

CLUB ADRIATIC D.O.O.

I. MIŠLJENJE

1. U skladu s odredbama Zakona o državnoj reviziji, obavljena je revizija financijskih izvještaja i poslovanja Club Adriatic d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) za 2007., o čemu je izraženo uvjetno mišljenje.
2. Postupci revizije su provedeni u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija – INTOSAI i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.
3. Sljedeći postupci i učinci su utjecali na izražavanje mišljenja:
 - Društvo vodi propisane poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema odredbama Zakona o računovodstvu, Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i računovodstvenim politikama Društva. Ustrojene su osnovne i pomoćne poslovne knjige (dnevnik, glavna knjiga, knjiga ulaznih i izlaznih računa, knjiga blagajne, knjiga osnovnih sredstava, knjiga sitnog inventara). Poslovne knjige vode se putem računala. Računovodstveno poslovanje vodi se jedinstveno za Društvo u cjelini i na nivou profitnih jedinica, što omogućuje uvid u poslovanje objekata koji ostvaruju prihode od obavljanja djelatnosti kao i objekata koji nisu u funkciji. Financijski izvještaji sastavljaju se za Društvo u cjelini. Godišnji popis imovine i obveza obavljen je sa stanjem na dan 31. prosinca 2007. Popis imovine i obveza nije cjelovit, jer popisom nisu obuhvaćene obveze u iznosu 20.734.971,67 kn i potraživanja u iznosu 2.785.490,21 kn, koja su iskazana u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 2007. Društvu je naloženo obavljanje popisa cjelokupne imovine i obveza.
 - Ukupni prihodi za 2007. ostvareni su u iznosu 41.575.231,02 kn, od čega prihodi od zakupa iznose 956.012,99 kn. Vrijednosno značajniji prihodi u iznosu 217.762,59 kn ostvareni su na temelju ugovora o zakupu iz siječnja 2007. Navedeni prihodi manje su iskazani za 221.745,27 kn. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme, odnosno do 31. prosinca 2007. Ugovorena je zakupnina u iznosu 60.000 EUR. Iako je ugovoreno kvartalno plaćanje zakupa u iznosu 15.000 EUR, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostavljanja računa, uvećano za porez na dodanu vrijednost, Društvo nije ispostavljalo račun za zakup kvartalno, nego je račun ispostavljen koncem 2007. za usluge zakupa u iznosu 439.507,86 kn. Navedeni račun umanjen je za 221.745,27 kn. Prema obrazloženju Društva umanjenje se odnosi na ulaganja u objekte dane u zakup koja je obavio zakupoprimac. Društvo je trebalo evidentirati ukupne prihode od zakupa u iznosu 439.507,86 kn umjesto u iznosu 217.762,59 kn. Zakupoprimac je platio dio duga u iznosu 217.762,59 kn koncem prosinca 2007. umjesto kvartalno, a razlika u iznosu 221.745,27 kn nije podmirena. Društvu je naloženo evidentiranje ukupnih prihoda i naplata potraživanja od zakupa u skladu s odredbama ugovora o zakupu.

- Ukupni rashodi za 2007. ostvareni su u iznosu 43.933.315,55 kn. Odnose se na poslovne rashode u iznosu 41.685.941,82 kn, te rashode financiranja u iznosu 2.247.373,73 kn. U okviru poslovnih rashoda iskazani su troškovi goriva, troškovi za usluge čuvanja imovine i osoba, vanjske usluge na izradi i prodaji dobara i usluga, troškovi zakupa, za intelektualne i osobne usluge, troškovi amortizacije dugotrajne imovine, dnevnice za službena putovanja i putni troškovi te troškovi reprezentacije. Postupcima revizije utvrđene su nepravilnosti koje se odnose na navedene troškove. Društvo ne vodi evidenciju o službenim vozilima prema broju prijeđenih kilometara i utrošku goriva, vremenu korištenja, relaciji i svrsi putovanja, te se ne može potvrditi na koje poslovne događaje se odnose navedeni troškovi niti utrošak goriva prema pojedinom službenom vozilu. Društvu je naloženo ustrojavanje evidencije za svako službeno vozilo o broju prijeđenih kilometara i utrošku goriva, evidentiranje troškova na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava, te obračun rashoda za službena putovanja na temelju urednog i vjerodostojnog putnog naloga i priloženih isprava.

Troškovi usluga čuvanja imovine i osoba iskazani u iznosu 144.000,00 kn, odnose se na usluge trgovačkog društva, obavljene na temelju ugovora zaključenog u srpnju 2007. Ugovoreno je plaćanje naknade u iznosu 12.000,00 kn mjesečno, u dva polugodišnja obroka. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme odnosno do 1. prosinca 2007. S obzirom da je ugovor zaključen 1. srpnja 2007. na određeno vrijeme do 1. prosinca 2007., spomenuto društvo je prema ugovoru trebalo obavljati navedene usluge u razdoblju od pet mjeseci i ostvariti naknadu u ukupnom iznosu 60.000,00 kn. Iz navedenog proizlazi da je spomenutom društvu plaćeno 84.000,00 kn više od ugovorenog iznosa.

Troškovi za vanjske usluge na izradi i prodaji dobara i usluga ostvareni su u iznosu 588.543,92 kn. U okviru troškova za vanjske usluge u iznosu 221.701,69 kn iskazani su troškovi u iznosu 175.680,99 kn ostvareni na temelju ugovora o djelu zaključenog u srpnju 2007. s fizičkom osobom. Ugovoreno je obavljanje poslova vezanih uz kreiranje i stručno verificiranje poslovnih informacija za potrebe uprave Društva, uvođenje sustavnog rješenja u operativno poslovanje Društva, a posebno u područjima upravljanja troškovima, financijama i ulaganjima, kreiranje metodoloških postupaka za potrebe Društva i u suradnji sa zaposlenicima Društva njihova primjena u praksi u dijelu koji se odnosi na upute za izradu godišnjih planskih dokumenata, izradu godišnjih izvješća o poslovanju, uputa za operativno planiranje poslovanja, analizu i predlaganje unaprjeđenja poslovnih procesa, suradnju u izradi projekata vezanih uz privatizaciju Društva, te izrada i praćenje troškova kroz informacijski sustav Društva. Ugovorena je mjesečna naknada u iznosu 6.700,00 kn neto, uz plaćanje poreza na neto iznos. Ugovor je zaključen na rok od godinu dana od potpisa, za koje vrijeme se izvršitelj obvezao obavljati navedene poslove. Spomenutoj fizičkoj osobi plaćena je naknada u iznosu 175.680,99 kn bruto za jedanaest mjeseci 2007., odnosno za razdoblje od siječnja do konca studenoga 2007. Nema dokumentacije iz koje bi bilo vidljivo koje su usluge obavljene u navedenom razdoblju.

U okviru troškova za intelektualne i osobne usluge koji su ostvareni u iznosu 184.082,98 kn, iskazani su i troškovi za odvjetničke, bilježničke i usluge izrade pravnih akata u iznosu 82.858,75 kn. Navedeni troškovi odnose se na usluge odvjetničkog društva iz Zagreba u iznosu 56.000,00 kn, usluge javnog bilježnika u iznosu 17.534,19 kn i druge usluge u iznosu 9.324,56 kn. Ugovor o pružanju odvjetničkih usluga zaključen je u prosincu 2004. Predmet ugovora su poslovi pravnog savjetovanja koji se odnose na pravno uređenje zemljišnoknjižnog stanja postojećih turističkih kompleksa, statusno uređenje novih društava koja će biti nositelji pojedinih turističkih kompleksa, te izrada ugovora zavisno o modalitetu privatizacije. Prema ugovoru, troškovi pravnih usluga plaćaju se mjesečno, a odvjetničko društvo je obvezno priložiti specifikacije obavljenih poslova. Odvjetničko društvo je mjesečno ispostavljalo račun Društvu za odvjetničke usluge u paušalnom iznosu 8.540,00 kn. Uz račun nije dostavljena specifikacija obavljenih poslova te se ne može provjeriti koje je poslove spomenuto odvjetničko društvo obavilo. Društvu je naloženo preispitati opravdanost korištenja vanjskih usluga koje se odnose na kreiranje i stručno verificiranje poslovnih informacija za potrebe uprave Društva, te plaćanje stvarno obavljenih usluga prema ugovorima o djelu.

Troškovi amortizacije dugotrajne imovine za 2007. ostvareni su u iznosu 716.536,36 kn. U 2007. Društvo nije obavilo ispravak vrijednosti odnosno obračun amortizacije za 103 građevinska objekata nabavne vrijednost 62.153.775,93 kn Društvu je naložen obračun amortizacije dugotrajne imovine, u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima i odredbama Zakona o porezu na dobit.

- Tijekom 2007. nabavljena je nematerijalna imovina u vrijednosti 830.400,00 kn. Odnosi se na izdatke za izradu projekta Turističko naselje Baško Polje, Baško Polje u iznosu 470.400,00 kn, te izradu projekta Turističkog naselja Perna, Orebić u iznosu 360.000,00 kn. Za izradu navedenih projekata zaključena su dva ugovora kojima je određeno da se obračun radova obavlja nakon dovršetka i usvajanja pojedine etape radova, a plaćanje u roku šest, odnosno 12 mjeseci od usvajanje pojedine etape radova. Za projekt Turističko naselje Baško Polje plaćen je predujam u iznosu 300.000,00 kn koji nije ugovoren. Za projekt Turističko naselje Perna, Orebić ispostavljene su dvije privremene situacije za prvu etapu u iznosu 360.000,00 kn, umjesto 180.000,00 kn.

- Ukupne obveze na dan 31. prosinca 2007. iskazane su u iznosu 30.698.644,74 kn, a odnose se na dugoročne obveze u iznosu 11.368.180,00 kn, te kratkoročne obveze u iznosu 19.330.464,74 kn. Dugoročne obveze odnose se na kredite poslovnih banaka, a kratkoročne se odnose na obveze prema dobavljačima u iznosu 9.963.673,07 kn, obveze za predujmove u iznosu 3.078.626,61 kn, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 2.707.195,90 kn, obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 2.000.000,00 kn, obveze prema zaposlenima u iznosu 951.217,50 kn, obveze za kamate u iznosu 621.413,66 kn, te druge kratkoročne obveze u iznosu 8.338,00 kn. U okviru obveza za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 2.707.195,90 kn iskazana je i obveza za boravišnu pristojbu u iznosu 626.786,21 kn. Društvo u zakonom propisanim rokovima ne podmiruje obveze poreza na dodanu vrijednost i obveze prema turističkim zajednicama, te je dan nalog za podmirenje navedenih obveza.

II. OSNOVNI PODACI

Podaci iz financijskih izvještaja za 2007.

u kn

Redni broj	Opis	Planirano	Ostvareno	% ostvarenja
1.	Prihodi	40.740.499,00	41.575.231,00	102,0
2.	Rashodi	42.228.431,00	43.933.316,00	104,0
3.	Gubitak prije oporezivanja	1.487.932,00	2.358.085,00	158,5
Stanje 31. prosinca				
4.	Dugotrajna imovina		111.326.162,00	
5.	Kratkotrajna imovina		10.238.533,00	
6.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda		6.158,00	
7.	Kapital i pričuve		90.716.802,00	
8.	Dugoročna rezerviranja za rizike i troškove		0,00	
9.	Obveze		30.698.645,00	
10.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućih razdoblja		155.406,00	
11.	Ulaganja u dugotrajnu imovinu		111.326.162,00	
12.	Broj zaposlenika		179	

Dugotrajna imovina se odnosi na vrijednost nematerijalne imovine u iznosu 819.983,00 kn, materijalne imovine u iznosu 110.458.361,00 kn, dugotrajne financijske imovine u iznosu 10.000,00 kn, te potraživanja u iznosu 37.818,00 kn. Materijalna imovina se odnosi na vrijednost zemljišta u iznosu 46.583.837,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 62.117.184,00 kn, postrojenja i opreme u iznosu 1.323.900,00 kn, transportnih sredstava, pokućstva, audio video uređaja i drugog pogonskog inventara u iznosu 96.483,00 kn, te druge materijalne imovine u iznosu 336.957,00 kn.

Kratkotrajna imovina se odnosi na vrijednost zaliha u iznosu 2.018.301,00 kn, potraživanja u iznosu 5.748.112,00 kn, te novca na računu i blagajni u iznosu 2.472.120,00 kn. Potraživanja se odnose na potraživanja od kupaca u iznosu 2.962.621,00 kn, potraživanja u sporu i rizična potraživanja u iznosu 2.343.536,00 kn, od države i drugih institucija u iznosu 318.530,00 kn, za predujmove za naručene usluge u iznosu 60.623,00 kn, za obračunane kamate (s porezom na dodanu vrijednost) u iznosu 54.184,00 kn, te od zaposlenih u iznosu 8.618,00 kn.

Kapital i pričuve u iznosu 90.716.802,00 kn, odnose se na upisani kapital, dobit i gubitak.

Obveze u iznosu 30.698.645,00 kn, odnose se na dugoročne obveze u iznosu 11.368.180,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 19.330.465,00 kn. Dugoročne obveze se odnose na obveze prema kreditnim institucijama. Kratkoročne obveze se odnose na obveze prema dobavljačima u iznosu 9.963.673,00 kn, za predujmove u iznosu 3.078.627,00 kn, za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 2.707.196,00 kn, prema kreditnim institucijama u iznosu 2.000.000,00 kn, prema zaposlenima u iznosu 951.217,00 kn, za kamate u iznosu 621.414,00 kn, te druge kratkoročne obveze u iznosu 8.338,00 kn.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućih razdoblja u iznosu 155.406,00 kn, odnosi se na ispostavljeni predračun na temelju ugovora o zakupu poslovnih prostora u Uvali Slana, te turističkim naseljima Baško Polje i Perna.

