



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

ZLATNI RAT, BOL

Split, lipanj 2002.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	3
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću u vrijeme pretvorbe	3
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.3.	Razvojni program	5
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	10
3.2.1.	Zahtjev za dodatnu rezervaciju vrijednosti nekretnina	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.3.1.	Pretvaranje potraživanja u dionice	12
3.3.2.	Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima	13
3.3.3.	Prodaja neupisanog dijela dionica Zagrebačkoj banci	13
3.3.4.	Prijenos neupisanog dijela dionica fondovima	14
3.4.	Upis u sudski registar	14
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	15
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	15
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	15
4.2.1.	Dionice iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju	15
4.2.2.	Dionice iz portfelja fondova mirovinskog osiguranja	16
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	16
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	16
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	17
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	19
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	22
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	22
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	22
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	23



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

Klasa: 041-03/01-01/252

Urbroj: 613-19-02-14

Split, 7. lipnja 2002.

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA ZLATNI RAT s p.o., BOL - BRAČ

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 društvenog poduzeća za ugostiteljstvo Zlatni rat s p.o., Bol - Brač.

Revizija je obavljena u razdoblju od 13. rujna 2001. do 7. lipnja 2002.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizorskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizorskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći 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),
- Uredba o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (Narodne novine 52/91),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 29/91, 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96 i 71/97),
- 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 privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 1/97, 137/97 i 6/98),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Zakon o ovlastima Hrvatskog fonda za privatizaciju da preuzme i podmiri dio duga Republičkog fonda zdravstvenog osiguranja i zdravstva Hrvatske (Narodne novine 76/93), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću u vrijeme pretvorbe

Društveno poduzeće za ugostiteljstvo Zlatni rat s potpunom odgovornošću, Bol, (dalje u tekstu: Poduzeće) nastalo je izdvajanjem Osnovne organizacije udruženog rada za ugostiteljstvo iz sastava HTRO Brač Hoteli, Bol. Poduzeće je 26. ožujka 1990. godine registrirano kod Okružnog privrednog suda u Splitu pod brojem Fi - 19/90. Sjedište Poduzeća je u Bolu na Braču, matični broj je 3385922, a šifra djelatnosti 080111.

Djelatnost Poduzeća je ugostiteljstvo, turizam, trgovina na malo, trgovina na veliko, obrtničke usluge i popravci te cestovni promet. Turistička i ugostiteljska djelatnost organizirani su u posebnim organizacijskim jedinicama dok su druge djelatnosti organizirane u sektore nabave, proizvodnje, trgovine, tehnički sektor i gospodarsko-računovodstveni sektor.

Unutar osnovne djelatnosti Poduzeća (hotelijerstvo i ugostiteljstvo) svaki od postojećih pet hotela u Bolu (Elaphusa, Borak, Bretanide, Kaštil i Bijela Kuća), kao i hoteli u Postirama (Vrilo i Park) predstavlja posebnu organizacijsku jedinicu. Koordinacijski organ marketinga koordinira sektore prodaje, sporta i rekreacije, opći kadrovski sektor i turist biro. Ovlaštena osoba za zastupanje Poduzeća bez ograničenja je direktor Ivica Karninčić.

Na dan 30. rujna 1991. u Poduzeću je evidentirano 508 zaposlenih dok je 31. siječnja 1992. bilo 499 zaposlenika.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. ukupna aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 1.773.173.000.- HRD ili 32.239.527,- DEM (1,- DEM=55.- HRD). Ukupni prihodi za 1991. iskazani su u iznosu 93.904.983.- HRD, ukupni rashodi u iznosu 217.873.279.- HRD te gubitak u iznosu 123.968.296.- HRD.

2.2. Statusne i druge promjene

Poduzeće je promijenilo oblik organiziranja i naziv, rješenjem registarskog suda od 31. svibnja 1994. pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Novi naziv Poduzeća je Zlatni rat, hotelijerstvo i ugostiteljstvo, dioničko društvo, Bol, skraćeno: Zlatni rat d.d., Bol (dalje u tekstu: Društvo) sa sjedištem u Bolu na Braču. Upis je obavljen u registar Trgovačkog suda u Splitu, u registracijskom ulošku I-2487, pod brojem Fi-1597/94.

Osnivačka skupština Društva održana je 18. siječnja 1994. kada je utvrđen temeljni kapital u iznosu 55.231.900,- DEM te usvojen statut Društva. Na osnivačkoj skupštini izabrani su predsjednik i dopredsjednik skupštine te članovi upravnog i nadzornog odbora Društva. Za vršitelja dužnosti direktora Društva imenovan je Ivica Karninčić.

Zbog zakonske obveze usklađenja općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima 30. rujna 1995. održana je skupština Društva na kojoj je usvojen novi Statut Društva. Društvo zastupaju pojedinačno i samostalno članovi uprave Društva Ivica Karninčić i Pero Kraljević, imenovani 8. prosinca 1995. Upis usklađenja općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima obavljen je rješenjem Trgovačkog suda Tt-95/3805-2 od 13. veljače 1996.

Odlukom glavne skupštine 18. prosinca 1999. izmijenjen je članak 59. statuta na način

da se uprava Društva sastoji od jedne osobe (direktor Društva) kojeg imenuje nadzorni odbor na vrijeme od pet godina, s tim da ga može i ponovo imenovati. Odlukom nadzornog odbora 18. prosinca 1999. imenovan je direktor Društva Antun Plenković. Upis promjene članova uprave i promjene odredbi statuta izvršen je 17. veljače 2000.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet na sjednici održanoj 28. lipnja 1992.

Predsjednik radničkog savjeta bio je Pero Kraljević, a članovi Mario Baković, Nikša Bodlović, Tomo Brešković, Jurica Eterović, Ivica Eterović, Dragutin Kale, Anđelko Karninčić, Perica Martinić, Stanko Rašperger, Dinko Senković, Marija Serventi, Boris Škrbić, Zoran Bodlović, Bernard Jozanović, Tamara Šegvić i Andro Buljević. Agencija za restrukturiranje i razvoj je rješenjem od 2. rujna 1992. odredila uvođenje upravnog odbora u Poduzeće s obzirom da je organ upravljanja - radnički savjet zbog isteka mandata prestao s radom. Upravni odbor ima pet članova koje je imenovala Agencija za restrukturiranje i razvoj. Za provedbu pretvorbe imenovana je Komisija u sastavu od pet članova i to: Pero Kraljević, predsjednik Komisije, Milli Španović, zamjenik predsjednika i Franjo Žuvić, Miro Marinković i Ivica Karninčić, članovi.

Odlukom je utvrđen temeljni kapital Poduzeća u iznosu 53.317.400,- DEM, a Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća u iznosu 40.168.000,- DEM, ulaganjem dodatnog kapitala u iznosu 12.000.000,- DEM i pretvaranjem potraživanja vjerovnika u dionice u iznosu 1.149.400,- DEM.

Na temelju odluke radničkog savjeta, vrijednost stanova nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, te su do rješavanja vlasničko-pravnih odnosa predani na gospodarenje nadležnom Fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća Agenciji za restrukturiranje i razvoj 30. lipnja 1992. uz Odluku o pretvorbi dostavljena je i druga propisana dokumentacija i to:

- program pretvorbe,
- izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Republike Hrvatske da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima,
- podaci o poslovanju poduzeća s ocjenom boniteta,
- razvojni program,
- podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina,
- izvod iz sudskog registra i
- elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe donio je radnički savjet 28. lipnja 1992. Programom pretvorbe uređuje se postupak upisa i uplate dionica, krug osoba koje su ovlaštene upisati dionice, ostvarivanje njihova prava prvenstva i jednakog prava stjecanja dionica te prava na popust, održavanje osnivačke skupštine Društva i druge odredbe kojima se potanje uređuje postupak pretvorbe. Temeljni kapital podijelit će se na 533 174 redovne dionice na ime od kojih svaka na nominalni iznos od 100,- DEM. Programom pretvorbe utvrđeno je da se upis dionica obavlja u tri kruga.

3.1.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. sastavila je Službe društvenog knjigovodstva Republike Hrvatske 11. svibnja 1992. Izvještajem je utvrđeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s važećim propisima i da u postupku provjere bilančnih pozicija u godišnjem obračunu za 1991. nisu utvrđena odstupanja.

3.1.3. Razvojni program

Razvojni program izradio je Institut za turizam, Zagreb u lipnju 1992. Utvrđeno je da Poduzeće mora riješiti osnovne razvojne probleme koji se definiraju kao nefleksibilnost zbog prevelike diverzifikacije djelatnosti, tehnološka zastarjelost i podkapitaliziranost te višak stalne radne snage i nedostatak srednjeg managementa.

