



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**HOTEL LAGUNA, ZAGREB**

Zagreb, veljača 2002.

**S A D R Ź A J**

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća	5
3.1.4.1.	Procjena vrijednosti poduzeća	6
3.2.	Izmjene odluke o pretvorbi poduzeća	9
3.3.	Rješenje o suglasnosti za provođenje pretvorbe	10
3.4.	Provedba programa pretvorbe	11
3.4.1.	Prodaja dionica uz popust i pravo prvenstva	11
3.4.2.	Pretvaranje potraživanja u osnivački ulog poduzeća	12
3.4.3.	Prijenos neupisanog dijela dionica fondovima	12
3.5.	Upis u sudski registar	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Promjena vlasništva dionica stečenih na temelju pretvaranja potraživanja u osnivački ulog poduzeća	16
4.3.	Zamjena dionica prenesenih fondovima	16
4.4.	Kuponska privatizacija	17
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE HOTELA	18
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	18
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJA	24
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	24
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	25
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	26



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

---

Klasa: 041-03/01-01/784

Urbroj: 613-01-02-02-4

Zagreb, 26. veljače 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTEL LAGUNA, ZAGREB**

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije, društvenog poduzeća Hotel Laguna, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. rujna 2001. do 26. veljače 2002.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za provedbu članka 20. stavak 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 76/93, 52/94, 87/96),
- Uredba o raspolaganju dionica i udjela koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99 i 121/99),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 137/97),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskih fondova (Narodne novine 142/98),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97), te drugi zakoni i propisi koji normativno uređuju pretvorbu i privatizaciju.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotel Laguna, Zagreb - hotelsko turističko poduzeće (dalje u tekstu: Hotel), smješten je u Kranjčevićевой 29 (MBS 080055576). Osnovna djelatnost je pružanje ugostiteljskih usluga i usluga smještaja s cjelogodišnjim poslovanjem. Smješten je u jednom od najrazvijenijih dijelova grada Zagreba. Izgrađen je u dvije faze, 1972. i 1987. Tijekom 1972. je izgrađen stambeni trakt A kapaciteta 288 kreveta s dijelom gospodarskih i javnih sadržaja, a 1987. je izgrađen trakt B kapaciteta 267 kreveta i dodatnim sadržajem, čime je kapacitet Hotela povećan na 555 kreveta.

Hotel je od 1972. poslovao kao samostalna jedinica matičnog poduzeća Laguna Poreč. Od 1976. do 1989. posluje u okviru Složene organizacije udruženog rada Plava Laguna, nakon čega se zbog reorganizacije od 1990. konstituira kao samostalno hotelsko - turističko poduzeće. Kao samostalno poduzeće upisan je u registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu na temelju rješenja od 14. ožujka 1990.

Organizacijski je podijeljen u 9 odjela (prodaja, recepcija, domaćinstvo, servis, kuhinja, nabava, tehničke službe, računovodstvo i opći poslovi) u okviru kojih su ustrojene službe. U trenutku donošenja odluke o pretvorbi, za zastupanje Hotela bio je ovlašten v.d. direktor Ivan Sertić, a predsjednica radničkog savjeta bila je Marija Borota.

Hotel je imao iskorištenost kapaciteta i do 88%, međutim nakon 1990. zbog sve teže ekonomske situacije, pada standarda i drugih negativnih utjecaja, pokazatelji iskorištenosti imaju tendenciju opadanja.

Iz podataka o bonitetu vidljivo je da se radi o poduzeću koje zadovoljava ekonomske kriterije financijske sigurnosti i likvidnosti te da nije bilo slučajeva nesolventnosti.

Koncem 1991., Hotel je imao 154 zaposlenika.

Stanje aktive i pasive na dan 31. prosinca 1991. iznosilo je 516.984.000.- HRD odnosno 9.399.709,09 DEM. Prema bilanci uspjeha za razdoblje od 1. siječnja 1991. do 31. prosinca 1991. ukupni prihodi iznosili su 80.221.000.- HRD, a rashodi 97.958.000.- HRD, te je iskazan gubitak tekuće godine u iznosu 17.737.000.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Usklađenjem općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima, na temelju rješenja iz ožujka 1996. proširena je osnovna djelatnost - ugostiteljstvo i na trgovinu na veliko te posredovanje u trgovini.

Na temelju rješenja iz listopada 1997., temeljni kapital je usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima. Temeljni kapital je utvrđen u kunama i iznosi 67.458.400,00 kn. Nominalna vrijednost dionice od 1.000,- DEM u skladu s odredbama članka 163. Zakona o trgovačkim društvima utvrđena je u kunama. Dionice serije A, serijskih brojeva 0000001 do 0018232 nominalne vrijednosti 1.000,- DEM, povučene su i zamijenjene dionicama istih brojeva serije B, nominalne vrijednosti 3.700,00 kn. Temeljni kapital utvrđen je u iznosu 67.458.400,00 kn, a podijeljen je na 18 232 redovne dionice koje glase na ime.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Uz odluku o pretvorbi dostavljeni su svi prilozi navedeni u članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) je dostavljen program pretvorbe poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva da je godišnji obračun za proteklu godinu u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, podaci o proizvodnim, tehnološko - tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima poduzeća, tržišnom položaju i ocjeni boniteta, razvojni program poduzeća, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

U skladu s odredbama članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, organ upravljanja, odnosno radnički savjet je dana 18. lipnja 1992. donio odluku o pretvorbi u dioničko društvo, prodajom dionica.

Radnički savjet je također (25. veljače 1992.) donio odluku da se vrijednost stanova ne uključuje u vrijednost poduzeća.

Odluka o pretvorbi dostavljena je Agenciji 29. lipnja 1992., što je u skladu s odredbama članka 9. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim je utvrđen rok do 30. lipnja 1992.