Ulaganja u dugotrajnu imovinu u tijeku godine odnose se na nematerijalnu imovinu u vrijednosti 819.983,00 kn, materijalnu imovinu u vrijednosti 110.458.361,00 kn, te financijsku imovinu u iznosu 47.818,00 kn.

III. NALAZ

Revizija financijskih izvještaja i poslovanja za 2007.

Pravo korištenja i upravljanja nekretninama

- 1.1. Odlukom Vlade Republike Hrvatske iz listopada 2001. određeno je da se jedanaest turističkih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima je do tada upravljalo Ministarstvo obrane Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Ministarstvo), prenosi u vlasništvo Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond). Osim nekretnina prenosi se oprema i inventar koji se nalazio u nekretninama, a služio je za obavljanje turističke djelatnosti. Izmjenama i dopunama odluke iz ožujka 2002., Vlada Republike Hrvatske je izuzela od prijenosa dva hotela (Hotel Iž, Zadar i Hotel Zagreb, Split), te vilu Istranka, Crikvenica, a prenijela na korištenje i upravljanje Hotel Krvavica, Krvavica. Prema navedenoj odluci, Fondu se prenosi imovina turističkih objekata na deset lokacija: Hotel Alem s kampom Baško Polje; Hotel Hrvatska, Baška Voda; Autokamp Uvala Slana, Selce; Autokamp Seget, Trogir; Hotel Park, Crikvenica; Depadans Eden, Crikvenica; Turističko naselje Pineta, Fažana; Turističko naselje Kupari, Dubrovnik; Hotel Komodor s kampom Perna, Orebić i Hotel Krvavica, Krvavica.

Sporazumom o preuzimanju zaposlenika i nekretnina zaključenim u svibnju 2002. između Fonda, Ministarstva i Sindikata vojnih službenika i namještenika, Ministarstvo se obvezalo predati Fondu nekretnine, opremu i inventar koji su predmet odluke Vlade Republike Hrvatske, a Fond se obvezao preuzeti sve zaposlenike Ministarstva, koji posredno i neposredno rade u objektima koji su predmet primopredaje. Ministarstvo se također obvezalo sve zaposlenike koji ne žele nastaviti s radom u Društvu, uključiti u Program zbrinjavanja viška zaposlenika. Koncem svibnja 2002. izvršena je primopredaja objekata između Ministarstva i Fonda, osim objekata u Kuparima koji su preuzeti 2005. Od ukupno 303 zaposlenika koji su radili u objektima, Fond je preuzeo 212 zaposlenika Ministarstva, koji su potpisali ugovor o radu na neodređeno vrijeme.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske iz listopada 2001., Fond je ovlašten nekretnine i pokretnine unijeti kao ulog u kapital Društva. Iz odluke nije sasvim jasno je li Fond obvezan unijeti u kapital Društva sve nekretnine ili to može učiniti ako ocjeni da je to potrebno. Odlukom Upravnog odbora Fonda iz srpnja 2003., zadužena je Uprava Društva da u ime i za račun Fonda provede uknjižbu, te privatizaciju po modelu prodaje putem javnog natječaja na način i po uvjetima uobičajenim za prodaju nekretnina u vlasništvu Fonda sljedećih objekata: Hotel Park, Crikvenica; Hotel Hrvatska, Baška Voda; Hotel Krvavica, Krvavica; Kamp Uvala Slano, Selce i Hotel Eden, Crikvenica. Istom odlukom zaduženo je Društvo da u ime i za račun Fonda provede uknjižbu, te prijenos vlasništva kao i privatizaciju po modelu javnog privatnog partnerstva prema uvjetima iz prezentiranih materijala za sljedeće objekte: Turističko naselje Pineta, Fažana; Turističko naselje Baško Polje, Baško Polje i Turističko naselje Perna, Orebić. Odluka Upravnog odbora Fonda iz srpnja 2003., izmijenjena je odlukom iz svibnja 2004. Odlukom Upravnog odbora Fonda iz svibnja 2004., zadužen je Fond i Uprava Društva da u temeljni kapital Društva unesu sljedeće objekte i nekretnine: Turističko naselje Baško Polje, Baško Polje i Turističko naselje Perna, Orebić, te da po modelu javnog privatnog partnerstva pristupe privatizaciji navedenih nekretnina. Za Turističko naselje Pineta, Fažana, Društvo treba obaviti konzultacije s nadležnim organima trgovačkog društva Brijuni Rivijera d.o.o., kako bi se uskladilo vođenje za oba projekta. Istom odlukom predviđeno je da za objekte: Hotel Park, Hotel Hrvatska, Hotel Krvavica i kamp Uvala Slano, proces privatizacije, putem prodaje, provedu stručne službe Fonda.

U kapital Društva unesene su 2004. samo nekretnine Turističkog naselja Baško Polje, a od predviđenih objekata za prodaju, Fond je 2006. prodao samo Hotel Park, Crikvenica. Prema načinu na koji je Fond postupao, vidljivo je da je Fond ovlaštenje za unos nekretnina u kapital Društva smatrao kao izbor, odnosno pravo da može odlučiti što će konkretno učiniti s određenom nekretninom. Druge nekretnine koje su dane na korištenje i upravljanje Društvu, prema obrazloženju Društva, nisu unesene u temeljni kapital, jer za pojedine čestice nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Nekretnine koje nisu unesene u temeljni kapital Društva, a Društvo ih koristi, evidentirane su u poslovnim knjigama Društva izvanbilančno. Također, prema navedenoj odluci Vlade Republike Hrvatske, zaduženi su Ministarstvo turizma i Fond zajednički utvrditi način komercijalnog korištenja turističkih objekata, odnosno postupak njihove privatizacije. Komercijalno korištenje pojedinih objekata nije provedeno, odnosno pojedini objekti nisu stavljeni u funkciju.

Također nije provedena privatizacija odnosno prodaja objekata (osim hotela Park, Crikvenica), iako je izvršena procjena pojedinih objekata i određeni rokovi za privatizacije ili prodaju objekata.

Društvo je donosilo prijedloge planova i izrađivalo programe rada, te modele privatizacije koje je dostavljalo Ministarstvu turizma i Fondu, ali se po njima nije postupalo.

Odluka Vlade Republike Hrvatske iz listopada 2001., više se puta mijenjala, a pravo korištenja i upravljanja nekretninama prenosilo se na druge subjekte ili izuzimalo pravo korištenja i upravljanja od strane Društva. Tako je odlukom povjerenstva Vlade Republike Hrvatske iz srpnja 2002., Autokamp Seget, Trogir dan na korištenje i upravljanje Sindikatu vojnih službenika i namještenika, a odlukom istog povjerenstva iz travnja 2003., navedene nekretnine dane su na upravljanje i korištenje i Sindikatu državnih i lokalnih službenika i namještenika.

U skladu s navedenim odlukama, zaključen je u prosincu 2003. Sporazum o ustupanju prava korištenja i upravljanja nekretninama između Fonda i navedenih sindikata, prema kojem je Fond bez naknade, prenio sindikatima pravo korištenja i upravljanja nekretninama. Sindikat vojnih službenika i namještenika osnovao je društvo Kamp Seget, Seget Donji, s kojim je Društvo zaključilo sporazum o preuzimanju osam zaposlenika koji su do tada radili u Autokampu. Također, prema odluci Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 2007., Turističko naselje Pineta, Fažana trebalo bi se pripojiti projektu Brijuni Rivijera. Do realizacije navedenog projekta, Društvo upravlja i koristi navedene nekretnine u turističke svrhe. Za Autokamp Uvala Slana, Selce udruga HVIDRA podnijela je Fondu zahtjev za pravo korištenja i upravljanja. Postupak po navedenom zahtjevu je u tijeku.

Odlukom upravnog odbora Fonda, od 19. lipnja 2002. pravo upravljanja nekretninama koje je preuzeo Fond od Ministarstva na temelju odluka Vlade Republike Hrvatske, privremeno je preneseno na Društvo. Društvo je ovlašteno obavljati turističku i ugostiteljsku djelatnost, te je dužno o nekretninama skrbiti pažnjom dobrog gospodarstvenika i snositi troškove uporabe nekretnina. Prema obrazloženju odluke koju je donio Fond, prijenos prava korištenja i upravljanja provodi se radi stavljanja nekretnina u turističku funkciju, a za provedbu privatizacije potrebno je razriješiti imovinsko-pravne odnose na nekretninama.

Osim ranije prenesenih nekretnina, prema odluci upravnog odbora Fonda od 3. prosinca 2002., Fond privremeno prenosi na Društvo pravo upravljanja na nekretninama Češka vila na Visu i Lukovo Šugarje. Nekretnina Češka vila na Visu nije prenesena Društvu na upravljanje i korištenje. Istom odlukom zaduženo je Društvo da za privatizaciju putem prodaje, u najkraćem roku, pripremi četiri hotela i jedan kamp, te tri turistička naselja prema modelu zajedničkih ulaganja javnih privatnih partnera (public private partnership). Za privatizaciju putem prodaje predviđena je Depadans Eden, Crikvenica; Hotel Hrvatska, Baška Voda; Hotel Park, Crikvenica; Hotel Krvavica, Krvavica; te Autokamp Uvala Slana, Selce. Privatizacija prema modelu zajedničkih ulaganja javnih privatnih partnera predviđena je za Turističko naselje Pineta, Fažana; Turističko naselje Baško Polje, Baško Polje i Turističko naselje Perna, Orebić.

Također, Prijedlogom strategije privatizacije objekata danih na upravljanje i korištenje Društvu, koji je usvojio upravni odbor Fonda u prosincu 2002., utvrđena su dva modela privatizacije.

Modelom ostvarivanja prihoda (ubrzana privatizacija) predviđena je privatizacija, odnosno prodaja navedenih hotela i Autokampa Uvala Slana, Selce u najkraćem mogućem roku. Modelom ostvarivanja maksimalnih financijskih učinaka uz mogućnost utjecaja na razvoj turističke ponude pojedinih regija predviđena je privatizacija navedenih turističkih naselja na način koji će omogućiti ostvarivanje najboljih financijskih učinaka uz kontrolu regionalnog razvoja. Za provedbu privatizacije navedenih hotela i Autokampa Uvala Slana, Selce prema modelu ubrzane privatizacije, potrebno je ocijeniti stanje svakog pojedinog objekta, obaviti procjene vrijednosti, te utvrditi potrebna sredstva za podizanje kvalitete objekata i njihove ponude. Prema prijedlogu strategije, privatizacijom objekata po modelu ubrzane privatizacije, predviđeno je brzo ostvarenje financijskih sredstva, ali bi iznos ostvarenih sredstava bio manji od realno očekivanih jer se prodaju objekti koji ne donose dobit, odnosno privatizacija se svodi na prodaju nekretnina. Prednost spomenutog modela je brza privatizacija objekata koji nisu opterećeni kreditnim obvezama ili hipotekama, te nemaju dospjelih dugovanja.

Provedba navedenog modela ne zahtijeva značajnije ulaganje od strane Društva. Privatizacija prema ovom modelu predviđena je do konca ožujka 2003. U slučaju da se privatizacija objekata ne provede do konca ožujka 2003., potrebno je osigurati financijska sredstva za uređenje kako bi se postigli uvjeti za dobivanje najmanje kategorije, a time i mogućnosti za uspješno poslovanje do provođenja privatizacije.

U navedenom roku nije provedena privatizacija, odnosno prodaja niti jednog od predviđenih objekata. Također nisu obavljena vrijednosno značajnija ulaganja za uređenje objekata, niti je strategijom privatizacije određeno tko treba osigurati sredstva za uređenje u slučaju da se ne provede privatizacija navedenih objekata.

Modelom ostvarivanja najvećih financijskih učinaka uz mogućnost kontrole regionalnog razvoja, prema principu javnog privatnog partnerstva, predviđena je privatizacija tri turistička naselja u vrijeme kada privatizacija donosi najveće financijske učinke, uz mogućnost utjecaja na planiranje razvoja regije. Prema prijedlogu strategije za provedbu privatizacije prema navedenom modelu, potrebno je izdvojiti objekte koji će se prodati u najbržem mogućem roku od objekata koje Društvo koristi određeno vrijeme (tri do pet godina). Za objekte koje koristi Društvo, predviđena je obnova kako bi udovoljili zahtjevima suvremenog turističkog tržišta.

Za njihovu privatizaciju, potrebno je tri do pet godina kako bi objekti ostvarivali dobre poslovne rezultate te postali atraktivni za privatizaciju prema navedenom modelu. Odabirom ovog modela vlasnik bi do prihoda od privatizacije došao s vremenskim pomakom, ali bi ta sredstva bila viša jer bi se privatizirali objekti koji donose dobit. Također odabir ovog modela omogućio bi razvoj pojedinih regija na najpovoljniji način, uz poticanje zapošljavanja, uređenje infrastrukture, te stvaranje uvjeta za daljnji razvoj turizma i drugih djelatnosti na tim područjima. Provođenje privatizacije po navedenom modelu bilo je predviđeno do svibnja 2007.