Razvojna strategija temelji se na konsolidaciji i pripremi Poduzeća za pravu privatizaciju kroz prijem zdravog kapitala (dokapitalizaciju) te na reorganizaciji Poduzeća u deset manjih poslovnih cjelina-profitnih centara (d.o.o.) i decentralizaciji upravljanja u cilju povećanja interne efikasnosti. Zbog nedostatka značajnijeg kapitala nužnog za razvoj, ambiciozniji razvojni projekti mogu se realizirati samo u odnosima s potencijalnim partnerima, pri čemu je orijentacija zaštita interesa domaćeg kapitala, razvoj internog poduzetništva i oslonac na dokapitalizaciju.

Interna reorganizacija Poduzeća je razrađena elaboratom o reorganizaciji poslovne djelatnosti i optimalizaciji kadrovske strukture u Poduzeću koje je izradilo H i H, d.o.o. Zagreb u lipnju 1993.

3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća izradio je Institut za turizam Zagreb. Sastavni dio elaborata su Elaborat o procjeni opreme kojeg je Institut izradio u suradnji s poduzećem Agea Nova Gorica i Elaborat o procjeni nekretnina koji je Institut izradio u suradnji s H. G. Inženjering, Zagreb i Poduzećem. U skladu s odlukom radničkog savjeta od 28. lipnja 1992. vrijednost stanova nije uključena u vrijednost Poduzeća.

Elaborat je izrađen na temelju bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. prema kojoj je knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iskazana u iznosu 1.078.386.000.- HRD ili 19.607.018,- DEM (1,- DEM= 55.- HRD). Popis stalnih i obrtnih sredstava te potraživanja i obveza Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. nije priložen.

Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je statičkom i dinamičkom metodom. Dinamičkom procjenom, vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 2.209.240.000.- HRD ili 40.168.000,- DEM. Procjena je obavljena na temelju razvojnog programa Poduzeća.

Poduzeće je prihvatilo procijenjenu vrijednost poduzeća dinamičkom metodom te procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 40.168.000,- DEM čini sastavni dio odluke o pretvorbi.

Primjenom statičke metode, procijenjena tržišna vrijednost Poduzeća iskazana je u iznosu 3.000.831.000.- HRD ili 54.560.563,- DEM. Sastavni dio procjene vrijednosti Poduzeća statičkom metodom je Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina koji se sastoji se od dokaza o pravu korištenja nekretnina, podacima o zemljištu, procjene objekata s geometrijskim podacima i tehničkim opisom objekata i troškovima priključaka i uređenja terena. Nekretnine Poduzeća smještene su na devet lokacija koje se nalaze u turističkim zonama Bol i Postira. Svi objekti priključeni su na komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina iznosi 55.746.539,- DEM od čega je:

- zemljište	13.072.405,- DEM,
- građevinski objekti	39.554.359,- DEM,
- vanjsko uređenje	2.593.116,- DEM i
- priključci	526.659,- DEM.

Procjenom vrijednosti građevinskog zemljišta obuhvaćeno je 267 566 m² površine zemljišta. Prometna vrijednost zemljišta utvrđena je prema cijeni građevinskog zemljišta Uprave društvenih prihoda općine Brač za 1991. u iznosu 1.700.- HRD/m² ili 30,9091,- DEM/m². Naknade troškova pripreme zemljišta i takse obračunane su prema podacima Sekretarijata za privredu općine Brač priloženim uz elaborat. Procijenjena vrijednost zemljišta na devet lokacija iznosi 13.072.405,- DEM.

Procjena vrijednosti objekata obavljena je korištenjem cijena iz Biltena Standardna kalkulacija XII/1991., prikupljanjem podataka od izvođača radova za iste ili slične objekte i okončanih situacija objekata. Procijenjena vrijednost zgrada računa se na temelju jediničnih cijena po kvadratnom metru izgradnje istog objekta uzimajući u obzir starost i vijek trajanja. Procjena vrijednosti objekata iznosila je 39.554.359,- DEM.

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja lokacija obuhvaća nadzemnu (potporni zidovi, ograde, prometnice i parkiralište, gustirnu) i podzemnu infrastrukturu. Vrijednost vanjskog uređenja lokacija utvrđena je na temelju stvarno izvedenih količina i jediničnih cijena za pojedine vrste radova umanjene prema starosti i trošnosti. Procjena vrijednosti vanjskog uređenja lokacija iznosi 2.593.116,- DEM.

Procjena vrijednosti priključaka računala se prema stvarnim troškovima i iznosila je 526.659,- DEM.

Dokazi o pravu korištenja nekretnina odnose se na izvatke iz zemljišne knjige i izvatke iz katastra zemljišta, kopije katastarskog plana, ugovore općine Brač o davanju na korištenje objekata i zemljišta poduzeću, zahtjeve Poduzeća za dodjelom na korištenje zemljišta u društvenom vlasništvu upućene referadi za imovinsko pravne odnose općine Brač, rješenja o eksproprijaciji zemljišta referade za imovinsko pravne poslove općine Brač, rješenja skupštine općine Brač o davanju na korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta, ugovore o korištenju zemljišta, ugovore o kupoprodaji građevinskih objekata i zemljišta, ugovore o zamjeni nekretnina, o korištenju zemljišta te rješenja Komisije za nacionalizaciju pri Narodnom odboru općine Brač.

Elaboratom je procijenjena vrijednost opreme u iznosu 929.383,- DEM. Procjena opreme izvršena je na temelju predračuna i računa, tržišnih cijena i cjenika koji su važili u prosincu 1991. te publikacija proizvođača iste ili srodne opreme. Zamjenska vrijednost je umanjena za iznos amortizacije obračunane od datuma aktiviranja opreme.

Elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća procijenjena vrijednost zaliha je jednaka knjigovodstvenoj vrijednosti zaliha materijala, sitnog inventara i roba iskazanoj na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 14.321.000,- HRD ili 260.382,- DEM.

Procijenjena vrijednost kratkoročnih potraživanja kupaca u zemlji iskazana je u iznosu 3.449.000,- HRD ili 62.709,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost potraživanja na dan 31. prosinca iskazana je u iznosu 4.440.000,- HRD ili 76.727,- DEM. Procjenom su potraživanja od kupaca smanjena za 20% jer se pretpostavlja da će biti naplaćena u visini 80% od ukupnih potraživanja. Procijenjena vrijednost kratkoročnih potraživanja od državnih i drugih institucija te od radnika za manjkove i učinjene štete iskazana je u iznosu 2.409.000,- HRD ili 43.800,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost potraživanja na dan 31. prosinca iznosila je 4.817.000,- HRD ili 87.400,- DEM. Procjenom je umanjena knjigovodstvena vrijednost potraživanja za 50% zbog neizvjesne naplate.

Procijenjena vrijednost obveza jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti obveza i iznosi 159.457.000,- HRD ili 2.899.218,- DEM od čega su obveze po primljenim kreditima iskazane u iznosu 62.620.224,- HRD ili 1.138.550,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost pasivnih vremenskih razgraničenja iskazana je u iznosu 19.241.000,- HRD ili 349.836,- DEM, a odnose se na troškove investicijskog održavanja i troškove reklame obračunane u 1990. U procjenu nisu uključena s obzirom da nije došlo do realizacije tih troškova.

Druge bilančne pozicije koje nemaju značajan utjecaj na procjenu vrijednosti Poduzeća iskazane su po knjigovodstvenoj vrijednosti sa stanjem na dan 31. prosinca 1991.

Nakon što je dostavilo dokumentaciju o pretvorbi u zakonskom roku do 30. lipnja 1992., Poduzeće je do 1. lipnja 1993. prema usmenim dogovorima, uputama, primjedbama i korekcijama Agencije odnosno Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) dostavljalo dodatnu dokumentaciju kojom se mijenjala i dopunjavala procijenjena vrijednost Poduzeća. Tako se u okviru dopuna procjene, u dokumentaciji Fonda nalaze elaborati o kretanju vlasništva na nekretninama Poduzeća koje je ovlaštena pravna osoba Biro Kodeks s p.o. Supetar izradila u razdoblju od 10. studenoga 1992. do 27. siječnja 1993. Izrađeno je devet elaborata zasebno za mikrocjeline: Bijela kuća, ex. Željezničar, U mjestu, Bretanide, Tenis centar, Elaphusa, Borak, Gospodarski centar i Postira. Elaboratima su prezentirane osnove stjecanja svih nekretnina kojima raspolaže Poduzeće s odgovarajućom dokumentacijom i posebno su obrađene nekretnine stečene bez naknade.