### 3.1.1. Razvojni program

Hotel nije raspolagao slobodnim kapitalom za dodatna ulaganja, stoga je za realizaciju razvojnog programa predložena dokapitalizacija kojom bi se osigurala sredstva za izvođenje predviđenih investicija. Realizacijom razvojnog programa, stekla bi se klasifikacija u kategoriji hotela s tri zvjezdice.

Dio Hotela iz 1972. zaostaje kvalitetom usluga za dijelom iz 1987., pa je predložena dokapitalizacija kako bi se ujednačila kvaliteta usluga novog i starog dijela i obnovila cjelokupna oprema. Ukupno potrebna sredstva za realizaciju razvojnog programa iznose 257.693.000.- HRD odnosno 4.685.327,- DEM. Sredstva bi se utrošila za rekonstrukciju soba, adaptaciju komunikacija, pročelja u traktu A, adaptaciju soba i komunikacija u traktu B, adaptaciju restorana i kompjuterizaciju. Navedeni iznos potrebno je osigurati putem dodatnog ulaganja kapitala, odnosno dokapitalizacijom, što je potrebno predvidjeti kao jedan od načina pretvorbe poduzeća. Realizacijom razvojnog programa bilo bi omogućeno intenzivnije korištenje smještajnog kapaciteta stambenog trakta A i izjednačavanje s cijenama smještaja, polupansiona i pansiona sa stambenim traktom B.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Programom pretvorbe utvrđeni su ciljevi pretvorbe, model pretvorbe, pojedinosti o uvjetima stjecanja dionica, nominalna vrijednost dionica, pojedinosti o načinu pretvorbe i druge pojedinosti.

Kod utvrđivanja načina pretvorbe navodi se da je na odabir modela pretvorbe utjecala činjenica da je Hotel izgradilo matično poduzeće Plava Laguna, Poreč (dalje u tekstu: Laguna Poreč). Sredstva za izgradnju osigurana su udruživanjem sredstava ostalih članica složenog poduzeća, udruživanjem sredstava poduzeća INA - Industrija nafte Zagreb (dalje u tekstu: INA Zagreb) u okviru zajedničkog ulaganja u složeno poduzeće Plava Laguna i kreditima Privredne banke odobrenih složeno poduzeću. Navedena sredstva su udruživana pod povoljnim uvjetima, što je ugrađeno u program pretvorbe kod utvrđivanja budućih vlasnika.

U skladu s odredbama članka 6. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, predviđena je pretvorba putem prodaje idealnog dijela poduzeća osobama s pravom na popust iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. navedenog Zakona u iznosu 3.080.000,- DEM, pretvaranjem potraživanja vjerovnika u osnivački ulog u iznosu 7.099.000,- DEM te prijenosom preostalih dionica Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: mirovinski fondovi) u iznosu 9.172.000,- DEM, što sveukupno iznosi 19.351.000,- DEM.

Osnovna glavnica poduzeća u iznosu 1.064.305.000,- HRD (19.351.000,- DEM) dijeli se na 19 351 redovnu dionicu, nominalne vrijednosti 1.000,- DEM odnosno 55.000,- HRD (na temelju tečaja: 1,- DEM = 55,- HRD). U programu pretvorbe također se navodi da nisu pronađene zainteresirane pravne ili fizičke osobe za dokapitalizaciju predviđenu u razvojnom programu.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva utvrdila je da u poslovnim knjigama vrijednost zemljišta iznosi 55,- DEM/m<sup>2</sup>, što za 6 025 m<sup>2</sup> iznosi 18.225.625,- HRD. Prema podatku Gradskog sekretarijata za financije, Područni ured Trešnjevka, vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> iznosi 41,- DEM, pa je umanjena za 4.639.250,- HRD i novo utvrđena vrijednost zemljišta iznosi 13.586.375,- HRD.

Služba društvenog knjigovodstva je utvrdila:

- iskazana stanja sredstava i njihovih izvora u bilanci stanja i bilanci uspjeha za 1991. predstavljaju stvarno stanje (uzimajući u obzir provedeni ispravak),
- iskazan je realan financijski rezultat poslovanja,
- godišnji obračun je iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima te može biti polazna veličina za procjenu vrijednosti poduzeća.

### 3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća

Na temelju metoda i načela za izradu elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća utvrđenih Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, izvršena je procjena vrijednosti poduzeća u vremenskom razdoblju od 1. travnja do 23. lipnja 1992.

Elaborat o procjeni izradila je ovlaštena pravna osoba (Laguna Inženjering d.o.o. iz Poreča). Procjena je izvršena sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., a podloga za izradu elaborata su financijski izvještaji za 1991.

Polazna veličina kod procjene vrijednosti poduzeća je knjigovodstvena vrijednost, koja je utvrđena na temelju bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. Knjigovodstvena vrijednost poduzeća utvrđena je na način da je ukupna aktiva u iznosu 516.984.000,- HRD umanjena u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, te iznosi 214.339.000,- HRD ili 3.897.073,- DEM na temelju tečaja na dan 31. prosinca 1991. (1,- DEM = 55,- HRD).

#### 3.1.4.1. Procjena vrijednosti poduzeća

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti poduzeća koristio se statički pristup procjene. Procjena je izvršena za svaku poziciju bilance stanja na temelju cijena na tržištu u prosincu 1991., pa se knjigovodstveno stanje određenih pozicija procjenom većim dijelom povećava, a neznatnog dijela smanjuje. Procijenjena vrijednost poslovnih sredstava (zemljišta, građevinskih objekata, opreme, sitnog inventara) na bazi tržišnih cijena, znatno je veća od iskazane knjigovodstvene vrijednosti, što se odrazilo na povećanje ukupne aktive. Knjigovodstveno stanje ukupne aktive na dan 31. prosinca 1991. iznosi 516.984.000.- HRD, a nakon procjene ukupna aktiva iznosi 1.054.735.000.- HRD, što je 104% više. Procijenjena vrijednost poduzeća utvrđena je u iznosu 822.062.000.- HRD ili 14.946.580,- DEM.