Prema odluci upravnog odbora Fonda iz srpnja 2003., Društvo je zaduženo da u ime i za račun Fonda provede uknjižbu, prijenos vlasništva, te prodaju putem javnog natječaja sljedećih nekretnina: Hotel Park, Crikvenica po početnoj cijeni 4.950.000 EUR, Hotel Hrvatska, Baška Voda po početnoj cijeni 4.450.000 EUR, Hotel Krvavica, Krvavica po početnoj cijeni 4.100.000 EUR, te Autokamp Uvala Slana, Selce po početnoj cijeni 3.600.000 EUR. Od spomenutih objekata, samo je objavljen javni natječaj za prodaju Hotela Park, Crikvenica, koji je prodan početkom 2006. Prodaju je proveo Fond na temelju odluke iz svibnja 2004., a sredstva ostvarena od prodaje uplaćena su na račun Fonda.

Hotel Park u Crikvenici koji čine objekti neto površine 7 878 m² i zemljište površine 2 578 m² prodao je Fond. Poziv za podnošenje ponuda za kupnju Hotela Park, Crikvenica objavio je Fond u kolovozu 2005., te ispravke javnog poziva u rujnu i listopadu 2005., kojima je produživan rok za dostavu ponuda do 7. listopada 2005., odnosno 8. studenoga 2005. Početna cijena utvrđena je na temelju procijenjene dinamičke vrijednosti hotela u iznosu 4.946.634 EUR koju je u lipnju 2003. obavilo društvo iz Pule. Natječaj za prodaju objavljen je dvije godine nakon procjene, a za početnu cijenu navedena je procijenjena vrijednost iz 2003. S obzirom na rast cijena nekretnina od 2003. do 2005. trebalo je neposredno prije objave prodaje izvršiti procjenu nekretnina. Prema zapisniku s javnog otvaranja ponuda iz studenoga 2005., utvrđeno je da je dostavljena jedna ponuda od privatnog društva iz Opatije. Odluku o prihvaćanju ponude donio je upravni odbor Fonda u veljači 2006. S ponuditeljem je u ožujku 2006. zaključen ugovor u skladu s ponudom.

Kupac se obvezao zadržati u radnom odnosu 36 zaposlenika u roku godine dana od dana zaključenja ugovora o prodaji. Ujedno se kupac obvezao da neće vlasnički raspolagati nekretninama u roku godinu dana od dana stupanja u posjed.

Spomenuti hotel prodan je po početnoj cijeni objavljenoj u pozivu za javno prikupljanje ponuda za 36.250.000,00 kn. Površina objekta je 7 878 m², što znači da je m² plaćen 4.601,00 kn ili 630 EUR. Plaćanje je obavljeno u skladu s odredbama ugovora. Također, kupac je postupao u skladu s odredbama ugovora vezanim za rok raspolaganja nekretninama i zadržavanja zaposlenika u radnom odnosu. Početkom travnja 2006. kupac je stupio u posjed nekretnine. Nakon isteka godinu dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora, hotel je odlukom kupca zatvoren, te u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2008.) nije bio u funkciji.

Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2008.), za druge spomenute objekte nije objavljena prodaja niti je izvršena priprema objekata za privatizaciju prema principu javnog privatnog partnerstva.

S obzirom na promjene odluka Vlade Republike Hrvatske, koje se odnose na status i namjene navedenih objekata, te na različiti pristup Fonda koji se odnosi na unos objekata u kapital Društva, neprovođenje privatizacije i prodaje objekata prema strategijom predviđenim modelima, Državni ured za reviziju je izrazio mišljenje da nisu bili jasno određeni ciljevi koji se trebaju ostvariti osnivanjem Društva niti je realno ocijenjena mogućnost provedbe privatizacije navedenih objekata prema modelima privatizacije utvrđenim strategijom Fonda.

- 1.2. *Društvo je smatralo da je zaključak Državnog ureda za reviziju u potpunosti točan, uz napomenu da bi trebao biti nadopunjen konstatacijom da je taj zaključak identičan prijedlozima Društva iz svih materijala koji su dostavljeni vlasniku u razdoblju od 2005. do danas. U protivnom, mogao bi se steći dojam da Društvo nije ništa poduzimalo da riješi problem i da se neodgovorno odnosilo prema imovini povjerenoj mu na upravljanje. Nakon donošenja odluka Vlade Republike Hrvatske i Fonda iz 2002. i 2003. godine, a u postupku sređivanja imovinsko pravne dokumentacije uočeni su razni imovinsko pravni problemi koji su onemogućavali privatizaciju objekata u kratkom roku. Osnovni problem sastojao se u činjenici da je prije bilo kakve privatizacije trebalo u zemljišnim knjigama upisati prijenos vlasništva nekretnina sa Republike Hrvatske na Fond. Tek prijenosom vlasništva na Fond isti je bio u mogućnosti imovinsko pravno raspolagati nekretninama. Problem prijena prava vlasništva ukazao se već u prvom koraku jer Odluka Vlade Republike Hrvatske nije sadržavala sve elemente koji su bili potrebni za provedbu prijena prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog, trebalo je utvrditi sve zemljišno knjižne čestice koje nekretnine obuhvaćaju, te na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske od Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom ishoditi tabularnu ispravu pogodnu za upis prijena prava vlasništva. U postupcima koji su uslijedili ustanovljeni su različiti problemi, od kojih su najznačajniji da neke nekretnine koje su bile predmetom prijena prava vlasništva u zemljišnim knjigama nisu bile upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske, nego je ostalo upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja Saveznog sekretarijata za Narodnu obranu, ili se radilo o zemljišno knjižnim česticama koje se nalaze u obuhvatu pojedinog objekta a kojih su vlasnici fizičke osobe, odnosno nije upisano niti pravo korištenja Saveznog sekretarijata za Narodnu obranu, te za iste čestice ne postoji dokumentacija da su ekspropirane bivšim vlasnicima, ili zaista nikada za njih nije vođen nikakav postupak.***

Poseban problem koji se tu ukazuje je i činjenica da je privatizacija predviđena putem Fonda koji bi, prije bilo kakvog oblika privatizacije, trebao postati prethodni vlasnik nekretnine i koji primjenjuje Odluku Vlade Republike Hrvatske da se nekretnine koje su postale vlasništvo Fonda na temelju posebnih propisa, a za koje je podnesen zahtjev za povrat u skladu sa odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, izuzimaju od prodaje.

U postupku sređivanja imovinsko pravne dokumentacije, a na temelju spomenutih odluka, kao vlasnik nekretnine upisan je Fond za nekretninu Hotela Park (Crikvenica) i dijela autokampa Uvala Slana (za čestice gdje je to bilo moguće) i Turističkog naselja Baško Polje. Kako je vrlo brzo po preuzimanju objekata bilo evidentno da je daljnje poslovanje s objektima u stanju u kojem se nalaze povezano s velikim tehničkim rizicima, da se dolazi do kritične točke daljnjeg obavljanja poslovanja u takvim objektima, te Društvo ne može snositi odgovornost za eventualne nesreće ili znatne štete koje mogu nastati iz uporabe takvih objekata, bilo je planirano hitno započinjanje procesa transformacije i prelaska iz faze preživljavanja u fazu stabilnog održivog razvoja aktiviranjem modela stavljanja u punu funkciju objekata, odnosno jednim od mogućih načina njihove privatizacije.

Međutim, za donošenje bilo kakvih strateških odluka Uprava Društva je, kao prvo, obvezna izvijestiti, a za ostvarenje planiranih strateških ciljeva i dobiti suglasnost Nadzornog odbora Društva.

Slijedom navedenog proizlazi da je Odluka Upravnog odbora Fonda iz svibnja 2004., posljednja i važeća odluka kojom se zadužuje Društvo i Fond za navedena postupanja, a iz iste je razvidno da je Fond Odluke Vlade Republike Hrvatske iz 2002. (kojom je Fond ovlašten unijeti nekretnine na koje se odnosi Odluka) smatrao kao izbor, odnosno kao pravo da može odlučiti što će konkretno učiniti s navedenom nekretninom. Ista odluka predstavlja i temelj za privatizaciju objekata, te time i određuje privatizaciju – javno privatnog partnerstva ili prodaju nekretnina – ovisno o objektu. Međutim, pojam javno privatnog partnerstva u sebi obuhvaća različite modele, odnosno mogućnosti, a o odabiru konkretnog modela treba naknadno odlučiti.

Slijedom iznesenih navoda, u ovoj točki Nalaza, u nastavku Društvo daje prikaz daljnjih postupaka koje je poduzelo na temelju Odluke Fonda, ali kako je i navedeno, po istima se nije postupalo, odnosno nije donijeta Odluka o modelu privatizacije. Postupajući po navedenoj Odluci (Odlukama) Uprava Društva izradila je i dostavila na mišljenje Nadzornom odboru Društva dokumentaciju pod nazivom: „Modeli stavljanja u funkciju strateških objekata Cluba Adriatic d.o.o.“ koja sadrži tri modela stavljanja objekata u punu funkciju, a to su:

- *Model zajedničkog ulaganja (modificirani model JPP-a),*
- *Model Inicijalne javne ponude (IPO) i*
- *Model Koncesije.*

Naime, na sjednici Nadzornog odbora održanoj 5. prosinca 2006. godine donijet je zaključak kojim je s potpredsjednikom Vlade Republike Hrvatske i predsjednikom Upravnog odbora Fonda potrebno održati sastanak na kojem bi se odredile smjernice, odnosno modeli stavljanja u punu funkciju strateških objekata Društva. Istim zaključkom zadužena je Uprava Društva da spomenuti radni materijal koji sadržava predložene modele i plan privatizacije dostavi Fondu. Postupajući po zaključku, 14. prosinca 2006. Fondu su dostavljeni materijali na odlučivanje, te na znanje i Ministarstvu turizma.

Neovisno od činjenice da je dokumentacija dostavljena Fondu i Ministarstvu turizma, Kolegij Fonda je 4. travnja 2007. svojom Odlukom zadužio Društvo da u suradnji s nadležnim Ministarstvom mora, prometa, turizma i razvitka Fondu dostavi prijedlog strategije privatizacije objekata koji su dani na upravljanje Društvu. U skladu sa spomenutom Odlukom, Uprava Društva ponovno Ministarstvu turizma 3. svibnja 2007. dostavlja istu dokumentaciju.

S obzirom da na dostavljenu dokumentaciju nije bilo očitovanja, odnosno nije donesena Odluka o jednom od tri predložena modela, Uprava Društva izradila je tijekom 2007. i dokumentaciju pod nazivom: „Program ulaganja Club Adriatic d.o.o.“ koji sadrži podatke o osnovnim zadacima i ciljevima Društva, poslovanju i ključnim činjenicama koje su obilježile poslovanje, podatke o uvjetima u kojima se odvijalo poslovanje, rezultatima i trendovima poslovanja, kao i podatke o vlasničkom i tehničkom stanju objekata.

Program ulaganja dostavljen je Fondu i Ministarstvu turizma na odlučivanje u travnju 2008., te ponovno u svibnju 2008., ali o istom nije donesena odluka. I u dokumentaciji „Modeli stavljanja u funkciju strateških objekata Cluba Adriatic d.o.o.“ i „Planu ulaganja Club Adriatic d.o.o.“ izrijekom je navedeno da podaci ukazuju na nužnost poduzimanja hitnih aktivnosti koje će zaustaviti negativne trendove te očuvati vrijednost imovine ili je povećati do trenutka privatizacije.

Bilo koje buduće djelomično ulaganje u objekte ili infrastrukturu ne donosi nikakvu korist te predstavlja dalje stvaranje gubitaka, a time i smanjenje vrijednosti imovine. S druge strane, bez dodatnih ulaganja (koja su svake godine sve veća zbog dotrajalosti objekata) neće biti moguće udovoljiti uvjetima kategorizacije, te objekti neće moći poslovati u skladu sa zakonskim propisima pa postoji realna opasnost da inspekcije nalože njihovo zatvaranje. Isto tako, u Planu ulaganja navedeno je da zbog objektivnih razloga kao što su kašnjenje sa donošenjem PPU, sporo rješavanje imovinsko-pravnih problema i sl., bit će nužno za neke od objekata pokrenuti aktivnosti ne čekajući rješavanje spomenutih navedenih problema, kako bi se spriječilo propadanje te pripremlilo objekte za punu funkciju na način koji će donijeti najveće (ne samo financijske) koristi vlasniku.

Također je navedeno da je, sagledavajući postojeću situaciju, nužno maksimalno ubrzati donošenje odluke o modelu (modelima) po kojima će se izvršiti stavljanje objekata u punu funkciju.

S obzirom da se Fond nije očitovao na dostavljeni prijedlog i dokumentaciju, a protekli su rokovi za provođenje Plana ulaganja za iduću poslovnu godinu, na sjednici održanoj 22. rujna 2008. o istome je izvješten Nadzorni odbor Društva. Uprava Društva na spomenutoj sjednici podnijela je Nadzornom odboru izvješće o stanju u Društvu koje analitički prezentira stanje u Društvu, a posebno probleme u likvidnosti koji bi mogli dovesti do prekida u poslovanju zbog kumuliranih gubitaka i nemogućnosti urednog izmirivanja obveza prema svojim poslovnim partnerima, te sadrži prijedloge rješenja za daljnje poslovanje Društva u 2009., odnosno sadrži operativni plan za rješavanje tekuće likvidnosti i pripremu objekata za poslovanje u 2009., uz uvjet donošenja odluke o dugoročnom rješenju.