Elaborat o kretanju vlasništva na nekretninama mikrocjeline ex. Željezničar izrađen je nakon što je Agencija za restrukturiranje i razvoj donijela 16. srpnja 1992. rješenje broj: 011-01/92-04/39 kojim daje suglasnost na popis i procjenu sredstava tvrtke JŽTP Beograd, Bol sačinjenog radi organiziranja pravne osobe na temelju članka 6. stavka 1. Uredbe o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske i upisa pravne osobe u sudski registar pod tvrtkom Hotel Park s p.o. Bol. Rješenjem je dana suglasnost na odluku Zbora radnika poduzeća Hotel Park s p.o. Bol, od 4. studenog 1991. o pripajanju Poduzeću i odluku radničkog savjeta od 24. prosinca 1991. kojom se prihvaća pripajanje poduzeća Hotel Park. Rješenjem Agencije je utvrđeno da je poduzeće dužno dopuniti elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća u skladu s navedenim Rješenjem.

Poduzeće je 3. svibnja 1993. dostavilo Fondu elaborat o procjeni vrijednosti Hotela Park Bol, kojim je vrijednost objekata s zemljištem, priključcima i vanjskim uređenjem procijenjena u iznosu 2.730.996,- DEM i uključena u procijenjenu vrijednost nekretnina Poduzeća. Elaborat je izradio djelatnik Poduzeća Milli Španović, dipl. ing.

Poduzeće je 13. svibnja 1993. na ime dopuna dokumentacije uputilo Fondu elaborat o kretanju vlasništva na nekretninama Poduzeća za podcjelinu hotel Kaštil s prijedlogom privremenog rezerviranja vrijednosti nekretnina - hotel Kaštil. Elaborat o kretanju vlasništva Poduzeća za podcjelinu hotel Kaštil izradio je 16. ožujka 1993. Biro Kodeks s p.o. Supetar

Prijedlog privremenog rezerviranja pojedinih dijelova nekretnine je izrađen prema stavu Agencije Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj po kojem se privremeno rezerviraju:

- vrijednosti nekretnina koje su stečene po postupcima na koje se odnosi Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba,
- vrijednosti nekretnina koje Poduzeće koristi, a nema dokaza o pravu vlasništva, korištenja i raspolaganja te vrijednosti nekretnina za koje se vodi sudski postupak o pravu vlasništva odnosno korištenja.

Privremeno rezerviranje dionica u visini procijenjene vrijednosti nekretnina za koje Poduzeće ne raspolaže dokazima o pravu vlasništva, korištenja i raspolaganja nekretninama predloženo je za čestice zgrade 58/2, 58/4, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 60/1, 60/2 i čestica zemljišta 6136 hotela Kaštil procijenjene vrijednosti u iznosu 439.668,- DEM.

Poduzeće je 27. svibnja 1993. dostavilo Fondu izmjene procijenjene vrijednosti Poduzeća po bilančnim stavkama.

Izmijenjene su bilančne stavke koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina i opreme, zaliha sitnog inventara i robe, kratkoročnih potraživanja, dugoročnih obveza po kreditima i kratkoročnih obveza iz poslovanja. Izmjenama je procijenjena vrijednost nekretnina iskazana u iznosu 62.718.801,- DEM i opreme u iznosu 2.880.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 62.718.801,- DEM odnosi se na:

- | | |
|--------------------|------------------|
| - zemljište | 14.318.402,- DEM |
| - priključke | 1.304.108,- DEM |
| - zgrade | 43.703.417,- DEM |
| - vanjsko uređenje | 3.392.874,- DEM. |

Izmjenama procijene vrijednosti nekretnina je obuhvaćeno 296 920 m² zemljišta. U procjenu je uključena i vrijednost Hotela Park. Vrijednost priključaka je procijenjena u iznosu 3% od procijenjene vrijednosti zgrada. Izmjene procijenjene vrijednosti hortikulture, vanjskih hidranata, rasvjete u okviru vanjskog uređenja te priključaka obavljene su prema usmenim primjedbama i dogovorima s Fondom.

Izmjenama je procijenjena vrijednost opreme u iznosu 2.880.000,- DEM. Procjena i pregled opreme izvršena je prema popisu osnovnih sredstava po objektima uvažavajući dotrajalost i funkcionalnost kao kriterije ocjenjivanja vrijednosti. Popis opreme nije priložen. U dokumentaciji Fonda od 23. lipnja 1993. internim dopisom broj 308 navedeno je da je uvidom u elaborat i dopunu elaborata o procijenjenoj vrijednosti opreme, te pregledom opreme u Bolu utvrđena konačna procijenjena vrijednost opreme u iznosu 2.950.000,00 kn. U prilogu dopisa nema dokumentacije o dopuni elaborata o procijenjenoj vrijednosti opreme niti popisa opreme kao ni dokumenta o pregledu opreme.

Zalihe sitnog inventara i robe izmjenama su procijenjene u iznosu 43.872.000.- HRD ili 797.673,- DEM.

Kratkoročna potraživanja iz poslovanja izmjenama su procijenjena u iznosu 5.110.000.- HRD ili 92.909,- DEM., kratkoročna financijska ulaganja u iznosu 34.617.000.- HRD ili 629.400,- DEM, dok su druga kratkoročna potraživanja procijenjena u iznosu 3.645.000.- HRD ili 66.273,- DEM.

Dugoročne obveze po kreditima izmjenama su procijenjene u iznosu 100.898.000.- HRD ili 1.834.509,- DEM, a kratkoročne obveze iz poslovanja u iznosu 118.077.000.- HRD ili 2.146.855,- DEM.

Izmjene procijenjenih bilančnih pozicija zaliha, potraživanja i obveza su obavljene provjerom realnosti procjene navedenih stavki u elaboratu o procjeni Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. u odnosu na stanje po zapisniku o kontroli redovnog godišnjeg popisa (inventure) sredstava i izvora sredstava Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. kojeg je u ožujku 1993. izradila Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske Podružnica Split.

Fond je 13. svibnja 1993. primio odluku upravnog odbora Poduzeća od 6. ožujka 1993. kojom je izmijenjena odluka radničkog savjeta od 28. lipnja 1992. Odlukom upravnog odbora je utvrđeno da vrijednost dijela stambenog fonda koju čine stanovi na kojima postoji stanarsko pravo, ne ulazi u procijenjenu vrijednost Poduzeća dok stanovi na kojima ne postoji stanarsko pravo ulaze u procijenjenu vrijednost Poduzeća. U tu svrhu Biro Kodeks s p.o. Supetar je 21. lipnja 1993. izradio proračun prodajne cijene za 56 stanova u postupku dodjele, smještenih u zgradama Blato-A, Blato-B i Blato-C. Prema rekapitulaciji prodajne cijene stanova sveukupna vrijednost stanova po prodajnoj cijeni stana iznosi 1.530.642.041.- HRD što po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske 1,- DEM=1.737.- HRD na dan 21. lipnja 1993. iznosi 881.198,64,- DEM. Od navedenog iznosa Fond je 132.182,- DEM uključio u konačnu procijenjenu vrijednost Poduzeća. Procijenjena vrijednost Poduzeća s uključenom vrijednošću stanova iznosi 54.582.600,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 2. srpnja 1993. donio Rješenje broj 01-02/92-06/829, kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Rješenjem Fonda utvrđen je temeljni kapital Društva u iznosu 103.946.597.652.- HRD, što predstavlja protuvrijednost od 55.231.986,- DEM (1,- DEM=1.882.- HRD). Temeljni kapital Društva sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 102.724.453.200.- HRD, odnosno 54.582.600,- DEM i potraživanja koja se pretvaraju u dionice u iznosu 1.222.144.452.- HRD, odnosno 649.386,- DEM. Fond je povećao vrijednost Poduzeća za 22.037,- DEM u odnosu na procijenjenu vrijednost navedenu u elaboratu. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi u ukupnoj vrijednosti 872.455.176.- HRD odnosno 439.668,- DEM. Dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju se kod Fonda do rješenja imovinsko-pravnih odnosa.

Rješenjem je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 51.362.226.600.- HRD, odnosno 27.291.300,- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti poduzeća, prodajom ostatka od preostalih 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala, uvećanog za neprodani dio dionica iz prethodne točke i umanjenog za iznos rezervacija zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda, pretvaranjem potraživanja vjerovnika Mesih Company u dionice u iznosu 94.100.000.- HRD, odnosno 50.000,- DEM, pretvaranjem potraživanja vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Zagreb u dionice u iznosu 939.844.452.- HRD odnosno 499.386,- DEM i pretvaranjem potraživanja vjerovnika Croatia osiguranje d.d. Zagreb u dionice u iznosu 188.200.000.- HRD odnosno 100.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda utvrđena je prema statičkom pristupu procjeni dok je u Odluci o pretvorbi predložena procjena po dinamičkom pristupu procjeni.

Rješenjem Fonda nije prihvaćen model pretvorbe s namjeravanom dokapitalizacijom predviđen Odlukom o pretvorbi, nego je utvrđeno da Odluku o pretvorbi treba uskladiti s Rješenjem. Upravni odbor Poduzeća je 8. srpnja 1993. donio novu Odluku o pretvorbi i novi Program pretvorbe koji su usklađeni s Rješenjem Fonda o davanju suglasnosti na provedbu pretvorbe.