#### a) Procjena vrijednosti nekretnina

U travnju 1969. Gradska uprava Zagreb - Sekretarijat za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj - Odjel za imovinsko-pravne poslove, dodijelio je na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište poduzeću Laguna Poreč za izgradnju garni hotela. U prosincu 1985. odobrena je dogradnja hotela i izdana je dozvola za uporabu. Pravni status nekretnina društvenog vlasništva vidljiv je iz izvadaka zemljišnih knjiga i drugih elaboratu priloženih pravno valjanih dokumenata, gdje su u posjedovnom listu upisane nekretnine katastarske čestice s dvije zgrade i trafostanicom površine 2 911 m<sup>2</sup> i dvorištem površine 3 114 m<sup>2</sup> što ukupno iznosi 6 025 m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 995.735.070.- HRD ili 18.104.274,- DEM, od čega se na zemljište odnosi 300.403.290.- HRD (5.461.878,- DEM), a na građevinske objekte 695.331.780.- HRD (12.642.396,- DEM). Građevinski objekti odnose se na zgradu u vrijednosti 574.611.290.- HRD (10.447.478,- DEM), priključke za komunalnu individualnu potrošnju (KIP) i komunalnu zajedničku potrošnju (KZP) 116.418.775.- HRD (2.116.705,- DEM) te vanjsko uređenje 4.301.715.- HRD (78.213,- DEM).

Procijenjena vrijednost zemljišta sadrži troškove pripreme građevinskog zemljišta u iznosu 386,- DEM/m<sup>2</sup> i gradsku rentu po tarifi za I. zonu grada Zagreba u iznosu 116,- DEM/m<sup>2</sup>. Navedeni iznosi su umanjeni za 30%, pa priprema građevinskog zemljišta iznosi 270,2 DEM/m<sup>2</sup>, a gradska renta 81,2 DEM/m<sup>2</sup>, što je obračunano na bruto razvijenu površinu objekta od 15 548,60 m<sup>2</sup>. Navedeno smanjenje je obrazloženo realnijim odnosima pojedinih vrijednosti. Prema uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, u postupku procjene vrijednosti građevinskog zemljišta trebalo je koristiti cijene nadležnih općinskih organa uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta.

Troškovi pripreme građevinskog zemljišta za korisnike iznad 250 m<sup>2</sup> BRP za I. zonu iznosili su 193,- DEM/m<sup>2</sup>, a renta za prvo područje poslovnih objekata iznosila je 155,- DEM/m<sup>2</sup> BRP. Građevinski objekti procijenjeni su metodom usporednih cijena s tržišnim cijenama i zamjenskom metodom na temelju cijena građevinskih poduzeća za slične objekte uz umanjena za starost objekta, stanje i održavanje objekta u skladu s Uputama o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiriranih objekata (Narodne Novine 52/84). Neto izgrađena površina građevinskih objekata iznosi 13 526,35 m<sup>2</sup>, a ukupna zapremina objekta iznosi 53 509,50 m<sup>3</sup>.

#### b) Procjena vrijednosti opreme i sitnog inventara

Knjigovodstvena vrijednost opreme iznosila je 34.813.000.- HRD (632.964,- DEM), a



procijenjena vrijednost utvrđena je u iznosu 44.284.405.- HRD (805.171,- DEM). Procjena vrijednosti opreme obavljena je po dijelovima poduzeća s obzirom na dva trakta hotela. Oprema u stambenom traktu A iz 1972. procijenjena je u minimalnoj vrijednosti kao reciklažni materijal, dok je u zajedničkom prostoru tog dijela hotela oprema obnovljena u 1986. procijenjena u visini 50% vrijednosti. Oprema u stambenom traktu B iz 1987. procijenjena je u visini 50% vrijednosti, a u zajedničkom prostoru tog dijela u visini 60% vrijednosti. Vrijednost opreme nabavljane u zadnje četiri godine umanjivana je neznatno.

Procijenjena vrijednost sitnog inventara utvrđena je u iznosu 1.664.000.- HRD ili 30.255,- DEM.

Na temelju navedenih metoda i postupaka procjene, ukupna aktiva utvrđena je u iznosu 1.054.735.000.- HRD.

c) Pretvaranje potraživanja vjerovnika u osnivački ulog

- obveze koje se nisu mijenjale u odnosu na godišnji obračun

Nepodmirene dugoročne obveze na dan 31. prosinca 1991. iskazane su u iznosu 221.831.000.- HRD od kojih se najveći dio odnosi na nepodmirene obveze prema Laguni Poreč u iznosu 214.716.000.- HRD ili 96,8%. Navedene obveze se odnose na ugovor zaključen u svibnju 1990. kojim je utvrđen dug prema Laguni Poreč u iznosu 29.584.009,40 din ili 4.226.287,06 DEM. Ugovoreno je vraćanje sredstava u godišnjim obrocima uz valutnu klauzulu i kamatnu stopu u visini koju obračunava poslovna banka. U godišnjem obračunu za 1991. utvrđen je ostatak duga (uključujući i obračunanu kamatu) prema Laguni Poreč u iznosu 214.716.000.- HRD ili 3.903.927,- DEM.

Ukupne obveze iskazane u godišnjem obračunu za 1991. nisu se mijenjale u procjeni u odnosu na knjigovodstveno stanje.

Procijenjena vrijednost poduzeća dobivena je na način da je ukupno procijenjena aktiva u iznosu 1.054.735.000.- HRD umanjena za obveze i pasivna vremenska razgraničenja i utvrđena je u iznosu 822.062.000.- HRD ili 14.946.580,- DEM. Utvrđena procijenjena vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1991. veća je 283,5% od knjigovodstvene vrijednosti.