Nadzorni odbor je, s obzirom da se radi o kompleksnoj problematici čije rješavanje je uvjetovano prethodnom odlukom vlasnika, zadužio Upravu da cjelokupnu dokumentaciju dostavi Fondu na daljnje odlučivanje, te je slijedom navedenog cjelokupna dokumentacija pod nazivom „Stanje u društvu i smjernice za planiranje poslovanja Club Adriatic d.o.o.“ 25. rujna 2008. dostavljena Fondu na daljnje odlučivanje. Radi donošenja definitivne odluke u cilju sagledavanja cjelokupne situacije i mogućnosti, istovremeno je ponovno dostavljena i dokumentacija pod nazivom „Modeli stavljanja u funkciju strateških objekata Cluba Adriatic d.o.o.“ i „Program ulaganja“.

Na dostavljenu dokumentaciju Fond se nije očitovao, te slijedom navedenog Nadzorni odbor na sjednici održanoj 11. prosinca 2008. nije usvojio Plan poslovanja Društva za 2009. Naime, Nadzorni odbor bez prethodne suglasnosti vlasnika o snošenju Planom predviđenih troškova ulaganja i sredstava za održavanje likvidnosti od strane Fonda ne može donijeti Odluku o usvajanju Plana poslovanja.

Slijedom kronološki iznesenih navoda, evidentno je da je Društvo od 2005. do danas kontinuirano izvještavalo vlasnika o problemima vezanim uz poslovanje, odvijanje procesa privatizacije, održavanje objekata povjerenih mu na upravljanje, te predlagalo rješenja. U svim tim materijalima navodi se da je daljnje poslovanje Društva uvjetovano žurnim donošenjem Odluke Fonda o odabiru modela privatizacije, te provođenja spomenute Odluke. Cjelokupna, do sada dostavljena dokumentacija, Fondu i Ministarstvu turizma bazirana je na činjenici da Društvo u danim uvjetima neće moći održati poslovanje, da dolazi do obezvrjeđivanja imovine, te se traži donošenje odluke o jednom od predloženih modela stavljanja u punu funkciju strateških objekata iz portfelja Društva.

Korištenje i upravljanje nekretninama

- 2.1. Društvo je koristilo i upravlja sljedećim nekretninama: Autokamp Seget, Trogir; Hotel Park, Crikvenica; Depadans Eden, Crikvenica; Hotel Hrvatska, Baška Voda; Hotel Krvavica, Krvavica; Autokamp Uvala Slana, Selce; Turističko naselje Baško Polje s Hotelom Alem; Turističko naselje Perna, Orebić s Hotelom Komodor; Turističko naselje Pineta, Fažana; Turističko naselje Kupari, Dubrovnik; te objekt Lukovo Šugarje.

Tijekom obavljanja revizije uočeno je da objekti Hotela Alem, Baško Polje i Hotela Hrvatska, Baška Voda prokišnjavaju, te da je Hotel Krvavica prepušten propadanju i devastiranju. Također je ocijenjeno da se zbog nedovoljnog održavanja i ulaganja u objekte koji su u funkciji, oštećuju glavni dijelovi građevina, a objekti koji nisu u funkciji prepušteni su daljnjem propadaju i uništavanju. Tehničko stanje objekata koji su u funkciji (iako su obavljena vrijednosno manja ulaganja), u razdoblju od kada ih koristi Društvo, nije poboljšano, a stanje objekata koji nisu u funkciji je lošije u odnosu na stanje u kojem su se nalazili u vrijeme kada su preuzeti na upravljanje. Objekti su u takvom stanju da je potrebno hitno poduzeti radnje i mjere kako bi se zaustavilo daljnje propadanje objekata koji su u funkciji i zaštitili od propadanja i devastacije objekti koji nisu u funkciji.

S obzirom da Društvo obavljanjem djelatnosti ne ostvaruje dovoljno prihoda kojima bi se financirala obnova i zaštita od propadanja objekata danih na korištenje i upravljanje Društvu, Državni ured za reviziju je izrazio mišljenje da je potrebno u što kraćem roku, pronaći odgovarajuće rješenje za obnovu kako za objekte u funkciji tako i za objekte izvan funkcije. Također je izrazio mišljenje da turistička naselja i autokampove zbog njihove velike površine, lokacije neposredno uz more i velike vrijednosti, ne treba privatizirati nego staviti u funkciju na način koji će omogućiti zaštitu općeg dobra (davanjem koncesije ili u zakup).

- 2.2. *Slijedom iznesenog, Društvo je smatralo da treba napomenuti da je današnja svrha Društva vođenje brige o objektima na način da se u ista ulažu minimalna sredstva koja su potrebna za obavljanje poslovanja, istovremeno očekujući definitivnu odluku o načinu stavljanja u punu funkciju objekata ili njihovu privatizaciju.*

Velika ulaganja (rekonstrukcija, nova građenja) predmetom su jednog od izrađenih Modela stavljanja u punu funkciju objekata i u direktnoj su vezi s prostornim planovima općina koji predviđaju uvjete i mogućnosti buduće gradnje. Kako se radi o objektima građenim na primjer Baško Polje početkom 60-tih godina prošlog stoljeća, ili na primjer Perna početkom 70-tih godina prošlog stoljeća, od kada nije rađena nikakva rekonstrukcija niti značajna ulaganja u građevinskom smislu, potrebni su veliki zahvati na građevinama i dotrajalim instalacijama. Međutim, oni nisu istovremeno i ekonomski opravdani, s obzirom da se bilo kojim od predloženih Modela stavljanja u punu funkciju objekata, a u skladu s prostornim planovima, predviđa ulaganje koje mijenja sadašnji izgled turističkih naselja, pa bi se veliki građevinski radovi koji bi bili sada izvedeni u skorom roku, pokazali kao nepotrebni, kao što je na primjer izgradnja novog krova kada je Prostornim planom predviđena gradnja još jedne etaže, ili na primjer izmjena cjelokupne kanalizacije u kampu kada je Prostornim planom definirano da buduća gradnja u tom dijelu ne predviđa gradnju kampa.

Iako je Državni ured za reviziju izrazio mišljenje da tehničko stanje objekata koji su u funkciji u razdoblju od kada ih koristi Društvo nije poboljšano, Uprava Društva je smatrala da to nije u potpunosti točno jer su ulagana sredstva za njihovo i održavanje i dijelom poboljšanje (npr. novi sanitarni čvorovi) i da je u odnosu na stanje kada su isti preuzimani od Ministarstva ipak u pojedinim segmentima vidljivo poboljšanje, a u svakom slučaju vidljiva je opravdanost održavanja objekata.

Naime, potrebno je napomenuti da je misija Društva bila da se u objektima osiguraju minimalni uvjeti za obavljanje poslovanja, a samo unaprijeđenje stanja objekata predviđeno je u sklopu jednog od predloženih modela privatizacije. Ovdje je napomenuto kao osnovna činjenica da je Društvo osnovano iz dva razloga: kao prvo treba pripremiti objekte za privatizaciju, a pod time se ne misli isključivo na rješavanje imovinsko pravnih odnosa kao preduvjet u slučaju prodaje pojedinih objekata (ugovorom o kupoprodaji), nego se odnosi i na provođenje postupka privatizacije koji je odredila svojim odlukama Vlada Republike Hrvatske i Upravni odbor Fonda, a odnose se na jedan od oblika javno privatnog partnerstva. Kao drugo, postoji i obveza komercijalnog poslovanja, odnosno pružanja ugostiteljsko turističkih usluga u hotelima i kampovima. Cilj pružanja navedenih usluga je ostvarivanje prihoda iz kojeg bi se ostvarivala plaća zaposlenicima, kao i održavanje objekata koji u tom slučaju barem zadržavaju svoju vrijednost, te se sprječava njihovo propadanje.

Socijalni aspekt održavanja poslovanja i zaposlenosti u manjim mjestima u kojima Društvo obavlja djelatnost nije zanemariv sa stajališta Države, međutim, isti predstavlja i jedan od razloga negativnog poslovanja. Naime, prilikom prelaska vojnih namještenika i službenika iz Ministarstva na rad u Društvo, ugovoreno je da niti jednom zaposleniku do provođenja privatizacije objekata ne može biti uručen poslovno uvjetovani otkaz. S druge strane, činjenica da preuzeti objekti nisu bili vlasničko riješeni te sporost državnih institucija u rješavanju istog i nemogućnost provođenja prodaje do rješavanja istih problema, te posebice činjenica da do danas nije donesena odluka o obliku i modelu privatizacije, onemogućava privatizaciju u konačnom obliku.

Problematiku u poslovanju predstavlja i činjenica da najveće sudjelovanje u troškovima Društva iz godine u godinu je trošak plaća zaposlenicima, a koji je u 2007. u ukupno ostvarenim troškovima Društva sudjelovao sa 44,0% (bez drugih troškova zaposlenika kao što je prijevoz na posao i s posla, solidarne pomoći, otpremnine i drugo), a usporedno s ostvarenim poslovnim prihodima isplaćene plaće čine 50,0% ostvarenih poslovnih prihoda (prihvatljivo sudjelovanje plaća u ukupnim troškovima u gospodarskoj grani turizma iznosi do 30,0%).

Činjenica je da se plaće stalnim zaposlenicima isplaćuju tijekom dvanaest mjeseci, dok se poslovanje obavlja isključivo tijekom sezone kada se ostvaruju prihodi koji iz razloga niske cijene koju objekti postižu na tržištu zbog stanja u kojem se nalaze, ne omogućuju pozitivno poslovanje, te se iz tog razloga akumulira gubitak u poslovanju.

U dokumentaciji koja je dostavljena i vlasniku Društva i nadležnom ministarstvu o svim navedenim činjenicama, Uprava Društva pisanim je putem izvještavala i predlagala moguća rješenja, međutim, do definiranja jednog od načina privatizacije nije došlo te nije donesena konačna odluka po kojoj bi se postupalo.

Nadalje, u zaključnom dijelu je navedeno da je za izradu raznih projekata i studija Društvo ugovorilo usluge u vrijednosti 2.302.000,00 kn, a prema kojima nisu poduzimane aktivnosti. Vezano uz spomenuto, potrebno je napomenuti da je za pripremu privatizacije po modelu koji je potvrđen od strane Upravnog odbora Fonda bilo nužno izraditi spomenute projekte i studije, da su za to donesene Odluke Upravnog odbora Fonda i Nadzornog odbora Društva, te da će oni u trenutku privatizacije značajno povećati vrijednost imovine. Problem nije u svrsishodnosti izrade dokumentacije, nego u neprovođenju ili odgađanju i prolongiranju donošenja Odluka o modelu privatizacije.

Obzirom da je zaključno u Nalazu navedeno da nisu bili jasno određeni ciljevi privatizacije koji se trebaju ostvariti osnivanjem Društva, niti je realno ocijenjena mogućnost provedbe privatizacije objekata prema modelima strategije utvrđenim strategijom Fonda, izraženo je mišljenje da su kod osnivanja Društva ciljevi privatizacije koji se trebaju ostvariti bili određeni, međutim, zbog čestih izmjena odluka, te odgađanja provođenja prijedloga, isti nisu mogli biti realizirani.

Sustav unutarnjih kontrola

- 3.1. Unutarnje kontrole ugrađene su u poslovne procese organizacijskih jedinica Društva na temelju internih akata. Iz dokumentacije nije vidljivo na koji način Uprava Društva obavlja kontrolu poslovnih postupaka u organizacijskim jedinicama.

S obzirom na vrstu djelatnosti koju obavlja Društvo, na broj organizacijskih jedinica i njihovu dislociranost, Državni ured za reviziju je predložio uspostaviti sustav unutarnjih kontrola od Uprave Društva prema nižim organizacijskim jedinicama.

- 3.2. *Društvo je navelo da korištenje i rad na informatičkom sustavu omogućuje kontrolu poslovanja, međutim, Uprava Društva će u prihvatljivom roku izraditi dokumentaciju koja će odrediti osobe i način provođenja obvezne kontrole.*

Računovodstveno poslovanje

- 4.1. Društvo vodi propisane poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema odredbama Zakona o računovodstvu, Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i računovodstvenim politikama Društva. Ustrojene su osnovne i pomoćne poslovne knjige (dnevnik, glavna knjiga, knjiga ulaznih i izlaznih računa, knjiga blagajne, knjiga osnovnih sredstava, knjiga sitnog inventara). Poslovne knjige vode se putem računala.

Računovodstveno poslovanje vodi se jedinstveno za Društvo u cjelini i na razini profitnih jedinica, što omogućuje uvid u poslovanje objekata koji ostvaruju prihode od obavljanja djelatnosti kao i objekata koji nisu u funkciji. Financijski izvještaji sastavljaju se za Društvo u cjelini.

Prema Međunarodnom računovodstvenom standardu 8 (navedeni standardi uključeni su u Međunarodne standarde financijskog izvještavanja), računovodstvene politike su posebna načela, osnove, dogovori, pravila i praksa, koje je usvojilo neko poduzeće pri sastavljanju i prezentiranju financijskih izvještaja. Temeljne računovodstvene pretpostavke i kriteriji računovodstvenih politika su: neograničenost poslovanja, priznavanje ekonomskih promjena u vrijeme nastanka, dosljednost u prezentiranju i iskazivanju podataka u financijskim izvještajima, te primjena kriterija opreznosti, prevage biti nad formom i značajnosti.

Društvo nije donijelo računovodstvene politike u pisanom obliku. Prema obrazloženju Društva, računovodstvene politike ugrađene su u program za vođenje financijsko računovodstvenih poslova Društva. S obzirom da računovodstvene politike nisu donesene u pisanom obliku, otežana je primjena i provjera primjene računovodstvenih politika Društva. Navedeno je dodatno otežano s obzirom na broj lokacija i broj osoba odgovornih za računovodstveno poslovanje.