Procjena vrijednosti imovine u visini utvrđenoj prema rješenju Fonda u poslovnim knjigama Poduzeća evidentirana je 31. svibnja 1994. Razlika između procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti u poslovnim knjigama je evidentirana dijelom povećanjem vrijednosti zemljišta i dijelom kao goodwill. Zapisnikom Financijske policije za Splitsko-dalmatinsku županiju od 29. prosinca 1996. je određena obveza Poduzeća da preknjiži iznose evidentirane kao goodwill na stavke imovine (građevinski objekti, oprema) sukladno procjeni. Ispravak knjiženja je obavljen na dan 1. siječnja 1996.

3.2.1. Zahtjev za dodatnu rezervaciju vrijednosti nekretnina

Društvo je uputio 11. siječnja 1995. Fondu zahtjev, te 28. travnja 1995. i 6. lipnja 1995. dopune zahtjeva s obrazloženjima za dodatnu rezervaciju vrijednosti nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a za koje prema elaboratima o kretanju vlasništva na nekretninama Poduzeća po svim mikro cjelinama Poduzeća nisu riješeni imovinsko pravni odnosi ili podliježu zabrani raspolaganja. Zahtjev obuhvaća 46 katastarskih čestica zemljišta i zgrada ukupne procijenjene vrijednosti u iznosu 3.841.059,- DEM. Prema stavu Fonda, privremeno rezerviranje vrijednosti nekretnina obavlja se za nekretnine na koje se odnosi Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, za nekretnine koje Poduzeće koristi, ali nema dokaza o pravu vlasništva, korištenja ili raspolaganja i za nekretnine za koje se vodi sudski postupak o pravu vlasništva, korištenja ili raspolaganja.

Na temelju zahtjeva Poduzeća za dodatnu rezervaciju, Fond je pokrenuo obnovu postupka te je dopisom 27. siječnja 1995. predložilo sektoru prodaje obustavu prodaje dionica Društva do daljnjeg.

Društvo je 11. srpnja 1997. povuklo zahtjev za dodatnu rezervaciju dionica s naznakom obustave postupka.

U dokumentaciji Fonda dostavljen je preslik rješenja Fonda od 17. srpnja 1995., Ur.br.: 563-04-403/95-4, Klasa: 943-06/95-01/13, donesenog u obnovi postupka po službenoj dužnosti u predmetu Zlatni rat s p.o., Bol, bez potpisa i ovjere. Fond je ustanovio da je u postupku izdavanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu bilo potrebno privremeno rezervirati dionice u protuvrijednosti nekretnina navedenih u iznosu 19.718.640,00 kn ili 5.477.400,- DEM po srednjem tečaju na dan donošenja rješenja, što odgovara broju od 54 774 dionica. Rješenjem je konstatirano da dionice odgovaraju broju od 4 396 dionica prethodno rezerviranih rješenjem od 2. srpnja 1993. i 50 378 dionica koje su se do donošenja ovog rješenja 17. srpnja 1995, nalazile u portfelju Fonda, namijenjene prodaji.

Rješenjem Fonda od 17. srpnja 1995. po obnovi postupka obuhvaćene su nekretnine (9 katastarskih čestica) rezervirane rješenjem od 2. srpnja 1993., nekretnine (43 katastarske čestice) prema zahtjevu Poduzeća za privremeno rezerviranje, te nekretnine (10 katastarskih čestica) koje je Fond utvrdio u obnovi postupka. Sve navedene nekretnine uključene su u procjenu vrijednosti Poduzeća.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe obavljen je prodajom 272 913 dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima, pretvaranjem potraživanja Zagrebačke banke, Croatia osiguranja i Mesih Company u vrijednosti 6 493 dionice, prodajom 182 265 dionica Zagrebačkoj banci i prijenosom 90 648 dionica fondovima.

3.3.1. Pretvaranje potraživanja u dionice

Poduzeće je radi pretvaranja potraživanja u dionice uz dokumentaciju prema članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji dostavilo pisma namjere Splitske banke i Zagrebačke banke o ulaganju kapitala u poduzeće, pisma namjere Splitske banke i Croatia osiguranje d.d. o pretvaranju potraživanja u dionice i ugovore s Zagrebačkom bankom i dobavljačem Mesih Company o pretvaranju potraživanja u dionice.

Ugovor o pretvaranju potraživanja Zagrebačke banke d.d. Zagreb po kreditima u iznosu 499.386,- DEM u dionice zaključen je 26. lipnja 1992. Banka ima potraživanja prema Poduzeću na temelju:

- ugovora o kratkoročnom kreditu broj 713739 od 28. studenoga 1991. u iznosu 4.254.562,- HRD ili 77.356,- DEM (1,- DEM=55.- HRD),
- ugovora o dugoročnom kreditu od 5. prosinca 1991 u iznosu 20.000.000.- HRD ili 363.636,- DEM (1,- DEM=55.- HRD),
- ugovora o kratkoročnom kreditu broj 747966 od 26. ožujka 1992., dodatka I. od 30. travnja 1992. i dodatka II. od 6. lipnja 1992. po prvoj tranši kredita na kreditnoj partiji broj 3700604701 u iznosu 8.000.000.- HRD 58.394,- DEM (1,- DEM=137.- HRD).

Ugovoreno je da se navedena potraživanja banke prema Poduzeću u postupku pretvorbe pretvore u dionice. U prilogu ugovora su analitičke evidencije po ugovorima o kreditima sa Zagrebačkom bankom sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. i 31. prosinca 1992., zapisnik o kontroli redovnog godišnjeg popisa (inventure) sredstava i izvora sredstava sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. Poduzeća kojeg je u ožujku 1993. izradila Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske te izvadak otvorenih stavki na dan 31. prosinca 1992. Zapisnik sadrži tabelarni pregled korištenih kredita po namjenama, bankama, broju ugovora, kreditnim računima, saldu glavnog duga i dospjelih obveza u hrvatskim dinarima na dan 31. prosinca 1991. i na dan 31. prosinca 1992.

Na temelju pisma namjere izvoditelja radova Mesih Company iz Bugojna zaključen je 26. lipnja 1992. ugovor o pretvaranju potraživanja u iznosu 50.000,- DEM u dionice. Mesih Company ima potraživanja prema Poduzeću na dan 31. prosinca 1991. obračunano po važećem tečaju, u iznosu 44.812,- DEM i potraživanja na dan 26. lipnja 1992. u iznosu 5.188,- DEM (1,- DEM=141.- HRD) što ukupno iznosi 50.000,- DEM. U prilogu je ugovor o izvođenju radova na objektu Vidovica-Restoran, Bol (adaptacija) zaključen 28. veljače 1991. s tri dodatka ugovora, ugovor o izvršenju poslova broj 0-629/92, računi, privremene situacije i okončane situacije, te zapisnik nadzornog organa.

Na temelju pisma namjere Croatia osiguranja d.d. od 29. lipnja 1992., da svoja potraživanja pretvori u dionice, Poduzeće je 25. veljače 1993. zaključilo ugovor o pretvaranju potraživanja Croatia osiguranja d.d. Zagreb u iznosu 100.000,- DEM u dionice.

Prema usklađenom stanju potraživanja za neplaćene glavnice kredita, dugujuće premije i neplaćene kamate iznose 51.860.254.- HRD, što po tečaju na dan 31. prosinca 1992. (1,- DEM=495.- HRD) iznosi 104.768,- DEM. Ugovoreno je da se potraživanja u iznosu 100.000,- DEM pretvori u dionice, a preostali dio plati.

U dokumentaciji su priložena dva dodatka ugovora o kreditu, računi za premije osiguranja, obračuni kamata i kamatni listovi po kreditima, analitičke evidencije o stanju glavnice i kamata po kreditima i usklađenom stanju potraživanja po premijama osiguranja, zateznim kamatama, glavnici kredita i redovnoj neplaćenoj kamati i uglavničenoj kamati.

3.3.2. Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima

U skladu s odlukom o pretvorbi, Poduzeće je 10. srpnja 1993. objavilo u dnevnom tisku poziv na upis dionica. Upis je izvršen u razdoblju od 12. do 20. srpnja 1993. (naknadno produžen do 23. srpnja prema odluci upravnog odbora i odobrenju Fonda) na četiri lokacije: Bol, Supetar, Split i Zagreb. Upisano je ukupno 272 913 dionica Društva uz popust, u ukupnoj nominalnoj vrijednosti od 27.291.300,- DEM što čini 49,41% ukupnog broja dionica. Upis dionica izvršili su zaposleni i ranije zaposleni u Društvu uz osiguranje prava prvenstva i prava jednakog stjecanja.