Dugoročnim rezerviranjima koja su iskazana u godišnjem obračunu za 1991. u iznosu 42.520.000.- HRD, pokriven je gubitak poslovanja tekuće i prethodnih godina pa nisu uključena u procjenu. Korištenje korigirane knjigovodstvene vrijednosti i metoda procjene tržišne vrijednosti predstavlja objektivnu i realnu procjenu vrijednosti poduzeća koja se temelji na financijskim izvještajima s korekcijom procjene poslovnih sredstava te iznosa obveza koje se nisu mijenjale u odnosu na knjigovodstvene vrijednosti.

- obveze utvrđene nakon godišnjeg obračuna

Nakon godišnjeg obračuna za 1991. na ostatak duga prema Laguni Poreč obračunane su kamate za prvo polugodište 1992. (do donošenja odluke o pretvorbi) u iznosu 190.073,- DEM, pa ukupne

obveze prema Laguni Poreč, zajedno s obvezama utvrđenim u godišnjem obračunu za 1991., iznose 4.094.000,- DEM. Ugovorom o pretvaranju potraživanja u osnivački ulog iz lipnja 1992. Laguna Poreč je svoja potraživanja prema Hotelu pretvorila u osnivački ulog u iznosu 4.094.000,- DEM. U godišnjem obračunu za 1991. nisu iskazane obveze prema društvu INA Zagreb, jer su udružena sredstva ugovorena u dinarima i vraćena. Međutim u postupku procjene vrijednosti poduzeća, naknadno je izvršen obračun revalorizacije već otplaćenih udruženih sredstava društva INA Zagreb i naknadno utvrđena obveza Hotela u iznosu 2.505.000,- DEM. U naknadne obveze uključena je i primljena kratkoročna pozajmica u lipnju 1992. u iznosu 500.000,- DEM, što ukupno iznosi 3.005.000,- DEM.

Društvo INA Zagreb, svoja potraživanja temelji na samoupravnom sporazumu iz lipnja 1980. zaključenim između SOUR INA i SOUR Plava Laguna. Dodaci sporazumu zaključeni su u 1981., 1984., 1985., 1987. i 1989. Cilj samoupravnog sporazuma bio je udruživanje rada i sredstava za izgradnju turističkih objekata i povećanja turističko - ugostiteljskih kapaciteta radi što većeg ostvarivanja deviznih sredstava iz zajedničkog korištenja tih sredstava te radi udruživanja deviznih sredstava odnosno prava na uvoz. Dodatkom Sporazumu iz 1989. utvrđen je postotak sudjelovanja vlastitih sredstava INA Zagreb u ukupnim sredstvima Hotela i u skladu s tim udio u raspodjeli zajedničkog dohotka. Dana 9. lipnja 1992., osam dana prije donošenja odluke o pretvorbi (18. lipnja 1992.), zaključen je ugovor o kratkoročnoj pozajmici broj 36/92 između društva INA Zagreb i Hotela. Ugovoreno je da INA Zagreb pozajmljuje Hotelu 64.000.000,- HRD (500.000,- DEM), uz deviznu klauzulu, beskamatno, s rokom vraćanja 30. lipnja 1992., odnosno za 21 dan.

Na temelju ugovora o kratkoročnoj pozajmici također su utvrđena potraživanja društva INA Zagreb u iznosu 500.000,- DEM, što zajedno s prethodno navedenim potraživanjima društva INA Zagreb sveukupno iznosi 3.005.000,- DEM. Na temelju navedenog, zaključen je 18. lipnja 1992. ugovor o pretvaranju potraživanja u osnivački ulog između Hotela i društva INA Zagreb kojim se naknadno utvrđuju potraživanja po udruženim sredstvima na temelju samoupravnih sporazuma. Ugovorom je utvrđeno da se na temelju samoupravnog sporazuma iz lipnja 1987. potraživanje za udružena sredstva utvrđuje u iznosu 484.000,- DEM te samoupravnog sporazuma iz veljače 1989. u iznosu 2.021.000,- DEM, što ukupno iznosi 2.505.000,- DEM. Navedeni samoupravni sporazumi su zapravo dodaci samoupravnom sporazumu iz 1980. Iznosi odobrenih i vraćenih udruženih sredstava u dinarskom iznosu nisu navedeni u ugovoru, također nisu priloženi obračuni odnosno postupci utvrđivanja potraživanja.

Iako je odluka o pretvorbi dostavljena Agenciji u lipnju 1992., revizorske tvrtke Matrex s p.o., Zagreb u prosincu 1993. izvršilo je reviziju potraživanja društva INA prema Hotelu. Izvješće poduzeća Matrex s p.o. je naknadno dostavljeno, ali iz dokumentacije nije razvidno je li to tražila Agencija, odnosno kasnije Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond). U izvješću revizorske tvrtke navodi se da su udružena sredstva po samoupravnom sporazumu iz 1980. i dodacima sporazuma udružena u iznosu 314.488.000 din i vraćena. Revalorizacijom udruženih i vraćenih sredstava, a prema važećem tečaju dinara i DEM na dan doznake odnosno povrata sredstava, potvrđena su potraživanja društva INA. Prema izvješću utvrđena potraživanja po godinama zaključivanja samoupravnih sporazuma te iznosima, nisu usporediva s podacima koji se navode u ugovoru o pretvaranju potraživanja u osnivački ulog. Iz navedenog sljedi da postupak revalorizacije udruženih sredstava nije utemeljen jer su sredstva vraćena u ugovorenom dinarskom iznosu, a obveze nisu ni iskazane na dan 31. prosinca 1991.