Godišnji popis imovine i obveza obavljen je sa stanjem na dan 31. prosinca 2007. Uprava Društva donijela je odluku o godišnjem popisu i osnivanju povjerenstva za popis (listopad 2007.), kojom je određen popis dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine, dugotrajne i kratkotrajne materijalne imovine, potraživanja i obveza, zaliha (trgovačke robe, sitnog inventara, ambalaže i auto guma, sirovina, materijala i rezervnih dijelova), te novčanih sredstava i vrijednosnih papira. Popis je obavljen u razdoblju od 15. studenoga 2007. do 18. siječnja 2008. Popis obveza i potraživanja ne sadrži analizu obveza i potraživanja (primjerice kratkoročne i dugoročne obveze, sporna i sumnjiva potraživanja i drugo), te nije cjelovit, jer nisu popisane obveze u iznosu 20.734.971,67 kn i potraživanja u iznosu 2.785.490,21 kn, koja su iskazana u poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 2007.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 13. Zakona o računovodstvu, kojima je propisano da je obveznik primjene navedenog Zakona dužan uskladiti knjigovodstveno sa stvarnim stanjem imovine i obveza utvrđenim popisom. Nadalje, odredbama članaka 7. i 8. Pravilnika o popisu, utvrđene su prethodne radnje koje slijede prije obavljanja popisa imovine i obveza. U dijelu koji se odnosi na potraživanja i obveze navedeno je da treba uskladiti evidencije, te izvršiti usklađivanje potraživanja i obveza, a za dospjela nenaplaćena potraživanja i obveze treba pripremiti obrazloženje o razlozima neplaćanja, dospijeću i poduzimanju mjera za naplatu, odnosno plaćanje.

Također je navedeno da se zbog svoje specifičnosti popis nematerijalne dugotrajne imovine, dugoročne financijske imovine, te potraživanja i obveza, obavlja na temelju provjerenih knjiženja u knjigovodstvu, popisivanjem dokumenta koji se na njih odnose, odnosno usklađivanjem podataka iskazanih u poslovnim knjigama s podacima iskazanim u poslovnim knjigama dužnika i vjerovnika. Iz dostavljene dokumentacije, navedeno nije moguće potvrditi.

Državni ured za reviziju je predložio donošenje računovodstvenih politika Društva u pisanom obliku, radi primjene jedinstvenih računovodstvenih pravila kod evidentiranja poslovnih događaja. Također, Državni ured za reviziju je naložio obavljanje popisa imovine i obveza u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu.

- 4.2. *Vezano uz prijedlog da se donesu računovodstvene politike u pisanom obliku, zakonski predstavnik je obrazložio da Društvo posjeduje računovodstvene politike koje su ugrađene u program za vođenje financijsko računovodstvenih politika, a do sada su i parcijalno dijelom bile obuhvaćene odlukama Uprave koje se odnose na računovodstvene politike. Bio je suglasan da se u pisanom obliku izrade i sveobuhvatno na jednom mjestu nalaze utvrđene računovodstvene politike.*

Što se tiče navođenja da godišnji popis obveza i potraživanja nije cjelovit, jer nisu popisane obveze i potraživanja, a koja su iskazana u poslovnim knjigama, u konkretnom slučaju radi se o omašci, odnosno previdu da Povjerenstvo za popis podatke iz poslovnih knjiga nije navelo u Izvješću, iako su točni. Društvo će postupiti po nalogu Državnog ureda za reviziju, te izvršiti usklađenje evidencija.

Prihodi od zakupa

- 5.1. Ukupni prihodi za 2007. planirani su u iznosu 40.740.499,00 kn, a ostvareni su u iznosu 41.575.231,02 kn, od čega prihodi od zakupa iznose 956.012,99 kn. Vrijednosno značajniji prihodi u iznosu 217.762,59 kn odnose se na zakup poslovnog prostora u kampu Kupari (koji se nalazi u sastavu Turističkog naselja Kupari kod Dubrovnika). Navedeni prihodi manje su iskazani za 221.745,27 kn Ugovor o zakupu zaključen je početkom siječnja 2007. s trgovačkim društvom. Ugovorena zakupnina iznosila je 60.000 EUR, odnosno 439.507,86 kn (prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke), bez poreza na dodanu vrijednost. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme, odnosno do 31. prosinca 2007. Iako je ugovoreno kvartalno plaćanje zakupa u iznosu 15.000 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostavljanja računa, uvećano za porez na dodanu vrijednost, Društvo nije ispostavljalo račun za zakup kvartalno, nego je račun ispostavljen koncem 2007. za usluge zakupa u iznosu 439.507,86 kn. Navedeni račun umanjen je za 221.745,27 kn. Prema obrazloženju Društva umanjenje se odnosi na ulaganja u objekte dane u zakup koja je obavio zakupoprimac. Društvo je trebalo evidentirati ukupne prihode od zakupa u iznosu 439.507,86 kn, umjesto u iznosu 217.762,59 kn. Odredbama članka 2. Zakona o računovodstvu, propisano je da su obveznici primjene navedenog Zakona dužni voditi poslovne knjige prema temeljnim načelima urednog knjigovodstva, tako da su u njima vidljivi poslovni događaji u svezi s imovinom, obvezama, kapitalom te informacijama o uspješnosti poslovanja.

Državni ured za reviziju je naložio evidentiranje prihoda u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu te naplatu potraživanja od zakupa u skladu s odredbama ugovora o zakupu.

- 5.2. *U očitovanju na nalaz vezan uz dugovanje zakupoprimca u iznosu 221.745,27 kn, Društvo je navelo da je tijekom 2008. podmirilo navedeno dugovanje, na temelju sredstva osiguranja plaćanja – zadužnice.*

- 5.3. Državni ured za reviziju je ostao pri navodima iz nalaza. Prema dostavljenoj dokumentaciji uz očitovanje, utvrđeno je da se zadužnica odnosi na ugovor o zakupu za 2008., te da su na teret spomenute zadužnice podmirena potraživanja Društva za 2008.

Rashodi

- 6.1. Ukupni rashodi za 2007. planirani su u iznosu 42.228.431,00 kn, a ostvareni su u iznosu 43.933.315,55 kn. Odnose se na poslovne rashode u iznosu 41.685.941,82 kn, te rashode financiranja u iznosu 2.247.373,73 kn.

U okviru poslovnih rashoda iskazani su troškovi goriva, troškovi usluga čuvanja imovine i osoba, vanjske usluge na izradi i prodaji dobara i usluga, troškovi zakupa, intelektualne i osobne usluge, troškovi amortizacije dugotrajne imovine, dnevnice za službena putovanja i putni troškovi, te troškovi reprezentacije. Tijekom revizije utvrđene su nepravilnosti koje se odnose na navedene troškove.

Troškovi goriva za šest službenih vozila iskazani su u iznosu 80.933,18 kn. Ministarstvo financija, Središnji ured Porezne uprave, dalo je Uputu o vođenju evidencija i podacima koje treba osigurati pri korištenju osobnih automobila i pravdanju izdataka za službena putovanja.

Prema navedenoj Uputi, potrebno je osigurati evidencije o prijeđenom broju kilometara i vremenu korištenja, te knjigovodstvene isprave ili priloge za korištenje privatnih vozila u službene svrhe, službenih vozila u službene svrhe, te službenih vozila u privatne svrhe, za koje se po osnovi njihova korištenja zaposlenicima utvrđuje plaća u naravi prema opsegu stvarnog korištenja. Evidencija treba sadržavati podatke o prijeđenim kilometrima i vremenu korištenja vozila u privatne svrhe. Društvo ne vodi evidenciju o službenim vozilima prema broju prijeđenih kilometara i utrošku goriva, vremenu korištenja, relaciji i svrsi putovanja, te se ne može potvrditi na koje poslovne događaje se odnose navedeni troškovi niti utrošak goriva prema pojedinom službenom vozilu. S obzirom na broj službenih vozila, lokacijsku udaljenost objekata i česta službena putovanja, potrebno je ustrojiti evidenciju za svako službeno vozilo o broju prijeđenih kilometara i utrošku goriva kako bi se osigurala kontrola troškova goriva. U slučajevima kada se službena vozila koriste za službena putovanja, račune o troškovima goriva potrebno je priložiti uz nalog za službeni put.

Troškovi usluga čuvanja imovine i osoba iskazani u iznosu 144.000,00 kn, odnose se na usluge trgovačkog društva, obavljene na temelju ugovora zaključenog u srpnju 2007. Ugovoreno je plaćanje naknade u iznosu 12.000,00 kn mjesečno, u dva polugodišnja obroka koji dospijevaju 1. srpnja 2007. i 31. prosinca 2007. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme odnosno do 1. prosinca 2007. S obzirom da je ugovor zaključen 1. srpnja 2007. na određeno vrijeme do 1. prosinca 2007., spomenuto društvo je prema ugovoru trebalo obavljati navedene usluge u razdoblju od pet mjeseci i ostvariti naknadu u ukupnom iznosu 60.000,00 kn. Iz navedenog proizlazi da je spomenutom društvu plaćeno 84.000,00 kn više od ugovorenog iznosa.

Troškovi za vanjske usluge na izradi i prodaji dobara i usluga ostvareni su u iznosu 588.543,92 kn, od čega se na troškove za usluge obavljene prema ugovoru o djelu na izradi proizvoda i usluga odnosi 221.701,69 kn. U okviru navedenih troškova iskazani su troškovi u iznosu 175.680,99 kn ostvareni na temelju ugovora o djelu zaključenog u srpnju 2007. s fizičkom osobom. Ugovoreno je obavljanje poslova vezanih uz kreiranje i stručno verificiranje poslovnih informacija za potrebe uprave Društva, uvođenje sustavnog rješenja u operativno poslovanje Društva, a posebno u područjima upravljanja troškovima, financijama i ulaganjima, kreiranje metodoloških postupaka za potrebe Društva i u suradnji sa zaposlenicima Društva njihova primjena u praksi u dijelu koji se odnosi na upute za izradu godišnjih planskih dokumenata, izradu godišnjih izvješća o poslovanju, uputa za operativno planiranje poslovanja, analizu i predlaganje unaprjeđenja poslovnih procesa, suradnju u izradi projekata vezanih uz privatizaciju Društva, te izrada i praćenje troškova kroz informacijski sustav Društva. Ugovorena je mjesečna naknada u iznosu 6.700,00 kn neto, uz plaćanje poreza na neto iznos. Ugovor je zaključen na rok od godinu dana od zaključenja, za koje vrijeme se izvršitelj obvezao obavljati navedene poslove.

Postupcima revizije utvrđeno je da je spomenutoj fizičkoj osobi plaćena naknada u iznosu 175.680,99 kn bruto za jedanaest mjeseci 2007., odnosno za razdoblje od siječnja do konca studenoga 2007. Također je utvrđeno da je spomenutoj fizičkoj osobi na temelju ugovora o djelu u razdoblju od 2004. do 2008. (studen 2008.) ukupno isplaćeno 606.892,45 kn bruto. Nema dokumentacije iz koje bi bilo vidljivo koje su usluge obavljene u navedenom razdoblju, te se ne može potvrditi opravdanost ugovorenih i plaćenih usluga.

Troškovi zakupa ostvareni u iznosu 454.606,29 kn, odnose se na zakup poslovnog prostora u Zagrebu u iznosu 367.862,74 kn, najam stana u iznosu 5.600,00 kn, zakup parkinga u iznosu 39.882,37 kn, usluge operativnog leasinga automobila, te rent a car usluge prijevoza osoba u iznosu 41.261,18 kn. Do listopada 2005. za rad Uprave Društva korišten je poslovni prostor Fonda. U studenome 2005. zakupljen je poslovni prostor u Zagrebu (Praška 8) površine 309,41 m² na temelju ugovora zaključenog s projektantskim društvom u privatnom vlasništvu. Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 4.022,33 EUR, uvećana za pripadajući porez na dodanu vrijednost (13 EUR/m²). U zakupljenom poslovnom prostoru radi jedanaest zaposlenika što znači da svaki zaposlenik prosječno koristi 28,12 m² površine. Društvo je obvezno plaćati sve režijske i komunalne troškove. Osim zakupa navedenog poslovnog prostora, Društvo na temelju ugovora plaća mjesečno zakup jednog parking mjesta u iznosu 450 EUR (3.285,00 kn), uvećan za iznos poreza na dodanu vrijednost. Za 2007. za parking mjesto plaćeno je trgovačkom društvu 39.882,37 kn, bez poreza na dodanu vrijednost.

Troškovi za odvjetničke, bilježničke i usluge izrade pravnih akata u iznosu 82.858,75 kn odnose se na usluge odvjetničkog društva iz Zagreba u iznosu 56.000,00 kn, usluge javnog bilježnika u iznosu 17.534,19 kn i druge usluge u iznosu 9.324,56 kn. Ugovor o pružanju odvjetničkih usluga zaključen je u prosincu 2004. Predmet ugovora su poslovi pravnog savjetovanja koji se odnose na pravno uređenje zemljišnoknjižnog stanja postojećih turističkih kompleksa, statusno uređenje novih društava koja će biti nositelji posjednih turističkih kompleksa, te izrada ugovora zavisno o modelu privatizacije. Ugovoreno je da se postupak privatizacije podijeli na način da svaki turistički kompleks predstavlja zasebnu cjelinu.