Upravni odbor je 2. kolovoza 1993. donio odluku o prihvaćanju zbirnog izvještaja o stanju upisa i uplata dionica kako slijedi:

- ukupni iznos upisanih dionica je 272 913 ili 27.291.300,- DEM odnosno 51.362.226.600,- HRD, popust u HRD iznosio je 19.511.407.234,- HRD, prodano uz popust 31.850.819.351,- HRD, dodatni popust je iznosio 626.203.665,- HRD, a prvi obrok otplate dionica 1.094.345.951,- HRD.
- ukupni iznos dionica upisanih i uplaćenih na temelju pretvaranja potraživanja u ulog iznosi 6 493 nominalne vrijednosti 649.386,- DEM, - (1.222.144.452,- HRD)
- preneseno Fondu na ime privremene rezervacije 4 397 dionica nominalne vrijednosti 439.668,- DEM, - (872.455.176,- HRD)

U prilogu odluke je popis dioničara Društva s naznakom broja dionica, vrijednosti dionica u DEM, vrijednosti u HRD, postotka popusta, vrijednosti popusta, vrijednosti s popustom, dodatnim popustom i iznosom prvog obroka. Ukupni iznos uplaćenog prvog obroka iznosi 1.094.345.951,- HRD. Dokaz o uplati je priložen uz dokumentaciju koja je dostavljena Fondu. Dioničari su 27. srpnja 1993. s Fondom zaključili 1 586 ugovora o prodaji dionica s popustom s rokom otplate na pet godina. Ugovorena je otplata dionica u mjesečnim obrocima s vremenom otplate od pet godina na način: 5% ugovorene cijene dionica otplaćuje se prve godine, 10% druge, 15% treće, 30% četvrte i 40% pete godine otplate. Vrijednost neotplaćenog dijela upisanih dionica revalorizirat će se u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća po isteku dvanaestomjesečnog razdoblja računajući od dana zaključenja ugovora.

3.3.3. Prodaja neupisanog dijela dionica Zagrebačkoj banci

Nakon prodaje dionica zaposlenim i ranije zaposlenima, pretvaranja potraživanja u dionice i rezerviranja dionica u vrijednosti nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, za preostale neupisane 268 516 dionice (48,61% od vrijednosti temeljnog kapitala), Fond je, u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda, 14. rujna 1993. objavio poziv za podnošenje ponuda za kupnju.

Najniža cijena ponude je utvrđena u iznosu 26.851.632,- DEM. Prema dokumentaciji Fonda na natječaj se javila samo Zagrebačka banka d.d. Zagreb. Banka je za 182 265 dionica ponudila 18.426.500 DEM (protuvrijednost u HRD). Prema ponudi, iznos od 11.109.825,- DEM podmirit će se na temelju Zakona o ovlasti Fonda da preuzme i podmiri dio duga Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje. Navedenim zakonom Fond preuzima dio duga Zavoda prema vjerovnicima, koji će podmiriti prijenosom dionica stečenih na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Istim zakonom je utvrđeno da će Fond u dogovoru s vjerovnicima izabrati dionice koje će se prenijeti.

Ostatak ponuđene cijene u iznosu 7.316.675,- DEM podmirit će se obveznicama Republike Hrvatske na temelju deviznih depozita koji su Uredbom Vlade Republike Hrvatske pretvoreni u javni dug (stara devizna štednja). Fond je prihvatio ponudu Zagrebačke banke d.d. te je 17. studenoga 1993. zaključio ugovor, broj 3385922/91600, o prodaji 182 265 redovnih dionica (33% ukupnog broja dionica). Nominalna vrijednost svake dionice je 100,- DEM. Ukupna nominalna vrijednost iznosi 18.226.500,- DEM. Ugovorom je utvrđeno da postoji potraživanje proizvođača lijekova Pliva d.d. Zagreb prema Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje u iznosu 6.891.758,02 DEM koje je na temelju ugovora o cesiji Pliva d.d. prenijela na Zagrebačku banku d.d. Također je utvrđeno da postoji potraživanje Zagrebačke banke d.d. prema Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje u iznosu 4.218.067,- DEM.

Na temelju članka 2. Zakona o ovlastima Fonda da preuzme i podmiri dio duga Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, 111 098 dionica Društva prenose se u vlasništvo Zagrebačke banke čime je namiren dio ugovorene cijene u iznosu od 11.109.825,02 DEM. Zagrebačka banka d.d. je ostatak ugovorene cijene u iznosu 7.316.675,- DEM platila 24. studenoga 1993. obveznicama Republike Hrvatske na temelju deviznih depozita koji su Uredbom Vlade Republike Hrvatske pretvoreni u javni dug (obveznice) na način da je prenijela pravo vlasništva nad obveznicama u navedenom iznosu na ime Hrvatskog fonda za razvoj.

3.3.4. Prijenos neupisanog dijela dionica fondovima

Nakon provedenog postupka prodaje, ostalo je 86 251 dionica. U skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, Fond je 14. prosinca 1993. donio odluku o prijenosu dionica fondovima i to:

- Fondu 57 501 dionica (10,41% vrijednosti temeljnog kapitala),
- Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 20 125 dionica (3,64% od vrijednosti temeljnog kapitala),
- Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 8 625 dionica (1,56% od vrijednosti temeljnog kapitala).

3.4. Upis u sudski registar

Nakon provedene pretvorbe 18. siječnja 1994. održana je osnivačka skupština Društva koja je utvrdila temeljni kapital u iznosu 55.231.986,- DEM, koji je početno podijeljen na 552 319 redovnih dionica na ime, serije A, nominalne vrijednosti od 100,- DEM po dionici. Osnivačka skupština je utvrdila imatelje dionica koji su stekli status dioničara i početnu vlasničku strukturu kako slijedi:

1. fizičke osobe	272 913 dionica ili 49,41%
2. Zagrebačka banka, d.d.	187 258 dionica ili 33,90%
3. Fond	61 898 dionica ili 11,21%
4. RFMIO radnika	20 125 dionica ili 3,64%
5. RFMIO poljoprivrednika	8 625 dionica ili 1,57%
6. Croatia osiguranje d.d.	1 000 dionica ili 0,18%
7. Mesih company	500 dionica ili 0,09%

Prijašnjim vlasnicima na ime naknade u Fondu rezervirano je 4 397 dionica ili 0,79% od ukupnog broja dionica.

Upis u sudski registar izvršen je 31. svibnja 1994. u Okružnom privrednom sudu u Splitu. Upis u sudski registar obavljen je u skladu s rješenjem Fonda.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

U početnoj vlasničkoj strukturi Društva u 1994. najznačajniji udjel s 272 913 dionica ili 49,41% imali su zaposleni i ranije zaposleni sa zaključenih 1 586 ugovora o kupnji dionica s popustom na rok od pet godina. U skladu s odredbom članka 33. Zakona o privatizaciji, Fond je 20. prosinca 1996. zaključio s malim dioničarima 714 dodataka ugovora o produljenju roka otplate. U razdoblju od 1998. do 2000. zbog neplaćanja ugovornih obveza raskinuto je s malim dioničarima ukupno 1 247 ugovora o prodaji dionica. Raskidom ugovora, 126 789 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 12.678.900,- DEM preneseno je u portfelj Fonda.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

4.2.1. Dionice iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju

Nakon obavljene pretvorbe Fond je raspolagao sa 61 898 dionica Društva, od čega je prijašnjim vlasnicima nekretnina na ime naknade rezervirano 4 397 dionica.

Tijekom 1994. i 1995., Fond je ustupio invalidima Domovinskog rata 18 399 dionica. Ugovorom o zamjeni dionica kojeg je 31. svibnja 1994. zaključio Fond i Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.d., u portfelj Fonda obavljen je prijenos 26 055 dionica iz portfelja fondova mirovinskog i invalidskog osiguranja, ukupne nominalne vrijednosti 2.605.500,- DEM.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 18. srpnja 1996. Klasa: 423-04/96-01/01, Ur.broj: 5030105-96-5 zaključena su 25. srpnja 1996. dva Ugovora o prijenosu dionica. Prvim ugovorom kojeg su zaključili Fond i Zagrebačka banka d.d., izvršen je prijenos 187 258 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti 18.725.800,- DEM iz portfelja Zagrebačke banke d.d., u portfelj Fonda. Dionice koje su predmet ovog ugovora sastavni su dio Liste dionica iz točke I Odluke Vlade republike Hrvatske o prijenosu odnosno zamjeni dionica, koju drži Hrvatski fond za privatizaciju, od 18. srpnja 1996. Drugim ugovorom kojeg je zaključio Fond i Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika, Fond je prenio u portfelj Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 195 813 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti od 19.581.300,- DEM. Dana 28. svibnja 1998. Republički fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja i Fond su zaključili ugovor o zamjeni dionica kojim su Republički fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja prenijeli Hrvatskom fondu za privatizaciju 198 508 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti od 19.850.800,- DEM.

Nakon navedenih promjena Fond je na dan 31. prosinca 1998. imao u vlasništvu 259 507 dionica Društva.