sredstava te njihovog zajedničkog korištenja, odnosno ostvarivanja prava na uvoz i raspodjeli zajedničkog dohotka društva INA Zagreb i Lagune Poreč na temelju samoupravnog sporazuma iz 1980. i dodatka sporazumu, međusobno su prebijena potraživanja i obveze. Za iznos obveza koje su naknadno utvrđene u prvom polugodištu 1992. do predaje odluke o pretvorbi, a odnose se na kamate po kreditu Lagune Poreč u iznosu 190.073,- DEM (za šest mjeseci 1992.) i revalorizaciju udruženih sredstava društva INA Zagreb u iznosu 2.505.000,- DEM, što ukupno iznosi 2.695.073,- DEM, naknadno je umanjena procijenjena vrijednost poduzeća. Korigirana vrijednost poduzeća, nakon umanjenja za naknadno utvrđene obveze iznosi 12.251.507,- DEM ili 673.833.000,- HRD. Obveze za kratkoročnu pozajmicu od društva INA Zagreb u iznosu 500.000,- DEM, koje povećavaju i aktivnu i pasivnu ne utječu na tržišnu vrijednost.

Ukupne obveze Hotela, koje se nisu mijenjale u odnosu na godišnji obračun i naknadno utvrđene obveze, odnosno potraživanja vjerovnika Lagune Poreč u iznosu 4.094.000,- DEM i društva INA Zagreb u iznosu 3.005.000,- DEM (sveukupno 7.099.000,- DEM), pretvorena su u osnivački ulog poduzeća. Korigirana vrijednost poduzeća u iznosu 12.251.507,- DEM uvećana je za potraživanja koja su pretvorena u osnivački ulog, pa osnovna glavnica svedena na dan 31. prosinca 1991. iznosi 19.350.507,- DEM ili 1.064.278.000,- HRD.

### 3.2. Izmjene odluke o pretvorbi poduzeća

Nakon predaje odluke o pretvorbi u lipnju 1992. upravni odbor (predsjednik Petar Vidaković) je 24. rujna 1993. donio izmjene odluke o pretvorbi.

Izmjene elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća (dalje u tekstu: izmjene elaborata) izradila je ista pravna osoba koja je izradila i elaborat o pretvorbi poduzeća. U izmjenama elaborata navodi se da su tijekom listopada i studenoga 1991. u hotel smješteni prognanici, što nije navedeno u elaboratu o pretvorbi poduzeća koji je predan u lipnju 1992., a iz čega sljedi da su prognanici boravili 9 mjeseci u hotelu do predaje odluke o pretvorbi. Na temelju procijenjene vrijednosti oštećenja nastalih zbog boravka prognanika, smanjena je procijenjena vrijednost poduzeća. Procjenu oštećenja nastalih nakon procjene vrijednosti poduzeća, izvršili su ovlaštteni predstavnici Laguna inženjering d.o.o., Poreč, pregledom prostorija hotela na dan 10. kolovoza 1993. Utvrđeno je da su oštećenja posljedica neadekvatnog korištenja prostora i sredstava hotela. Procjena oštećenja izvršena je po tipovima soba (jednokrevetna, dvokrevetna, apartman, hodnici i dizala) posebno za trakt A i za trakt B, te ulazni hodnik, restoran, aperitiv bar i pokretnu opremu. Kalkulacija jedinične cijene ukupnih oštećenja po pojedinom tipu sobe odnosi se na ukupan iznos potreban za dovođenje u stanje uporabe. Provjeru procjene potvrdio je dr. sc. Petar Đukan s Instituta građevinarstva Hrvatske. Na temelju navedene procjene oštećenja, ukupna procijenjena vrijednost građevinskih objekata umanjena je za 1.504.874,- DEM, a procijenjena vrijednost opreme za 159.041,- DEM, što ukupno iznosi 1.663.915,- DEM. Nova korigirana vrijednost građevinskih objekata iznosi 11.137.522,- DEM, a opreme 646.123,- DEM.

Zbog smanjenja vrijednosti poduzeća, izvršene su izmjene odluke o pretvorbi i programa pretvorbe. Procjena šteta je sastavni dio izmjena elaborata. Odluka o pretvorbi od 18. lipnja 1992.

izmijenjena je u dijelu procjene vrijednosti poduzeća i osnovne glavnice poduzeća.

Utvrđena vrijednost poduzeća na dan 31. prosinac 1991. umanjena je za iznos oštećenja 1.663.915,- DEM, pa nova korigirana vrijednost poduzeća iznosi 10.588.000,- DEM ili 582.340.000.- HRD. Potraživanja društava Laguna Poreč i INA Zagreb u ukupnom iznosu 7.099.000,- DEM koja su pretvorena u osnivački ulog nisu se mijenjala, pa je korigirana osnovna glavnica poduzeća utvrđena u iznosu 17.687.000,- DEM ili 972.785.000.- HRD. Iznos u HRD je dobiven svođenjem tečaja DEM na dan 31. prosinac 1991. (1,- DEM = 55.- HRD).

Prema izmjenama elaborata, osnovna glavnica poduzeća dijeli se na 17 687 redovnih dionica u nominalnoj vrijednosti 1.000,- DEM. Izmjene elaborata dostavljene su Fondu 29. rujna 1993. Model pretvorbe utvrđen programom pretvorbe ostao je isti.

### 3.3. Rješenje o suglasnosti za provođenje pretvorbe

U skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agencija je trebala donijeti rješenje o suglasnosti za provođenje namjeravane pretvorbe (dalje u tekstu: rješenje o pretvorbi) u roku 60 dana od dana primitka odluke o pretvorbi. S obzirom da je Agencija zaprimila odluku o pretvorbi, 29. lipnja 1992. i iz raspoložive dokumentacije nije razvidno je li tražila nadopunu dokumentacije, trebala je ako ocijeni da je predložena pretvorba u skladu s uvjetima i načinom propisanim Zakonom, donijeti rješenje o pretvorbi.