Odvjetničkom društvu pripada naknada za pravno savjetovanje u svakom pojedinom projektu ovisno o broju sati utrošenih na projekt, i to: 550,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, za radni sat odvjetnika – partnera, a 450,00 kn za radni sat odvjetnika - suradnika. Također, odvjetničkom društvu pripada pravo na mjesečni paušal u iznosu 7.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odnosno 8.540,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Prema ugovoru, troškovi pravnih usluga plaćaju se mjesečno, a odvjetničko društvo je obvezno priložiti specifikaciju obavljenih poslova. Odvjetničko društvo je mjesečno ispostavljalo račun Društvu za odvjetničke usluge u paušalnom iznosu 8.540,00 kn. Uz račun nije dostavljena specifikacija obavljenih poslova te se ne može provjeriti koje je poslove spomenuto odvjetničko društvo obavilo. Od zaključenja ugovora do konca 2008. odvjetničkom društvu isplaćeno je u vidu ugovorenog paušala godišnje po 102.480,00 kn, odnosno za četiri godine 409.920,00 kn.

Troškovi amortizacije dugotrajne imovine za 2007. ostvareni su u iznosu 716.536,36 kn. Odnose se na amortizaciju opreme u iznosu 418.337,10 kn, amortizaciju nematerijalne imovine u iznosu 233.240,71 kn, te amortizaciju druge materijalne imovine u iznosu 64.958,55 kn. U 2007. Društvo nije obavilo ispravak vrijednosti odnosno obračun amortizacije za 103 građevinska objekata nabavne vrijednost 62.153.775,93 kn. Međunarodni računovodstveni standard 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema, sadrži ekonomsko načelo o obračunu amortizacije, a Zakonom o porezu na dobit određen je najviši porezno dopustivi iznos amortizacije. Prema navedenim propisima amortizaciji podliježe dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina.

Prema odredbama članka 12. Zakonu o porezu na dobit, amortizacija dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine priznaje se kao rashod u iznosu obračunanom na trošak nabave prema linearnoj metodi primjenom godišnjih stopa amortizacije. Amortizacija se obračunava pojedinačno. Dugotrajnom materijalnom i nematerijalnom imovinom smatraju se stvari i prava čiji je pojedinačni trošak nabave veći od 2.000,00 kuna i vijek trajanja duži od godinu dana. Godišnje stope amortizacije utvrđuju se prema amortizacijskom vijeku, za pojedine grupe dugotrajne imovine. Za građevinske objekte i brodove veće od 1 000 BRT određena je stopa amortizacije u visini 5,0% na trošak nabave. U skladu s navedenim odredbama, porezno priznati trošak amortizacije građevinskih objekata za 2007. iznosio je 3.107.688,79 kn.

Dnevnice za službena putovanja i putni troškovi ostvareni su u iznosu 580.850,33 kn, a odnose se na dnevnice za službena putovanja i troškove noćenja u zemlji u iznosu 206.595,96 kn i inozemstvu u iznosu 109.726,23 kn, troškove uporabe vlastitog automobila u službene svrhe u iznosu 202.505,40 kn, te druge troškove službenih putovanja (obuka djelatnika Društva, zdravstveno osiguranje na službenom putovanju u inozemstvo, cestarina, trajekt, parkiranje, prijevoz i drugo) u ukupnom iznosu 62.022,74 kn. Dnevnice za službena putovanja i putni troškovi isplaćivani su zaposlenicima Društva. S obzirom na sjedište Društva i smještaj objekata u kojima se obavljalo poslovanje, određeni broj zaposlenika provodio je dosta vremena na službenom putu. Tako je primjerice jedan zaposlenik bio na službenom putu u zemlji 120 dana, a pojedini zaposlenici više od 50 dana.

Revizijom putnih naloga je utvrđeno da uz pojedine putne naloge nisu priloženi potrebni dokumenti, odnosno da se ne sastavljaju izvješća o obavljenom službenom putovanju, da obračuni troškova nisu likvidirani, te da u pojedinim slučajevima nisu priložene isprave kojima se dokazuju nastali rashodi. U pojedinim slučajevima obavljen je obračun samo dnevnica, a drugi troškovi nisu obračunani ili računi nisu priloženi uz putni nalog.

Odredbama članka 14. Pravilnika o porezu na dohodak, propisano je da se rashodi za službena putovanja (dnevnice, naknade prijevoznih troškova, naknade korištenja privatnog automobila u službene svrhe, troškovi noćenja i drugo) obračunavaju na temelju urednog i vjerodostojnog putnog naloga i priloženih isprava, kojima se dokazuju rashodi i drugi podaci navedeni na putnom nalogu.

Neovisno u kojem obliku se izdaje, putni nalog kao vjerodostojna isprava sadrži osobito sljedeće podatke: datum izdavanja, ime i prezime osobe koja se upućuje na službeno putovanje, mjesto u koje osoba putuje, svrhu putovanja, vrijeme trajanja putovanja, vrijeme kretanja na put, podatke o prijevoznom sredstvu kojim se putuje (ako se putuje automobilom potrebno je navesti marku i registarsku oznaku automobila, početno i završno stanje brojila – kilometar/sat), vrijeme povratka s puta, potpis ovlaštene osobe, pečat, obračun troškova, likvidaciju obračuna te izvješće s puta. Uz putni nalog obvezno se prilažu isprave kojima se dokazuju nastali rashodi i to osobito: računi za utrošeno gorivo ako se putuje osobnim automobilom, računi za cestarine, preslike ili potvrde putnih karata, računi za smještaj i drugo.

Troškovi za reprezentaciju ostvareni su u iznosu 162.232,77 kn. Dokumentacija vezana za troškove reprezentacije nije potpuna. Na računima za reprezentaciju, odnosno uz račune nisu navedeni podaci o imenima poduzetnika čiji su predstavnici ugošćeni te nije vidljivo na koje poslovne događaje se odnose navedeni troškovi. U okviru troškova reprezentacije iskazan je i dio troškova koji po svojoj prirodi nisu troškovi reprezentacije, nego osobni troškovi zaposlenika (konzumacija napitaka). Odredbama članka 4. Zakona o računovodstvu, propisano je da knjigovodstvena isprava mora biti takva da nedvojbeno i istinito predstavlja poslovni događaj i da obuhvaća sve podatke potrebne za unos u poslovne knjige. Također, odredbom članka 15. Pravilnika o porezu na dohodak, propisano je da prilikom likvidacije računa treba navesti imena poduzetnika čiji su predstavnici ugošćeni.

Državni ured za reviziju je izrazio mišljenje da sjedište Društva ne treba biti u Zagrebu, s obzirom da se objekti u kojima se obavlja poslovanje Društva nalaze na devet lokacija duž Jadranske obale, da u objektima ima dovoljno slobodnog prostora za rad Uprave, što bi omogućilo značajno smanjenje troškova. Pri tome se ne misli samo na troškove zakupa poslovnog prostora i parking mjesta, komunalne naknade i režijske troškove nego i na troškove službenih putovanja i druge troškove uvjetovane navedenom organizacijom poslovanja. Također, Državni ured za reviziju je izrazio mišljenje da Društvo nije trebalo zaključiti ugovor s odvjetničkim društvom kojim je ugovoreno plaćanje mjesečnog paušala s obzirom da privatizaciju objekata (koje koristi Društvo) obavlja Fond, a tijekom četiri godine uz račune nisu priložene specifikacije o obavljenim uslugama, te je predložio preispitati opravdanost korištenja odvjetničkih usluga u vidu paušala.

Državni ured za reviziju je predložio ispitati mogućnost promjene sjedišta Društva radi smanjenja troškova i povećanja poslovnog rezultata Društva.

Državni ured za reviziju je naložio ustrojiti evidenciju za svako službeno vozilo o broju prijeđenih kilometara i utrošku goriva, radi kontrole troškova u skladu s Uputama Ministarstva financija o vođenju evidencija i podacima koje treba osigurati pri korištenju osobnih vozila i pravdanju izdataka za službena putovanja. Također je naložio evidentiranje troškova na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu, te obračun rashoda za službena putovanja na temelju urednog i vjerodostojnog putnog naloga i priloženih isprava, u skladu s odredbama Pravilnika o porezu na dohodak.

Državni ured za reviziju je naložio preispitati opravdanost korištenja vanjskih usluga koje se odnose na kreiranje i stručno verificiranje poslovnih informacija za potrebe uprave Društva, te plaćanje stvarno obavljenih usluga prema ugovorima o djelu. Također je naložio obračun amortizacije dugotrajne imovine, u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima i odredbama Zakona o porezu na dobit.

6.2. *Vezano za evidencije o prijeđenom broju kilometara i vremenu korištenja, navedeno je da je Društvo postupilo po nalogu Državnog ureda za reviziju i izrađen je naputak koji je dostavljen u sve profitne centre.*

Vezano za nalog koji se odnosi na usluge čuvanja imovine i osoba navedeno je da se radi o omašci u pisanju ugovora gdje je datum zaključenja trebao biti 1. siječnja 2007., a ne kako je omaškom navedeno 1. srpnja 2007., a što je vidljivo iz načina plaćanja koji je ugovoren u polugodišnjim obrocima, a i činjenici da je ugovor realiziran tijekom cijele godine. Slijedom navedenog, ugovor će biti ispravljen u tom dijelu, a ubuduće će se u dokumentaciji navesti dan zaključivanja upisivanjem mjeseca slovima.

Također je navedeno, da je ugovor o djelu za poslove provjere poslovnih informacija bilo neophodno zaključiti iz razloga što su Društvu nedostajali osnovni metodološki postupci u području planiranja, praćenja realizacije i izvještavanja o poslovanju. Uz to ukazivala se potreba za preispitivanjem tijeka poslovnih procesa u Društvu. Isto tako nedostajale su i upute za organizaciju rada na poslovima pripreme objekata za sezonu.

Na osnovu tog ugovora o djelu izrađene su metodološke upute za planiranje godišnjeg poslovanja, upute za praćenje i izvještavanje u području financiranja, modeli izvješća o bonitetu, poslovanju društva, izvješća o realizaciji noćenja i prihoda, troškova poslovanja, financiranju poslovanja, realizaciji nabave i kadrovima.

Izrađena su izvješća o tijeku projekata privatizacije, a izrađivane su i na pojedinačni zahtjev analize poslovanja, kao što je na primjer analiza Stanje u Društvu i smjernice za planiranje poslovanja Društva, te se također na osnovi prikupljenih podataka izrađuju kvartalna i godišnja Izvješća o poslovanju. Izrađuju se mjesečni operativni podaci o tijeku poslovanja i analiziraju rezultati koji se odnose na prodaju, broj noćenja, sati rada i slično. Dokumentacija je operativna i dostavljena je Upravi i izvršnom direktoru, a služi u svrhu kontrolinga poslovanja. Također je izrađena metodološka uputa o reinženjeringu poslovnih procesa na modelu Hotela Park, izrađena je uputa za pripremu materijala za rad kolegija za sagledavanje pripremljenosti objekata za sezonu, a isto tako, izrađen je model opisa poslova i zadataka i njihovog vrednovanja za poslovnu funkciju računovodstva i financija. U Društvu ne postoji osoba kojoj bi se, u skladu sa znanjem i iskustvom za obavljanje traženih poslova i zadataka, isti mogli povjeriti. Treba imati u vidu da se radi o poslovima koji zahtijevaju trajni angažman na razvoju i unaprjeđenju. Uz to, razlog zadržavanja ili produžavanja ugovora o djelu je u tome što je Društvo tijekom 2006. ostalo bez djelatnika koji je do tada u Društvu bio zadužen za poslove planiranja, praćenja realizacije i kontrolinga (izvješćivanja).

S obzirom da je Društvo zauzelo stav da zbog neizvjesnosti trajanja Društva u administrativnim poslovima neće biti novog zapošljavanja djelatnika na neodređeno vrijeme, ocijenjeno je da se ugovorom o djelu, u smislu operativnog izvršenja, riješava problem nedostajućeg zaposlenika za manje izdatke i bez dugoročnih obveza.

U nalazu je istaknut i trošak zakupa za poslovni prostor u Zagrebu, Praška 8, po cijeni 13 EUR/m², ukupne površine 309,41 m². Napomenuto je da se radi o ugovoru koji je bio zaključen 2005. pod uvjetom da se ne može raskinuti u roku tri godine. U periodu kada je ugovor zaključivan, Društvo je u relativno kratkom roku moralo napustiti prostorije u kojima je do tada radilo u Fondu iz razloga što se Središnji državni ured za upravljanje Državnom imovinom trebao preseliti u prostorije u kojima se do tada nalazilo Društvo.

Naime, dopisom od 17. listopada 2005. Društvo je obaviješteno od strane Fonda da zaposlenici Središnjeg državnog ureda za imovinu preseljavaju na lokaciju poslovnog objekta Fonda u ulicu Ivana Lučića 6, te im je naloženo da žurno isprazne od osoba i stvari prostorije koje su do tada koristili kako bi ih oni mogli ustupiti Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

S obzirom da im je dan kratki rok za iseljenje, te su zaposlenici Središnjeg državnog ureda već unosili svoju dokumentaciju u prostorije Fonda, morale su se hitno pronaći prostorije za rad. U vrijeme kada je zaključivan ugovor o zakupu radilo se o cijeni zakupa po kvadratnom metru koja je bila niža od tržišne, te je ukupna cijena zakupnine bila jednaka kao i cijena zakupa za manje prostore. Međutim, kako je evidentno da se radi o poslovnom prostoru koji je površinom preveliki za broj ljudi koji u njemu rade, Uprava Društva je odmah čim je to bilo moguće, dakle istekom tri godine odnosno 30. listopada 2008. otkazala ugovor o zakupu, upravo u cilju smanjenja površine poslovnog prostora, a time i potrebnih troškova, te su u tijeku dogovori oko preseljenja u manji prostor.