U razdoblju od 1998. do 2000., zbog neplaćanja ugovornih obveza raskinuto je s dioničarima ukupno 1 247 ugovora o prodaji dionica te je 126 789 dionica ukupne nominalne vrijednosti 12.678.900,- DEM preneseno u portfelj Fonda.

Tijekom 1999. Fond je izjavama, na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u procesu kuponske privatizacije prenio na investicijske fondove 350 047 dionica, a 21 103 dionica na stradalnike Domovinskog rata.

Prijenos privatizacijskim investicijskim fondovima obavljen je kako slijedi: izjavom od 27. travnja 1999. na privatizacijski investicijski fond Pleter 43 005 dionica, izjavom od 7. travnja i 7. svibnja 1999. na privatizacijski investicijski fond Dom 139 546 dionica, izjavom od 21. svibnja 1999. na Slavonski privatizacijski investicijski fond 21 502 dionica, izjavom od 9. travnja 1999. na privatizacijski investicijski fond Velebit 32 899 dionica, izjavom od 20. travnja i 21. svibnja 1999. na privatizacijski investicijski fond Sunce 74 639 dionica te izjavom od 21. svibnja 1999. na Središnji nacionalni fond 38 456 dionica. U razdoblju od 20. travnja 1999. do 20. prosinca 1999., privatizacijski investicijski fond Sunce je putem brokerskih tvrtki na tržištu vrijednosnica kupio 232 403 dionica od drugih privatizacijskih investicijskih fondova i 163 dionice od stradalnika Domovinskog rata, tako da je na dan 28. veljače 2000. imao u vlasništvu 307 205 dionica ili 55,62% temeljnog kapitala, ukupne nominalne vrijednosti od 30.720.500,- DEM.

Nakon navedenih promjena, Fond je u svom vlasništvu imao 15 146 dionica Društva. Opisane promjene vlasništva nad dionicama evidentirane su u knjizi dionica društva.

4.2.2. Dionice iz portfelja fondova mirovinskog osiguranja

Fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja su u početnoj vlasničkoj strukturi imali u vlasništvu 28 750 dionica Društva. Gospodarenje s dionicama navedenih fondova povjereno je Hrvatskom mirovinskom osiguranju d.d.

Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.d. i Hrvatski fond za privatizaciju su 31. svibnja 1994. zaključili ugovor o zamjeni dionica kojim je Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.d. prenijelo u portfelj Fonda 26 055 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 2.605.500,- DEM. Hrvatski fond za privatizaciju i Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.d. zaključili su 25. srpnja 1996. ugovor o prijenosu dionica kojim je Fond prenio u portfelj Hrvatskog mirovinskog osiguranja d.d. 195 813 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti 19.581.300,- DEM.

Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.d. i Fond su 28. svibnja 1998. zaključili ugovor o zamjeni dionica kojim je Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.d. prenijelo u portfelj Fonda 198 508 dionica Društva, ukupne nominalne vrijednosti 19.850.800,- DEM.

Nakon opisanih promjena Republički fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja nisu u svom portfelju imali dionice Društva.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Uvidom u knjigu dionica utvrđena je vlasnička struktura na dan 30. lipnja 2001. Većinski vlasnik Društva je privatizacijski investicijski fond Sunce d.d. koji posjeduje 307 205 dionica ili 55,62% temeljnog kapitala.

Fizičke osobe (mali dioničari) posjeduju 185 463 dionica ili 33,58% temeljnog kapitala, privatizacijski investicijski fond Pleter 43 005 dionica ili 7,79% temeljnog kapitala, Hrvatski fond za privatizaciju 15 146 dionica ili 2,74% temeljnog kapitala, Croatia osiguranje 1 000 dionica ili 0,18% temeljnog kapitala i Mesih company 500 dionica ili 0,09% temeljnog kapitala.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daju podaci o ostvarenim prihodima, rashodima i rezultatima poslovanja kao i obvezama Društva u razdoblju od 1994. do 2000.

Tablica broj 1

Pregled prihoda i rashoda Društva za razdoblje od 1994. do 2000.

u kn

Godina	Ukupni prihodi	Ukupni rashodi	Dobit/gubitak
1994.	32.193.063,80	46.497.682,29	-14.304.618,49
1995.	20.154.495,89	78.505.380,03	-58.350.884,14
1996.	33.737.652,94	62.831.950,54	-29.094.297,60
1997.	72.823.633,70	60.355.313,21	12.468.320,49
1998.	95.854.653,43	75.445.559,05	20.409.094,38
1999.	51.758.791,11	86.605.328,67	-34.846.537,56
2000.	51.724.426,94	73.353.593,02	-21.629.166,08

Za svaku poslovnu godinu, ovlaštena revizorska tvrtka obavila je reviziju temeljnih financijskih izvještaja Društva. Društvo je u razdoblju od 1994. do 2000., osim u 1997. i 1998. poslovalo s gubitkom. Za 1997. i 1998. ostvaren je pozitivan financijski rezultat.

Društvo je u 1997. iskazalo izvanredne prihode u iznosu 28.934.385,16 kn, a u 1998. izvanredne prihode u iznosu 52.060.132,84 kn koji se odnose na evidentiranje otpisa duga prema Zagrebačkoj banci d.d. sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske za sanaciju Društva.

Ukupne obveze Društva na dan 31. prosinca 1994. iznosile su 56.523.679,44 kn. Najznačajnije obveze se odnose na kratkoročne kredite prema Zagrebačkoj banci d.d. u iznosu 49.666.924,23 kn. U 1995. Društvo se dodatno zadužuje kod Zagrebačke banke d.d. u iznosu 37.790.118,53 kn, u 1996. u iznosu 18.910.553,83 kn i kod Hrvatske banke za obnovu i razvoj u iznosu 5.279.882,24 kn. Ukupne obveze na dan 31. prosinca 1996. iznosile su 118.943.665,30 kn. Tijekom 1998. obveze se smanjuju u odnosu na 1997. za 26.557.571,20 kn zbog provedene sanacije po Odluci Vlade Republike Hrvatske.

Sanacija Društva provedena je Zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 11. prosinca

1997. kojim je prihvaćen prijedlog mjera za sanaciju Društva. Sukladno Zaključku Vlade Republike Hrvatske, Zagrebačka banka d.d. i Društvo zaključili su 30. prosinca ugovor o uređenju međusobnih odnosa. Ugovorom je utvrđeno da potraživanje Zagrebačke banke d.d. na dan 31. kolovoza 1997. iznosi 130.400.000,00 kn, odnosno 36.724.119,- DEM prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske. Zagrebačka banka d.d. otpisuje 41.380.000,00 kn, s pripadajućom kamatom. Daljnji dio dospjelog duga, u visini 32.970.000,00 kn, odnosno 9.285.232,- DEM, s kamatom tekućom od 1. rujna 1997. Društvo se obvezuje otplatiti kroz 6 godina, uz poček od 2 godine, u polugodišnjim obrocima, uz kamatnu stopu u visini šestomjesečnog LIBOR-a za DEM, uvećanog za 2,5% godišnje.

Društvo se u 1998. dodatno zadužilo kod Splitske banke d.d. u iznosu 27.856.709,42 kn. Ukupne obveze na dan 31. prosinca 1998. iznosile su 101.574.128,89 kn.

Ukupne obveze na dan 31. prosinca 1999. iznosile su 189.014.285,37 kn i povećane su u odnosu na 1998. za 86%. Razlog povećanja obveza su preuzete kratkoročne obveze za predujmove za pensionske usluge koje su na dan 31. prosinca iznosile 15.485.834,23 kn. Društvo se dodatno zadužilo kod Hypo banke u iznosu 47.111.910,17 kn za izgradnju hotelskog naselja Bonaca. Obveze prema dobavljačima porasle su za 21.605.447,47 kn u odnosu na 1998.

Ukupne obveze na dan 31. prosinca 2000. iznose 205.954.974,20 kn, od kojeg iznosa se na dugoročne obveze odnosi 135.810.573,79 kn, a na kratkoročne obveze 70.144.400,41 kn. U okviru dugoročnih obveza najznačajnije su obveze za kredite prema Zagrebačkoj banci d.d. u iznosu 27.054.606,06 kn, Splitskoj banci d.d. u iznosu 38.372.179,22 kn i Hypo banci u iznosu 46.619.592,00 kn. U okviru kratkoročnih obveza najznačajnije su obveze prema dobavljačima u iznosu 43.959.372,58 kn.

Stupanj zaduženosti Društva je u porastu i na dan 31. prosinca 2000. iznosi 66,10%, što znači da se u tom postotku Društvo financira iz tuđih izvora.

Potraživanja na dan 31. prosinca 2000. iznose 8.650.884,43 kn, od čega se na potraživanja od kupaca odnosi 7.006.793,56 kn, na druga potraživanja 1.588.837,01 kn i na potraživanja od zaposlenih 55.253,86 kn.