Nakon izmjene odluke o pretvorbi (29. rujna 1993.), Fond je donio rješenje o pretvorbi 2. veljače 1994., odnosno četiri mjeseca nakon dostavljanja izmjene odluke, kojim je dana suglasnost o provedbi pretvorbe poduzeća. Cjelovite i vjerodostojne dokumentacija o razlozima kašnjenja u donošenju rješenja o pretvorbi u pisanom obliku nema.

Rješenjem o pretvorbi utvrđena je osnovna glavnica u iznosu 18.232.000,- DEM, a sastoji se od procijenjene vrijednosti poduzeća u iznosu 11.133.000,- DEM i nepromijenjenih iznosa potraživanja društva Laguna Poreč i društva INA Zagreb u ukupnom iznosu 7.099.000,- DEM pretvorenih u osnivački ulog. Protuvrijednosti u HRD utvrđene su po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja rješenja o pretvorbi (1,- DEM = 3.785.- HRD). Utvrđene vrijednosti HRD vrijede 30 dana od dana izdavanja rješenja o pretvorbi.

Osnovna glavnica i vrijednost poduzeća utvrđena rješenjem o pretvorbi veća je za 545.000,- DEM od iznosa iz izmjene odluke o pretvorbi (manja 1.119.000,- DEM od iznosa u odluci o pretvorbi). Vjerodostojna dokumentacija iz koje bi bili razvidni razlozi navedenog odstupanja utvrđenog iznosa u rješenju o pretvorbi ne postoji.

Također je utvrđeno da se poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 5.566.500,- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti poduzeća. Preostalih 50% procijenjene vrijednosti uvećan za neprodani dio iz članka 5. navedenog Zakona, prodat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Na temelju rješenja o pretvorbi, a nakon završenog postupka upisa dionica, usklađena je odluka o pretvorbi s rješenjem o pretvorbi. Osnovna glavnica u iznosu 18.232.000,- DEM podijeljena je na 18 232 dionica nominalne vrijednosti 1.000,- DEM.

Rješenje kojim se utvrđuju nekretnine Hotela, Fond je izdao u veljači 1996., a troškovi izdavanja plaćeni su u skladu s odredbama Uputa za primjenu članka 1. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.4. Provedba programa pretvorbe

Program pretvorbe je proveden prodajom dionica uz popust, pretvaranjem potraživanja u osnivački ulog i prijenosom neupisanog dijela dionica fondovima.

#### 3.4.1. Prodaja dionica uz popust i pravo prvenstva

Prodaja dionica osobama uz popust utvrđenim odredbama članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, obavljena je u prvom krugu.

Upis i prodaja dionica obavljen je u skladu s izabranim modelom, programom pretvorbe i rješenjem o pretvorbi. Programom pretvorbe predviđen je i drugi krug koji zbog prodanih dionica u prvom krugu nije održan.

Poziv na upis i kupnju dionica objavljen je u Večernjem listu u veljači 1994. Ponuđeno je na upis i otkup 50% procijenjene vrijednosti poduzeća, odnosno 5 566 dionica, nominalne vrijednosti 5.566.500,- DEM. Programom pretvorbe utvrđeno je pravo prvenstva pri upisu i kupnji dionica osoba iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, do 50% ukupnog broja izdanih dionica i do najviše 20.000,- DEM uz pravo na osnovni popust od 20% i 1% za svaku godinu radnog staža. Utvrđeno je i pravo otplate u obrocima u roku 5 godina od dana zaključivanja ugovora o prodaji dionica s popustom. Ukupni popust dioničarima koji su upisali i uplatili dionice s popustom iznosi 19% vrijednosti poduzeća.

Prema Izvješću o rezultatima upisa i uplate dionica, koje je dostavljeno Fondu u ožujku 1994., od ukupno ponuđenih 5 566 dionica upisano je 5 456 dionica s popustom, odnosno 110 dionica manje, u vrijednosti 5.456.000,- DEM, što je u protuvrijednosti iznosilo 20.650.960.000,- HRD. Nominalna vrijednost dionice utvrđena je u iznosu 3.785.000,- HRD, odnosno u protuvrijednosti 1.000,- DEM. Od ukupnog broja upisanih dionica, zaposleni su upisali 2 825 dionica ili 50%, ranije zaposleni 220 ili 4%, umirovljenici 80 ili 1%, zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu 1 090 ili 20% i ostali punoljetni državljani Republike Hrvatske 1 241 ili 23%, što je u skladu s odredbama članka 5. stavak 1., 2. i 2a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Ugovori o prodaji dionica s popustom zaključeni su 22. veljače 1994. s 285 dioničara. Od ukupno 285 dioničara koji su upisali dionice, 15 dioničara je upisalo dionice na jednokratnu otplatu (265 dionica) i 270 dioničara na obročnu otplatu od 5 godina (5 191 dionica). Uplata prvog obroka obavljena je u skladu s rokovima i odredbama ugovora. Uplata je obavljena izravno na žiro račun Fonda i putem blagajne poduzeća, što je preneseno u korist navedenog računa. Za neredovite uplate ugovorena je i obračunana zatezna kamata u visini utvrđene zakonom.

12

Protuvrijednost kupljenih dionica u HRD utvrđena je primjenom tečaja od 2. veljače 1994. odnosno dana donošenja rješenja o pretvorbi kada je tečaj za DEM iznosio 3.785,- HRD. Popust kod kupnje dionica Hotela koristilo je 9 dioničara koji su to pravo već iskoristili.