Nadalje, istaknut trošak odvjetničkog društva u paušalnom iznosu 7.000,00 kn je trošak pravnog savjetovanja, izrade pravnih akata u cilju privatizacije koji su izradili ili u njemu sudjelovali odvjetnici spomenutog odvjetničkog društva. Odvjetničko društvo je prikupljalo i analiziralo svu imovinsko pravnu dokumentaciju te obavljalo pravna savjetovanja ne samo vezano uz nekretnine Društva i pribavljanja tabularnih isprava, nego i vezano uz radno i trgovačko pravo iz područja poslovanja.

Kako se radi o operativnom poslovanju, zbog svakodnevnih kontakata, a posebno zbog činjenice da je odvjetničko društvo sudjelovalo u izradi svih modela privatizacije, a posebno pri izradi modela stavljanja u punu funkciju objekata i plana ulaganja Društva, pojedinačna specifikacija poslova nije obavljena zbog opsega pruženih usluga. Međutim, ubuduće će se evidentirati svi poslovi koje obavlja odvjetničko društvo, a obuhvaćeni su paušalnim iznosom pruženih usluga.

Napomena da Društvo nije obavilo ispravak vrijednosti, odnosno obračun amortizacije za građevinske objekte navedena je i u izvješću neovisnog revizorskog društva. Međutim, kako se radi o objektima za koje je u projektima uglavnom predviđeno rušenje, a svrha obračuna amortizacije je očuvanje vrijednosti imovine, Društvo je smatralo nesvrshodnim obračunavanje amortizacije do konačne obnove, te je u tom smislu i donesena Odluka Uprave kojom se određuje nulta stopa amortizacije. Međutim, kako je istu primjedbu na način obračuna amortizacije postavio i revizor imenovan na Skupštini Društva provodeći reviziju poslovanja za 2007., Nadzorni odbor i Uprava Društva su na sjednici održanoj 26. svibnja 2008. donijeli zaključak da će se od 2008. primjenjivati odredba o obračunu amortizacije. Slijedom navedenog, Uprava Društva je u 2008., s početkom primjene od 1. siječnja 2008., donijela Odluku o obračunavanju amortizacije u iznosu 2,0% na građevinske objekte.

Nadalje, u Nalazu je navedeno da je revizijom putnih naloga ustanovljeno da uz pojedine putne naloge nisu priloženi svi dokumenti, odnosno da se ne sastavljaju izvješća o obavljenom službenom putu, da obračuni troškova nisu likvidirani, te da u pojedinim slučajevima nisu priložene isprave kojima se dokazuju nastali rashodi, odnosno u pojedinim slučajevima obavljen je samo obračun dnevnica, a drugi troškovi nisu obračunani ili računi nisu priloženi uz putni nalog. Vezano uz navedeno bitno je spomenuti da niti jednom radniku koji je bio na službenom putu nisu isplaćeni troškovi za koje nije imao priložen račun, međutim, nakon uočenih nepravilnosti Društvo je izradilo posebnu uputu koja će sadržavati razrađen način od zahtjeva i odobrenja za službeni put do likvidacije, a u sustavu unutarnjih kontrola biti će navedene i osobe koje su obvezne provoditi kontrolu. Nadalje, pri likvidiranju računa za troškove reprezentacije navodit će se naziv poduzetnika čiji su predstavnici bili ugošćeni, a što će se i ubuduće primjenjivati.

U Nalazu je nadalje navedeno da Društvo treba preispitati mogućnost promjene sjedišta Društva radi smanjenja troškova i povećanja poslovnog rezultata Društva s obzirom da u objektima u kojima se obavlja poslovanje ima dovoljno slobodnog prostora za rad Uprave, čime bi se omogućilo ne samo značajno smanjenje troškova zakupa, nego i troškova službenih putovanja. Uprava je već ranije poduzela mjere u cilju smanjenja troškova zakupa poslovnog prostora u Zagrebu, Praška 8, međutim, zbog dislociranosti objekata i nužnosti obavljanja kontrole poslovanja, troškovi službenih putovanja su nužni bez obzira gdje se nalazilo sjedište Društva, posebice u periodu pripreme za sezonu i tijekom sezone. Nadalje, Društvo je tijekom provođenja kontrole od strane Državnog ureda za reviziju postupilo po uputi i izdalo naputak o načinu vođenju evidencije za privatna vozila u službene svrhe i službena vozila u svrhe službenog putovanja, a koja nije bila pravilno ustrojena.

Nabava nematerijalne imovine

- 7.1. Tijekom 2007. nabavljena je nematerijalna imovina u vrijednosti 830.400,00 kn. Odnosi se na izradu projekta za Turističko naselje Baško Polje u iznosu 470.400,00 kn, te izradu projekta za Turističkog naselja Perna, Orebić u iznosu 360.000,00 kn.

Izdaci za razvoj projekta Baško Polje u iznosu 470.400,00 kn odnose se na izradu koncepta razvoja lokacije Turističkog naselja Baško Polje. Ugovor o pružanju konzultantskih usluga izrade koncepta razvoja, programskog zadatka i detaljnog plana uređenja lokacije zaključen je s jednim zavodom u siječnju 2005.

Za pružanje spomenutih usluga ugovorena je naknada u iznosu 1.470.000,00 kn, a izrada projekta obuhvaća tri etape; izrada koncepta razvoja lokacije u iznosu 470.400,00 kn, programskog zadatka za izgradnju na lokaciji u iznosu 411.600,00 kn, te izrada prijedloga detaljnog plana uređenja lokacije u iznosu 588.000,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Određeno je da se obračun radova obavlja nakon dovršetka i usvajanja pojedine etape radova, a plaćanje u roku šest mjeseci od usvajanja svake pojedine etape poslova. Tijekom lipnja, srpnja i kolovoza 2005. plaćen je predujam u iznosu 300.000,00 kn, što nije u skladu s odredbama ugovora. Za izradu koncepta razvoja lokacije ispostavljena je prva privremena situacija u rujnu 2006. u iznosu 350.000,00 kn, odnosno s porezom na dodanu vrijednost u iznosu 427.000,00 kn. Plaćanje je obavljeno dijelom iz predujma u iznosu 300.000,00 kn, a razlika u iznosu 127.000,00 kn plaćena je u rujnu 2006.

Druga privremena situacija za izradu koncepta razvoja lokacije u iznosu 120.400,00 kn ispostavljena je u listopadu 2006., a plaćanje je obavljeno u srpnju 2007. U srpnju 2008. ispostavljena je treća privremena situacija za izradu programskog zadatka za izgradnju na lokaciji u iznosu 411.600,00 kn, odnosno s porezom na dodanu vrijednost u iznosu 502.152,00 kn. Izrada koncepta razvoja lokacije i izrada programskog zadatka za izgradnju na lokaciji je završena, a izrada prijedloga detaljnog plana uređenja lokacije nije izrađena, jer je izrada općinskog detaljnog prostornog plana uređenja u tijeku.

Izdaci za izradu projekta Turističkog naselja Perna, Orebić u iznosu 360.000,00 kn odnose se na izradu koncepta razvoja lokacije Turističkog naselja Perna, Orebić. Ugovor o pružanju konzultantskih usluga izrade koncepta razvoja, programskog zadatka i detaljnog plana uređenja lokacije zaključen je s jednim društvom u veljači 2005.

Za pružanje spomenutih usluga ugovorena je naknada u iznosu 440.000,00 kn, od čega se na izradu koncepta razvoja lokacije odnosi 180.000,00 kn, programskog zadatka za izgradnju na lokaciji 120.000,00 kn, te izradu prijedloga detaljnog plana uređenja lokacije u iznosu 140.000,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Određeno je da se obračun radova obavlja nakon dovršetka i usvajanja pojedine etape radova, a plaćanje u roku 360 dana od usvajanja svake pojedine etape poslova. U lipnju 2006. ispostavljena je prva privremena situacija za izradu koncepta razvoja lokacije u iznosu 180.000,00 kn koja je plaćena u rujnu 2006. U listopadu 2007. druga privremena situacija za izradu koncepta razvoja lokacije u iznosu 180.000,00 kn, odnosno ukupno 360.000,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Ispostavljanje druge privremene situacije nije u skladu s odredbama ugovora, kojima je za izradu koncepta razvoja lokacije ugovoreno plaćanje naknade u iznosu 180.000,00 kn.

U rujnu 2008. pružatelj usluga dostavio je obavijest o knjiženju prema kojoj odobrava Društvu 60.000,00 kn umjesto 180.000,00 kn. Društvo nije trebalo prihvatiti drugu privremenu situaciju za izradu koncepta razvoja lokacije jer je bila ispostavljena situacija za iste usluge, nego je trebalo vratiti račun.

Tijekom 2007. povećana je vrijednost građevinskih objekata za 1.851.242,07 kn. Povećanje se odnosi na radove u iznosu 741.903,03 kn, sanaciju u iznosu 713.437,40 kn, te uređenje bungalova u iznosu 395.901,64 kn.

Radovi u vrijednosti 741.903,03 kn odnose se na ugradnju nove instalacije, sanitarija i keramike, sanaciju odvoda i dovoda vode, kada, te postavljanje vanjskih sudopera za pranje posuđa u Turističkom naselju Baško Polje i Hotel Hrvatska, Baška Voda. Odabir izvoditelja radova obavljen je nakon provedenog postupka prikupljanja ponuda u ožujku 2007. Zahtjevi za dostavu ponuda upućeni su petorici izvoditelja radova, a dostavljene su četiri ponude. Odabrana je ponuda s najnižom cijenom. S odabranim izvoditeljem radova zaključen je ugovor o izvođenju građevinskih radova u travnju 2007. Ugovoreno je obavljanje radova u iznosu 513.415,00 kn, odnosno 626.366,30 kn s porezom na dodanu vrijednost, do početka svibnja 2007. Prema izjavi izvoditelja radova od 7. svibnja 2008., radovi su izvedeni u skladu sa zaključenim ugovorom. Zapisnik o primopredaji radova sastavljen je u svibnju 2007. Društvo je podmirilo obveze za obavljene radove na temelju ispostavljenih računa u skladu s odredbama ugovora.

Radovi u vrijednosti 713.437,40 kn odnose se na građevinske radove za obnovu kupaonica u Hotelu Komodor. Odabir izvoditelja radova obavljen je nakon provedenog postupka prikupljanja ponuda u ožujku 2007. Zahtjevi za dostavu ponuda upućeni su petorici izvoditelja radova, a pristigle su četiri ponude. Odabrana je ponuda s najnižom cijenom. S odabranim izvoditeljem radova zaključen je ugovor o izvođenju građevinskih radova-obnova kupaonica u Hotelu Komodor, Orebić. U ugovoru nije naveden datum zaključenja ugovora. Ugovoreno je obavljanje radova u vrijednosti 713.437,40 kn, odnosno s porezom na dodanu vrijednost 870.393,63 kn, u roku šezdeset radnih dana nakon zaključenja ugovora i uvođenja u posao. Prema okončanoj situaciji iz lipnja 2007., radovi su obavljani u ugovorenoj vrijednosti, a plaćanje je obavljano na temelju ispostavljenih situacija. Ugovorom je određeno da se primopredaja i konačni obračun radova treba obaviti nakon završetka radova, na temelju pisane obavijesti izvoditelja, a primopredaja se treba završiti u roku sedam dana, o čemu je u lipnju 2007. sastavljen zapisnik o primopredaji radova.

Državni ured za reviziju je izrazio mišljenje da Društvo nije trebalo zaključiti ugovore o pružanju konzultantskih usluga izrade koncepta razvoja za Turističko naselje Perna, Orebić i Turističko naselje Baško Polje, jer za pojedine čestice nisu riješeni vlasnički odnosi niti je donesen općinski detaljni prostorni plan uređenja te se ne mogu završiti ugovoreni zadaci, koji se odnose na izradu prijedloga detaljnog prostornog uređenja lokacije.

Državni ured za reviziju je naložio plaćanje obavljenih usluga u skladu s odredbama ugovora.

- 7.2. *Društvo je prihvatilo primjedbu navedenu u Nalazu, te nastalu situaciju obrazložilo činjenicom da je u konkretnom slučaju od ugovorenih 470.000,00 kn, plaćeno 300.000,00 kn za izradu I faze – Koncepta razvoja – iz razloga što je usluga bila obavljena te dokumentacija izrađena i dostavljena Društvu, u svibnju 2005., međutim nije mogla biti usvojena, jer sastanak s predstavnicima jedinice lokalne uprave koji bi na prijedlog izrađenog koncepta dali svoju suglasnost nije mogao biti održan neposredno nakon završetka izrade dokumentacije.*

Tako je tek nakon dobivanja tražene suglasnosti ispostavljen račun za već ranije obavljene usluge. S obzirom da situacija nije nastala krivnjom niti izvođača niti naručitelja radova, uprava Društva odobrila je plaćanje dijela obavljenih radova do usvajanja koncepta razvoja, ali o tome nije sastavljen dodatak ugovoru, koji bi novonastalu situaciju i formalno pravno uredio.

Također, ugovor za usluge izrade koncepta razvoja lokacije Turističkog naselja Perna obuhvaća izradu dokumentacije u tri faze. U Nalazu je navedeno da je pružatelj usluga za usluge druge faze dostavio račun u iznosu 180.000,00 kn, umjesto ugovorenih 120.000,00 kn. Nakon što je ustanovljena greška u računu u opisnom dijelu (naveden je opis izvršenih usluga koncept razvoja umjesto izrada programskog zadatka), te greška u iznosu obavljenih usluga (prepisan je iznos računa od prve faze), o čemu je obaviješten pružatelj usluga koji je umjesto dostave novog računa dostavio odobrenje na iznos 60.000,00 kn.