Ukupna aktiva i pasiva prema bilanci za 1994. iznosi 247.460.801,00 kn, za 1995. 224.958.441,00 kn, za 1996. 247.171.978,00 kn, za 1997. 262.281.102,19 kn, za 1998. 264.186.706,00 kn, za 1999. 316.536.092,00 kn te za 2000. 311.544.690,00 kn. Do porasta aktive došlo je zbog ulaganja u turističko naselje Bonaca te modernizaciju i klimatizaciju u hotelima Elaphusa i Borak čime je ukupno obnovljeno 650 soba i niz pratećih sadržaja.

Na dan 1. listopada 2001. Društvo je imalo 241 zaposlenika.

5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

- Prodaja poslovne jedinice Postira

Uvidom u Zapisnik o kontroli određenog dijela financijskog materijalnog poslovanja Društva za razdoblje od 1995. do 1998. koju su obavili djelatnici Postaje Financijske policije za Splitsko-dalmatinsku županije od 6. travnja 2000., utvrđene su određene nepravilnosti vezane za prodaju materijalne imovine Društva na lokaciji Postire. Upravni odbor Društva je 16. veljače 1995. donio odluku o prodaji nekretnine na lokaciji Postire, s napomenom da se primijeni varijanta prodaje koja će biti provediva s time da se daje prednost prodaji za početnu cijenu do 2.000.000,- DEM. Upravni odbor Društva je objavio 15. ožujka 1995. oglas u dnevnom tisku radi prikupljanja ponuda za kupnju objekata društva na lokaciji Postira. Imovina koja se oglašava na prodaju obuhvaća hotele Park i Vrilo, ugostiteljske objekte Lovrečina i Prvlja i prostor Turističkog ureda. Najniža cijena koju zainteresirani mogu ponuditi iznosi 2.000.000,- DEM, uz obvezu zapošljavanja djelatnika. Na navedeni oglas pristigla je samo jedna ponuda i to društva Ture d.o.o. koja navedene objekte drži od ranije u zakupu. Ponuda iznosi 2.000.000,- DEM.

Ugovor o prodaji zaključen je 20. srpnja 1995. Ugovor su potpisali direktor Društva, Ivica Karninčić i direktor društva Ture d.o.o. Ivica Biočina. Ugovorom je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu 1.350.000,- DEM u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja. Za definiranu prodajnu cijenu od 1.350.000,00 DEM ne postoji odluka upravnog odbora Društva.

Prema zapisniku Financijske policije, utvrđeno je da smanjenje kupoprodajne cijene nekretnina na lokaciji Postira s 2.000.000,00 DEM na 1.350.000,00 DEM nema opravdanja iz sljedećih razloga:

- upravni odbor Društva je donio odluku o najnižoj kupoprodajnoj cijeni od 2.000.000,00 DEM,
- kupac Ture d.o.o. je svojom ponudom od 22. ožujka 1995 ponudio cijenu za navedene nekretnine u iznosu od 2.000.000,00 DEM.

Društvo je 30. lipnja 1996. izdalo račun broj 112/96 kupcu Ture d.o.o. na iznos 4.826.925,00 kn (1.350.000,- DEM po tečaju: 1,- DEM=3,5755). Računom je obuhvaćena cjelokupna imovina Društva na lokaciji Postira, a koja obuhvaća zemljište, građevinske objekte i opremu knjigovodstvene vrijednosti 9.396.700,97 kn, odnosno 2.628.080,26 DEM.

- Prodaja hotelskog kompleksa Kaštil

Društvo je, na temelju odluke nadzornog odbora, objavilo prodaju hotela Kaštil oglasom u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija dana 9. lipnja 1999. Najpovoljniju ponudu je dostavio ugostiteljski obrt Topolino koji predmetne nekretnine drži u zakupu. Društvo i ugostiteljski obrt Topolino, su 5. listopada 1999. zaključili ugovor o kupnji nekretnina koje u naravi predstavljaju kompleks hotela Kaštil u Bolu. Predmetne nekretnine su upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Supetru i nose sljedeće oznake: čestice zgrade 58/1, 58/2, 58/4, 58/5, 59/1, 59/2, 59/3, 59,4, 60/1, 60/2 i čestica zemljišta 6136 (za dio) ukupne površine 849 m².

Dionice u vrijednosti 439.668,- DEM što odgovara protuvrijednosti vrijednosti dijela

zemljišta (čestice 58/2, 58/4, 59/1, 59/2 59/3, 59/4, 60/1, 60/2 i 6136; ukupno 680 m²) s izgrađenim zgradama Hotel Kaštil, rezervirane su pri Fondu zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Uvidom u rješenje Fonda od 14. srpnja 1997., odnosno u Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina, utvrđeno je da su u temeljni kapital Društva procijenjene sve predmetne nekretnine, osim dijela čestice zemljišta 6136. Naime, čestica zemljišta 6136 je procijenjena u temeljni kapital Društva u površini od 136 m², dok je ugovorom o kupnji ista čestica iskazana u površini od 209 m². Predmetne nekretnine koje su obuhvaćene Elaboratom, procijenjene su u vrijednost temeljnog kapitala u iznosu 1.512.263,- DEM. U zemljišnim knjigama na česticama označenim kao čestice zgrade 58/1/24/5, 59/1/2/3/4 upisano je društveno vlasništvo bez oznake nositelja prava korištenja i upravljanja, zbog čega Društvo vodi sudski postupak radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva protiv tuženika Republike Hrvatske i općine Bol.

Čestica zgrade 60/1 i 60/2 i čestica zemljišta 6136, upisani su u z.k. ul. broj 658 za k.o. Bol kao privatno vlasništvo. Društvo je u postupku ishođenja upisa prava vlasništva predmetnih nekretnina na svoje ime te pred Općinskim sudom u Supetru vodi postupke radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva.

Zaključenim ugovorom utvrđeno je da, iz razloga što u vrijeme zaključenja ugovora, Društvo nije knjižni vlasnik predmetnih nekretnina, a pravo vlasništva jednog dijela hotelskog kompleksa osporavaju vlasnici koji su upisani u zemljišne knjige, Društvo smanjuje ugovorenu kupoprodaju cijenu u iznosu 1.538.000,-DEM za 10%, odnosno na 1.384.200,- DEM.

- Prodaja hotelskog kompleksa Bretanide

Na temelju prethodne suglasnosti Nadzornog odbora, direktor Društva je 11. kolovoza 2001. zaključio ugovor o prodaji hotelskog naselja Bretanide vlasnicima turističke agencije Gruber Reisen Veranstalter GmbH iz Graza, koji su kao dugogodišnji poslovni partneri Društva dali ponudu za kupnju hotelskog naselja Bretanide. Predmet ugovora je hotelsko naselje Bretanide, a sastoji se iz više zgrada koje se koriste kao hoteli s oko 500 hotelskih postelja, drugih sporednih zgrada kao i zemljišta ukupne površine 49 240 m² i to: čestica zemljišta 707, 709, 710, 712, 713, 724/2, 725, 726, i 727. Za česticu zemljišta 726 i 727 k.o. Bol, Društvo vodi postupak pred Općinskim sudom u Supetru protiv sadašnjih knjižnih vlasnika za dokazivanje prava vlasništva i upisa na svoje ime.

Uvidom u rješenje Fonda od 14. srpnja 1997. i Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina, utvrđeno je da čestica zemljišta 727 k.o. Bol, nije procijenjena u vrijednost temeljnog kapitala.

Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 9.930.000,- EUR (19.421.392,- DEM). Od utvrđene cijene na česticu zemljišta 726 k.o. Bol se odnosi 135.000,- EUR, a na česticu zemljišta 727 k.o. Bol 365.000,- EUR. Ugovorom je utvrđeno da se, ukoliko prodavatelj ne pribavi pravo uknjižbe prava vlasništva na navedenim česticama do 1. veljače 2001., cijena umanjuje za 500.000,- EUR. Vrijednost predmetnih nekretnina koje su obuhvaćene Elaboratom, iznosi 12.729.008,- DEM.

- Prodaja dijela Gospodarskog centra u Bolu i uređenog građevinskog

zemljišta

Uvidom u zapisnik nadzornog odbora Društva od 13. ožujka 2001., utvrđeno je da je Igor Štimac dana 3. travnja 1997. kao nositelj ugostiteljskog obrta, zaključio ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji se u naravi sastoji od dijela zatvorenog radioničkog prostora, te dijelu pripadajućeg otvorenog asfaltiranog i zemljanog prostora. Zakupnik je kasnije vlastitim ulaganjem izgradio i adaptirao zakupljeni prostor u disco klub, a vrijednost kojega ulaganja je od strane sudskog vještaka dana 16. prosinca 1997. procijenjena na 1.791.426,- DEM. Dodatkom ugovora o zakupu od 10. veljače 1998. utvrđeno je da će se poslovanje disco kluba ubuduće obavljati u sklopu tvrtke Caltus d.o.o. čiji je jedini osnivač i vlasnik Igor Štimac. U više navrata zakupnik je iskazivao namjeru za kupnjom nekretnina koje obuhvaća disco klub. Od strane ovlaštenog sudskog vještaka izrađeno je 19. rujna 2000. vještačenje procjene građevinske i tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina prema kojoj tržišna vrijednost iznosi 442.830,73 DEM. Zakupnik je u svojoj ponudi iskazao namjeru za kupnjom predmetnih nekretnina za cijenu od 520.000,- DEM, tražeći istodobno da mu se priznaju umanjenja zbog ulaganja i drugih razloga.