### 3.4.2. Pretvaranje potraživanja u osnivački ulog

Na temelju pretvaranja potraživanja u osnivački ulog, društvu INA Zagreb pripalo je 3 005 dionica nominalne vrijednosti 3.005.000,- DEM a Laguni Poreč 4 094 dionice nominalne vrijednosti 4.094.000,- DEM. Kao izvorni vlasnici upisani su u knjigu dionica 23. veljače 1994.

### 3.4.3. Prijenos neupisanog dijela dionica fondovima

Dionice koje su pripale fondovima, ponuđene su na prodaju u skladu s odredbama članka 21b. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 30. ožujka 1994. objavio u Večernjem listu poziv za podnošenje ponuda za kupnju dionica Hotela ukupne nominalne vrijednosti 5.677.000,- DEM. Na objavljeni poziv za prikupljanje ponuda za kupnju dionica dostavljena je ponuda društva Astra International d.d. Ponuda nije prihvaćena jer je ponuditelj imao status javnog poduzeća u vlasništvu Republike Hrvatske.

U skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, a na temelju Odluke Upravnog odbora Fonda iz svibnja 1994., preneseno je fondovima ukupno 5 677 dionica, od čega je Fondu preneseno 3 785 dionica, što je 20,8% vrijednosti temeljnog kapitala, Fondu radnika 1 324 dionice ili 7,3% vrijednosti temeljnog kapitala i Fondu poljoprivrednika 568 dionica ili 3,1% vrijednosti temeljnog kapitala.

### 3.5. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština održana je 17. listopada 1994. Na osnivačkoj skupštini je usvojen statut i poslovnik o radu društva. Za direktora Hotela imenovan je dotadašnji direktor Ivan Sertić koji je dužnost obnašao i u vrijeme obavljanja revizije.

Odluka o sazivanju osnivačke skupštine i osnivački akti dostavljeni su Fondu. Hotel je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu (kao Laguna d.d. Zagreb) na temelju rješenja od 31. listopada 1994. pod brojem registarskog uloška 1-3635 s osnovnom djelatnošću pružanja usluga smještaja, prehrane i usluživanja pića te temeljnim kapitalom 18.232.000,- DEM.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Nakon završenog postupka pretvorbe utvrđena je sljedeća struktura vlasništva: osobe koje su kupile dionice uz popust (dalje u tekstu: mali dioničari) 5.456.000,- DEM (29,9%), Laguna Poreč d.d. 4.094.000,- DEM (22,5%), INA Zagreb 3.005.000,- DEM (16,4%), Fond 3.785.000,- DEM (20,8%), Fond radnika 1.324.000,- DEM (7,3%) i Fond poljoprivrednika 568.000,- DEM (3,1%).

13

### 4.1. Dionice s popustom

Dionice kupljene na obročnu otplatu, a koje se odnose na 270 dioničara (5 191 dionica) otplaćivane su u mjesečnim obrocima u skladu s ugovorenim uvjetima. Uplate su obavljane izravno na račun Fonda, dijelom u gotovini, a dijelom putem stare devizne štednje. Na dospeljela plaćanja koja nisu pravodobno podmirena obračunana je kamata.

Fond je godišnje revalorizirao vrijednost neotkupljenog dijela dionica. Revalorizacija je obavljena u skladu s porastom cijena na malo ili na temelju porasta srednjeg tečaja Narodne banka Hrvatske za DEM ako je to za kupca povoljnije, a što je u skladu s odredbama članka 20. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Plaćanja putem stare devizne štednje obavljena su u skladu s odredbama članka 13. Zakona o pretvaranju deviznih depozita građana u javni dug Republike Hrvatske.

Prema evidenciji Fonda, zaključeno je 11 ugovora o prijenosu na temelju odredbi članka 21c. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim je utvrđeno da neotplaćene dionice kupljene na obročnu otplatu, njihov imatelj (prenositelj) može prenositi na druge osobe (stjecatelj) u skladu s uvjetima propisanim Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća i Statutom dioničkog društva. Preneseno je 179 dionica, nominalne vrijednosti 179.000,- DEM. Prenesene dionice su do obavljanja revizije otplaćene. Prijenos dionica izvršen je na temelju ugovora o prijenosu. Ugovori između prenositelja i stjecatelja su zaključeni u obliku javno ovjerenih isprava u skladu s odredbama članka 21d. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Stjecatelj je preuzeo prenositeljev dug prema Fondu u skladu s odredbama članka 21e. navedenog Zakona.

Prije isteka ugovorenog roka, preostale obroke otplatilo je u jednokratnom iznosu 235 dioničara u rujnu 1996. i time iskoristio pravo umanjenja ostatka duga za 50% na temelju odredbi članka 34. Zakona o privatizaciji.

Prema odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, osobe koje su zaključile ugovor o kupnji dionica s popustom uz obročnu otplatu u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, imaju pravo na produženje roka otplate do 20 godina. Dodatak ugovoru o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu zaključilo je 35 dioničara u veljači 1997. od kojih je 12 dioničara zaključilo ugovor s rokom otplate na 10 godina i 23 dioničara na 20 godina. Do obavljanja revizije od 35 zaključenih dodataka ugovora, 2 dioničara su preostali dug otplatili, a 7 ugovora je u otplati. Drugi ugovori s 26 dioničara su raskinuti te su dionice u neotplaćenom dijelu prenesene Fondu.

Do obavljanja revizije, raskinuto je ukupno 29 ugovora (26 do 20 godina i 3 na 5 godina) kojima je upisano 470 dionica ukupne nominalne vrijednosti 470.000,- DEM, otplaćeno je 247 dionica ukupne nominalne vrijednosti 247.000,- DEM, a 223 dionice ukupne nominalne vrijednosti 223.000,- DEM su prenesene u portfelj Fonda. Raskidi ugovora uslijedili su zbog nemogućnosti otplate dionica, a na temelju jednostrane izjave kupca i potvrde Fonda o raskidu ugovora. Odredbama članka 31. stavak 3. Zakona o privatizaciji, utvrđeno je da se ugovor o kupnji dionica s popustom zaključen na rok do 20 godina raskida bez prethodne opomene ako nisu plaćena tri dospelja obroka, a preostale dionice prenose se Fondu. Fond nije pravodobno raskidao ugovore u skladu s odredbama ugovora nakon tri neplaćena obroka, nego sa zakašnjenjem do godinu dana.