Društvo je prihvatilo primjedbu navedenu u Nalazu, te je tijekom obavljanja revizije sastavljena i potpisana izjava pružatelja usluge kojom je navedeno da se predmetni račun odnosi na izvršene usluge II faze ugovora o pružanju konzultantskih usluga izrade koncepta razvoja, programskog zadatka i DPU lokacije Turističkog naselja Perna, Orebić, a koju dostavljamo u prilogu.

Navedeno je da je Državni ured za reviziju mišljenja da nije trebalo zaključiti ugovore o pružanju konzultantskih usluga, jer nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i nije donesen općinski prostorni plan. Vezano uz spomenuto, potrebno je napomenuti da je za pripremu privatizacije po modelu koji je potvrđen od strane Upravnog odbora Fonda, bilo nužno izraditi spomenute Projekte i Studije, da su za to donesene odluke Upravnog odbora Fonda i Nadzornog odbora Društva, te će oni u trenutku privatizacije značajno povećati vrijednost imovine. Problem nije u svrsishodnosti izrade, nego u neprovođenju ili odgađanju i prolongiranju donošenja odluke o modelu privatizacije.

Predviđen način privatizacije nekretnina Društva, kao jedan od modela javno privatnog partnerstva predviđa vlasničko sudjelovanje države putem procijenjene vrijednosti nekretnine u zajedničkom društvu, što konkretno znači da bi izradom Projekta – određivanja cjelokupnog razvoja pojedinog turističkog naselja s izrađenim detaljnim planom uređenja – vlasnički udio države, odnosno društva u vlasništvu države bio značajno veći, a time i upravljački, jer su unaprijed određeni uvjeti poslovanja. Takva namjera bila je navedena i u Odluci Fonda iz svibnja 2004., gdje je navedena i izrada UPU, kao preduvjet bilo kojeg daljnjeg oblika privatizacije.

Također, odlukama Upravnog odbora određena privatizacija po modelu javno privatnog partnerstva podrazumijeva izradu UPU, a što je bio i konačni cilj zaključenih Ugovora o pružanju konzultantskih usluga.

Neriješeni imovinsko pravni odnosi, te nedonošenje općinskih prostornih planova u vrijeme početka izrade Studija nije trebalo predstavljati problem, jer su se poslovi mogli obavljati istovremeno.

Kratkoročne obveze

- 8.1. Kratkoročne obveze iskazane su na dan 31. prosinca 2007. u iznosu 19.330.464,74 kn. Odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 9.963.673,07 kn, obveze za predujmove u iznosu 3.078.626,61 kn, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 2.707.195,90 kn, obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 2.000.000,00 kn, obveze prema zaposlenima u iznosu 951.217,50 kn, obveze za kamate u iznosu 621.413,66 kn, te druge kratkoročne obveze u iznosu 8.338,00 kn.

U okviru obveza za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 2.707.195,90 kn iskazana je obveza za porez na dodanu vrijednost u iznosu 1.352.949,50 kn i obveza za boravišnu pristojbu u iznosu 626.786,21 kn.

Odredbom članka 19. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, propisano je da obračunani i prijavljeni porez na dodanu vrijednost za obračunsko razdoblje, porezni obveznik mora platiti u rokovima koji su propisani za podnošenje prijave, odnosno konačnog obračuna poreza.

Boravišnu pristojbu, prema odredbama Zakona o boravišnoj pristojbi, plaća građanin koji u turističkom mjestu izvan svog prebivališta koristi uslugu noćenja u smještajnom objektu (hotel, pansion motel, turistički apartman, odmaralište, stan za odmor, soba za iznajmljivanje, lječilište i drugi objekti) u kojem se obavlja ugostiteljska ili turistička djelatnost. Pristojbu plaćaju i vlasnici kuća ili stanova za odmor u turističkim mjestima, te sve osobe koje u njima borave u razdoblju od 15. lipnja do 15. rujna.

Pravne i fizičke osobe koje pružaju uslugu noćenja u smještajnim objektima naplaćuju boravišnu pristojbu istodobno s naplatom pružene usluge u roku pet dana po isteku svakog tjedna, na uplatni račun turističke zajednice općine, grada ili turističke zajednice mjesta, a ukoliko one nisu osnovane, paušalni iznos boravišne pristojbe vlasnik je dužan uplatiti na uplatni račun Hrvatske turističke zajednice. Pravne i fizičke osobe koje naplatu boravišne pristojbe obavljaju s naplatom pružene usluge putem pisanog ugovora, iznos boravišne pristojbe uplaćuju tri dana nakon naplate računa za pruženu uslugu, a najkasnije u roku trideset dana od posljednjeg dana boravka građanina u smještajnom objektu.

Uvidom u poslovne knjige utvrđeno je da je obveza prema turističkim zajednicama za boravišnu pristojbu u 2007. iznosila 3.155.087,70 kn, podmireno je 2.528.301,49 kn, te je obveza za boravišnu pristojbu koncem 2007. iznosila 626.786,21 kn. Iako se boravišna pristojba obračunava u okviru žurnala, svakom gostu pri obračunavanju usluga koje je koristio u objektu, Društvo ne podmiruje obvezu prema turističkim zajednicama u propisanim zakonskim rokovima, nego se plaćanje obavlja ovisno o raspoloživim financijskim sredstvima.

Državni ured za reviziju je naložio obavljanje uplate boravišne pristojbe na uplatne račune turističke zajednice općine, grada ili turističke zajednice mjesta, odnosno Hrvatske turističke zajednice, u skladu s odredbama Zakona o boravišnoj pristojbi. Također je naložio plaćanje poreza na dodanu vrijednost u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

- 8.2. *Na temelju svih iznesenih činjenica evidentno je da Društvo ima stalne probleme s likvidnošću, a kao prioritet se postavlja isplata plaća zaposlenicima Društva. Naime, iz poslovnih rezultata je jasno da Društvo niz godina ostvaruje gubitak u poslovanju čiji rezultat su i problemi s likvidnošću. Iz tog razloga Društvo kasni s uplatama zakonskih obveza i plaća ih sukladno financijskim mogućnostima, na način da se i održi poslovanje i omogući isplata plaća zaposlenicima.***

Društvo je, za 2007. ostvarilo ukupne prihode u iznosu 41.575.231,02 kn, ukupne rashode u iznosu 43.933.315,55 kn i iskazalo gubitak u iznosu 2.358.084,53 kn. Vrijednost imovine Društva koncem 2007. iskazana je u iznosu 121.570.853,08 kn, kapital i pričuve u iznosu 90.716.801,96 kn, dugoročne obveze u iznosu 11.368.180,00 kn, kratkoročne obveze u iznosu 19.330.464,74 kn, te odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu 155.406,38 kn. Turistička djelatnost obavljena je u objektima koje je Fond prenio Društvu na korištenje i upravljanje.

Društvo je osnovao Hrvatski fond za privatizaciju u travnju 2001., a s radom je započelo 1. lipnja 2002. Osnovni ciljevi osnivanja Društva bili su: preuzeti postojeće zaposlenike koji su do tada radili u objektima Ministarstva, organizirati obavljanje ugostiteljske i turističke djelatnosti na način komercijalnog korištenja turističkih kompleksa te pripremiti objekte za prodaju, odnosno privatizaciju.

Cilj osnivanja Društva koji se odnosi na preuzimanje zaposlenika je ostvaren, odnosno od ukupno 303 zaposlenika Ministarstva koji su radili u navedenim objektima, Fond je preuzeo 212 zaposlenika koji su potpisali ugovor o radu na neodređeno vrijeme.

Zaposlenici koji nisu potpisali ugovor o radu uključeni su u Program zbrinjavanja viška zaposlenika Ministarstva. Također je u razdoblju od osnivanja do konca 2007., u Upravi Društva u Zagrebu primljeno jedanaest zaposlenika.

Društvo je organiziralo obavljanje ugostiteljske i turističke djelatnosti u pet profitnih jedinica u objektima koji su bili u funkciji u vrijeme osnivanja Društva. Sjedište i Uprava Društva nalazi se u Zagrebu. U razdoblju od 2003. do konca 2007. iskazan je gubitak iz redovnog poslovanja te je akumulirani gubitak koncem 2007. iznosio 17.291.698,00 kn. Sve profitne jedinice Društva (pet) koje su obavljale djelatnost u 2007. ostvarile su pozitivan financijski rezultat, a profitne jedinice koje nisu bile u funkciji (četiri) i Uprava Društva iskazali su negativan financijski rezultat. Vrijednosno najznačajniji negativni financijski rezultat u iznosu 8.276.226,80 kn, odnosi se na Upravu Društva. S obzirom da Uprava Društva nije profitna jedinica, rashodi Uprave čine neizravne rashode Društva te ih je trebalo prema određenom kriteriju raspodijeliti na profitne organizacijske jedinice. U strukturi rashoda, vrijednosno značajniji rashodi odnose se na troškove osoblja, troškove sirovina i materijala, te troškove usluga.

S obzirom da nije obavljan obračun amortizacije dugotrajne imovine od 2005., akumulirani gubitak iskazan je manje za 4.522.689,00 kn. Ukupne obveze koncem 2007. iskazane su u iznosu 30.698.644,74 kn, u okviru kojih su obveze prema poslovnim bankama za odobrene kredite iskazane u iznosu 13.368.086,00 kn, a obveze prema dobavljačima u iznosu 9.963.673,07 kn.

Potraživanja koncem 2007. iskazana su u iznosu 5.748.111,56 kn od čega se na potraživanja starija od godinu dana odnosi 2.559.162,00 kn. U razdoblju od 2004. do 2007. Fond je doznačio Društvu 11.416.776,82 kn za tekuće održavanje objekata. Dislociranost objekata koji su u funkciji i sjedišta Uprave Društva, značajno utječu na povećanje troškova poslovanja. S obzirom na navedene pokazatelje, ocjenjuje se da nije ostvaren cilj komercijalnog korištenja turističkih objekata na profitabilan način. Državni ured za reviziju je mišljenja da je Uprava Društva trebala reorganizirati poslovanje na način da smanji pojedine troškove, te kod nabave pojedinih usluga imati u vidu njihovu opravdanost s obzirom da su nabavljene usluge koje nisu imale nikakav ili beznačajan utjecaj na obavljanje poslovnih procesa i povećanje prihoda.

Strategijom privatizacije objekata danih na upravljanje i korištenje Društvu, koji je usvojio upravni odbor Fonda u prosincu 2002., utvrđena su dva modela privatizacije. Modelom ostvarivanja prihoda (ubrzana privatizacija) predviđena je privatizacija, odnosno prodaja hotela i Autokampa Uvala Slana, Selce u najkraćem mogućem roku. Modelom ostvarivanja maksimalnih financijskih učinaka uz mogućnost utjecaja na razvoj turističke ponude pojedinih regija predviđena je privatizacija turističkih naselja na način koji će omogućiti ostvarivanje najboljih financijskih učinaka uz kontrolu regionalnog razvoja.

U razdoblju od osnivanja Društva, Fond je prodao samo jedan objekt. Kupac je prema ugovoru, imao obvezu zadržati u radnom odnosu 36 zaposlenika u roku godinu dana od dana zaključenja ugovora. Po isteku godine dana, objekt je odlukom kupca zatvoren te u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2008.) nije bio u funkciji.

Na objektima koji se nalaze u okviru Turističkog naselja Baško Polje upisano je založno pravo poslovnih banaka kao osiguranje povrata kredita. Za pojedine čestice na kojima se nalaze objekti nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. U razdoblju od 2003. do 2007. obavljena su ulaganja u objekte uglavnom iz sredstava Fonda, a objekti su kategorizirani s dvije zvjezdice (najniža kategorija). Za održavanje objekata koji su u funkciji nisu osigurana odgovarajuća sredstva, zbog čega objekti prokišnjavaju, a objekti koji nisu u funkciji prepušteni su propadanju i devastiranju. Za izradu raznih projekata i studija Društvo je ugovorilo usluge u vrijednosti 2.302.000,00 kn, prema kojima nisu poduzimane aktivnosti.

Prema navedenim pokazateljima, cilj osnivanja Društva koji se odnosi na pripremu objekata za privatizaciju, odnosno prodaju, nije ostvaren.

S obzirom na promjene odluka Vlade Republike Hrvatske, koje se odnose na status i namjene navedenih objekata, te na različiti pristup Fonda koji se odnosi na unos objekata u kapital Društva, neprovođenje privatizacije i prodaje objekata prema strategijom predviđenim modelima, Državni ured za reviziju je mišljenja da nisu bili jasno određeni ciljevi koji se trebaju ostvariti osnivanjem Društva niti je realno ocijenjena mogućnost provedbe privatizacije navedenih objekata prema modelima privatizacije utvrđenim strategijom Fonda.

Izvešće o obavljenoj reviziji je uručeno zakonskom predstavniku 30. siječnja 2009.

IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Nadzorni odbor:

Zdenko Mičić predsjednik do 1. lipnja 2007.
Darko Polanec predsjednik od 1. lipnja 2007.

Grga Ivezić zamjenik predsjednika do 1. lipnja 2007.
Edi Perović zamjenik predsjednika od 1. lipnja 2007.

Igor Uršić član do 4. rujna 2007.
Joško Đeldum član od 4. rujna 2007.

2. Uprava:

Goran Hanžek predsjednik Uprave i direktor Društva od 9. svibnja 2002.