeg Društva, u čijem se potpunom vlasništvu nalaze, a isključivo radi boljeg ostvarivanja poslovnih ciljeva i interesa cijele grupe. Od 1. lipnja 2001. Društvo posluje i preko računa Vodičanke-Commerce broj 34600-601-36009. Prema financijskim izvještajima za 2000. aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 105.563,47 kn, ukupni prihodi i rashodi u iznosu 0,00 kn.

18

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-trgovačkog poduzeća Vodičanka, Vodice.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Vodičanka, Vodice obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, osim što:

- Odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe utvrđeno je da se potraživanja Jadranske banke u iznosu 12.105.000,- DEM pretvaraju u ulog. U elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća navedeno je da se dugoročne obveze u iznosu 5.721.123.000,- HRD odnosno 11.557.824,- DEM odnose na revaloriziranu vrijednost investicijskih kredita koje je Jadranska banka odobravalala Poduzeću za izgradnju i adaptaciju turističkih objekata u razdoblju od 1974. do 1981. s rokom otplate od 5 do 24 godine. Navedeni iznos potvrđen je u izvješću o zakonitosti i realnosti knjigovodstvenih podataka za 1992. Prema ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog zaključenog između Jadranske banke i Poduzeća 2. lipnja 1992., vrijednost potraživanja u navedenom iznosu pretvara se u ulog. Prema dokumentaciji banke, vidljivo je da su u razdoblju od 1974. do 1981. Poduzeću odobravani krediti za gospodarske investicije te da je banka preuzela kredite Poduzeća od Poljobanke Beograd. U Poduzeću, Jadranskoj banci i Fondu nema dokumentacije o revaloriziranim investicijskim kreditima u utvrđenom iznosu. Prema drugom ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog zaključenog između Jadranske banke i Poduzeća od 12. lipnja 1992, dio ukupnih potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 547.700,- DEM pretvara se u ulog. Prema navedenim ugovorima o pretvaranju potraživanja u ulog, ukupno potraživanje Jadranske banke pretvoreno u ulog Poduzeća iznosi 5.992.234.380,- HRD odnosno 12.105.524,- DEM. S obzirom da ne postoji dokumentacija za pretvaranje potraživanja Jadranske banke u ulog Poduzeća u iznosu 11.557.824,- DEM, ne može se dati ocjena o ispravnosti navedenog postupka pretvorbe.

- Prema rješenju, procijenjena vrijednost društvenog Poduzeća iznosi 104.089.320,00 kn odnosno u protuvrijednosti 27.981.000,- DEM. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost iznosi 32.561.250,- DEM i manja je za 4.580.408,- DEM u odnosu na rješenje. Procijenjena vrijednost uvećava se za pretvaranje potraživanja Jadranske banke u ulog u iznosu 45.030.600,00 kn odnosno 12.105.000,- DEM. Fond je na temelju korekcija procjene vrijednosti smanjio vrijednost građevinskih objekata za ratnu štetu, a povećao vrijednost zaliha za razliku u cijeni. Prema presudi Općinskog suda u Šibeniku broj P-1557/93 od 22. travnja 1994. nekretnine u vrijednosti 654.616,- DEM, od čega se na vrijednost zemljišta odnosi 107.040,- DEM i na vrijednost građevinskih objekata 547.576,- DEM su u vlasništvu općine Vodice. Revizijom je utvrđeno da rješenjem o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu iz listopada 1995., iz procijenjene vrijednosti Poduzeća nisu isključene navedene nekretnine.

19

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji, osim što:

Razvojnim programom planirana je financijska sanacija uz pomoć inozemnog i domaćeg kapitala, sanacija oštećenih objekata, kreiranje i realizacija strategije ponovnog osvajanja tržišta, prilagođavanje organizacije novim uvjetima i zadacima, kadrovsko restrukturiranje s mlađim i suvremenije obrazovanim kadrom, te dovršenje izgradnje suvremenog informacijskog sustava. S obzirom na realizaciju ciljeva predviđenih razvojnim programom i odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, utvrđeno je da nije očuvana produktivna zaposlenost uz otvaranje novih radnih mjesta, uz obvezno kadrovsko restrukturiranje. Broj zaposlenih smanjen je s 387 potkraj 1992. na 102 stalna i 126 sezonskih zaposlenika u rujnu 2001. Do konca 1995. hotelski kapaciteti bili su popunjeni prognanicima i izbjeglicama. Za to vrijeme ostvareni su gubici u poslovanju, a smještajni kapaciteti su devastirani. Nakon 1996., počela je obnova hotela uz pomoć kredita Hrvatske banke za obnovu i razvoj, plasiranih putem Jadranske banke. Nakon obnove hotela, u 2000. povećan je turistički promet, te je Društvo

počelo ostvarivati bolje financijske rezultate. Programom konsolidacije, što ga je Društvo izradilo u lipnju 2001., planirano je financijsko restrukturiranje. Provedba programa konsolidacije je u tijeku.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U svom očitovanju na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, zakonski predstavnik pravne osobe izjavljuje da u cijelosti prihvaća ocjenu pretvorbe i privatizacije.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područnom uredu Šibenik, Obala Hrvatske mornarice 2.

Ovlašteni državni revizori:

Biserka Vukušić, dipl. oec.

Stipe Vranjković, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

(žig i potpis)