Nadzorni odbor je prihvatio ponuđenu cijenu bez ikakvih popusta sa zaključkom da ponuđena cijena vrijedi pod uvjetom da se uplati do 22. siječnja 2001. U slučaju zakašnjenja, prvobitna cijena se uvećava za svaki mjesec zakašnjenja za 2%.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen je 16. ožujka 2001. Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište na kojem je izgrađen disco klub, te dio poslovnih prostorija u objektima gospodarskog centra. Građevinsko zemljište ima površinu od 4 554 m², a poslovni prostori 327,62 m². Kako zakupnik nije uplatio ponuđenu cijenu do 22. siječnja 2001. kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu 541.008,- DEM (520.000,- DEM + 21.008,- DEM na ime dvomjesečnog zakašnjenja). Dio predmetnih nekretnina (čestica zemljišta 1690/1 i čestica zemljišta 1698/2) su upisane u zemljišne knjige kao privatno vlasništvo.

Društvo je u postupku ishođenja upisa prava vlasništva predmetnih nekretnina na svoje ime radi čega se pred Općinskim sudom u Supetru vodi postupke radi utvrđenja i uknjižbe.

- Prodaja drugih nekretnina Društva

Tijekom 1999. Društvo je uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora zaključio kupoprodajne ugovore za prodaju:

- pet poslovnih prostora unutar zgrade smještene na rivi u Bolu koja nekretnina nosi naziv Loža. Ukupna površina poslovnih prostora je 243,86 m², a ukupna kupoprodajna cijena za sve poslovne prostore utvrđena je u iznosu 824.800,- DEM,
- poslovni prostor, površine 65 m², koji nosi naziv Štamparija, a za koji je kupoprodajna cijena utvrđena u iznosu 81.000,- DEM i
- dva poslovna prostora unutar zgrade koja nosi naziv Fontana, ukupne površine 60 m², a kupoprodajne cijene 157.000,- DEM.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Zlatni rat s p.o., Bol.

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Zlatni rat s p.o., Bol, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća osim što:

- Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća i dokumentacija uz izmjene i dopune elaborata, ne sadrže dokaze za pojedine postupke u proceduri procjene (popis stalnih sredstava, obrtnih sredstava, potraživanja i obveza, dokumentacija o pregledu opreme i mjerilima za procjenu vrijednosti priključaka uz posljednju izmjenu procijenjene vrijednosti), što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom utvrđeno je da Poduzeće mora riješiti osnovne razvojne probleme koji se definiraju kao nefleksibilnost zbog prevelike diverzifikacije djelatnosti, tehnološka zastarjelost i podkapitaliziranost te višak stalne radne snage i nedostatak srednjeg managementa. Razvojna strategija temelji se na konsolidaciji i pripremi Poduzeća za pravu privatizaciju kroz prijem zdravog kapitala (dokapitalizaciju) te na reorganizaciji u deset manjih poslovnih cjelina-profitnih centara i decentralizaciji upravljanja u cilju povećanja interne efikasnosti.

S obzirom na činjenicu da je u razdoblju od 1994. do 2000. Društvo poslovalo s gubitkom, da se stanje dugoročnih obveza iz godine u godinu povećava i na koncu 2000. iznosi 205.954.974,20 kn, da su prodane nekretnine Društva u vrijednosti 23.759.400,- DEM dijelom i ispod cijene koju je utvrdio upravni odbor kao najnižu te da nije dovršen proces organizacijskog restrukturiranja, nisu u potpunosti postignuti ciljevi utvrđeni razvojnim programom.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva u svom očitovanju od 3. lipnja 2002. koje se odnosi na prodaju nekretnina Društva u Postirama ispod cijene, obrazlaže da je kupac ponuđenu cijenu bio spreman platiti pod uvjetom da je Društvo uknjiženo kao vlasnik nekretnina u zemljišnim knjigama. Kako niti jedan objekt u vrijeme zaključivanja ugovora nije bio uknjižen u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Društva kupac je tražio umanjene cijene. Društvo navodi da je Upravni odbor odobrio upravi društva zaključivanje ugovora kako je i realiziran.

U očitovanju koje se odnosi na poslovanje s gubitkom Društvo navodi da unatoč gubicima u poslovanju koji su uvjetovani neostvarivanjem poslovnih prihoda u uvjetima poslovanja tijekom Domovinskog rata i izostanka turističkih sezona, kao i ogromnim kamatama koje je Društvo plaćalo po uzetim kreditima, Društvo je izvršilo ulaganja u svoje objekte čime je uvećalo razinu produkta i usluge i već sada ostvaruje optimalne poslovne prihode.

Nadalje, što se tiče nedovršenog procesa organizacijskog restrukturiranja navodi da se u Društvu dovršava proces organizacijskog restrukturiranja te da su objektivne okolnosti utjecale na usporavanje ovog procesa. Nadalje, obrazlaže da je proces restrukturiranja vezan za postupak privatizacije, sanacije obveza iz proteklog desetljeća, ulaganja u produkt i otuđenja dijela imovine radi pribavljanja neophodnih sredstava za podmirenje obveza Društva. Na usporavanje navedenog procesa je utjecalo i to što je Društvo kroz proteklo razdoblje u tri navrata mijenjalo većinskog vlasnika kao i činjenica da nije imalo sređeno zemljišnoknjižno stanje svojih nekretnina.

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, Područni ured Split, Trg Franje Tuđmana 4, Split.

Ovlašteni državni revizori:

Jadranka Zečić, dipl. oec.

Stanislav Kujundžić, dipl. oec.

Izvešće uručeno dana:-----
--

Primitak potvrđuje: -----
(žig i potpis)

1. Radnički savjet:

Pero Kraljević - predsjednik, Mario Baković, Nikša Bodlović, Tomo Brešković, Jurica Eterović, Ivica Eterović, Dragutin Kale, Anđelko Karninčić, Perica Martinić, Stanko Rašperger, Dinko Senković, Marija Serventi, Boris Škrbić, Zoran Bodlović, Bernard Jozanović, Tamara Šegvić, Andro Buljević

2. Upravni odbor:

Ivo Kunst, predsjednik od 2. rujna 1992. do 18. siječnja 1994.,
član od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

Vojko Kraljić, od 2. rujna 1992. do 18. siječnja 1994.

Ivo Šimunović, od 2. rujna 1992. do 18. siječnja 1994.

Pero Kraljević, od 2. rujna 1992. do 30. rujna 1995.

Antun Plenković, od 2. rujna 1992. do 18. siječnja 1994.

Miroslav Marčinković, predsjednik od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

Đuro Žuljević, od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

Lovro Cvitanić, od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

3. Nadzorni odbor:

Manda Hećimović, predsjednik od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

Zvonimir Marić, od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

Jeronim Martinić, od 18. siječnja 1994. do 30. rujna 1995.

Miroslav Marčinković, od 30. rujna 1995. do 18. prosinca 1999.

Duilio Belić, od 30. rujna 1995. do 21. prosinca 1996.

Nikola Grabić, od 30. rujna 1995. do 21. prosinca 1996.

Ivo Kunst, od 30. rujna 1995. do 21. prosinca 1996.

Doro Adulmar, od 30. rujna 1995.

Jako Andabak, predsjednik od 18. prosinca 1999.

Jere Slavica, od 18. prosinca 1999.

Anđelko Andabak, od 18. prosinca 1999.

Ivica Radan, od 21. prosinca 1996. do 22. siječnja 1997.

Spomenka Cek, od 22. siječnja 1997. do 18. prosinca 1999.

Dinko Franchini, predsjednik od 21. prosinca 1996. do 18. prosinca 1999.

Božo Sinčić, od 21. prosinca 1996. do 7. listopada 2000.

Branko Jašić, od 7. listopada 2000.

4. Direktor ili Uprava:

Ivica Karninčić, direktor od 18. siječnja 1994. do 8. prosinca 1995., predsjednik
uprave od 8. prosinca 1995. do 21. prosinca 1996.

Pero Kraljević, član uprave od 8. prosinca 1995. do 21. prosinca 1996.

Antun Plenković, predsjednik uprave od 21. prosinca 1996. do 18. prosinca 1999.,
direktor od 18. prosinca 1999.

Zoran Bodlović, član uprave od 14. veljače 1997. do 18. prosinca 1999.