14

Na temelju pravomoćnih rješenja o nasljeđivanju, zaključeni su dodaci ugovora o prodaji dionica za 3 dioničara s popustom prema kojima su utvrđeni zakonski nasljednici dionica.

- Prodaja dionica društvu Likro investment d.d., Lovinac

Društvo Likro investment iz Kanade je u prosincu 1995. uputilo pismo namjere Hotelu, za kupnju dionica malih dioničara. Pismo namjere u ime navedenog društva uputili su Josip Pavičić iz

Kanade i Pavao Krpan iz Njemačke vlasnici društva Likro investment d.d. Lovinac. Ponudili su otkup dionica malih dioničara uz plaćenje otplaćenog dijela u visini 100% i plaćanje iznosa popusta u visini 50% te preuzimanje otplate duga prema Fondu. Upravni odbor je u siječnju 1996. odobrio prijenos dionica bez provođenja postupka prvokupa postojećih dioničara u skladu s odredbama članka 37. statuta iz listopada 1994. Na temelju navedenog odobrenja društvo Likro investment d.d., Lovinac (MBS 060031776) je steklo 4 674 dionica, serije A nominalne vrijednosti 1.000,- DEM, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 4.674.000,- DEM.

Društvo Likro investment je putem opunomoćenika (odvjetnica Davorka Huljev) zaključilo 240 ugovora o prijenosu dionica od kojih je 235 ugovora zaključeno s dioničarima koji su kupili dionice uz popust i na obročnu otplatu. Ugovori su zaključeni, bez navođenja datuma zaključivanja, a potpise prenositelja ovjerio je javni bilježnik u svibnju 1996. Davorka Huljev je ovlaštena predstavnicom društva Conlex d.o.o. (MBS 3663370), a od 1993. do obavljanja revizije je stručni konzultant Hotela. Ugovori s društvom Conlex d.o.o. zaključeni su 1993. (ugovor broj 42/93) i 1994. (ugovor broj 52/94) koji je zaključen na neodređeno vrijeme. Ugovori su zaključeni između ostalog i za provođenje postupaka privatizacije odnosno nastavka privatizacije. Ugovorne strane utvrdile su da će prenositelj ovjeriti svoj potpis na ugovoru, a stjecatelj je opunomoćio odvjetnicu Davorku Huljev za zastupanje. Ugovorima je utvrđeno da stjecatelj preuzima sve do tada otplaćene i neotplaćene dionice. Za svakog prenositelja je utvrđena ugovorena cijena u DEM koju stjecatelj plaća u kunskoj protuvrijednosti. U ugovoru nije naveden broj dionica ni nominalna vrijednost otplaćenih odnosno neotplaćenih dionica koje se prenose.

Ugovori o prijenosu nisu zaključeni u skladu s odredbama članaka 21c. do 21e. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, jer ugovorom o prijenosu nije sadržavao nominalnu vrijednost neotplaćenih dionica, odnosno broj neotplaćenih dionica te serijske i kontrolne brojeve. Jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica stjecatelj nije dostavio Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 21d. navedenog Zakona. S obzirom da primjerak ugovora o prijenosu nije dostavljen, Fond nije imao saznanja o prijenosu dionica na novog stjecatelja.

Na temelju zaključenih ugovora o prijenosu te ovjerenih potpisa prenositelja u svibnju 1996., stjecatelj je podmirio ostatak duga prema Fondu 26. rujna 1996. u jednokratnom iznosu umanjenom 50% za 235 prenositelja. Plaćanje je obavljeno putem naloga Croatia banke d.d. o prijenosu potraživanja od Slavonske banke d.d na Fond u iznosu 1.180.362,- DEM, a na temelju ugovora broj 1260/96 o ustupanju potraživanja.

Jednokratni iznos je plaćen na temelju odredbi članka 34. Zakona o privatizaciji, kojim je propisano da osobe koje su zaključile ugovor o kupnji dionica s popustom uz obročnu otplatu u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, imaju pravo uplatiti sve neotplaćene dionice u roku od 6 mjeseci od stupanja na snagu navedenog Zakona. Revalorizacija ostatka duga obavlja se s danom uplate, a utvrđeni iznos umanjuje se za 50%.

Budući je preostale obroke u jednokratnom iznosu prije isteka ugovorenog roka otplatio stjecatelj za 235 dioničara u rujnu 1996. i time iskoristio navedeno pravo umanjivanja ostatka duga za 50%, društvo Likro investment je iskoristilo pravo dioničara koji su kupili dionice uz popust i obročnu otplatu utvrđeno odredbama članka 34. Zakona o privatizaciji, a ne iz ugovora o prijenosu. Prema odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, stjecatelj je bio dužan prenositeljev dug platiti jednokratno u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora.



Na temelju zahtjeva odvjetnice Davorke Huljev, uz koji je priložen pregled dioničara koji su potpisali ugovore, Hotel je odobrio upis i u siječnju 1997. u knjigu dionica upisalo društvo Likro investment d.d., Lovinac novim imateljem 4 674 dionica, serije A nominalne vrijednosti jedne dionice 1.000,- DEM, ukupne nominalne vrijednosti 4.674.000,- DEM. Navedeno društvo je također na temelju ugovora o prodaji dionica iz studenoga 1996., kupilo dionice koje glase na ime, ukupne nominalne vrijednosti 4.094.000,- DEM (4 094 dionica), za iznos od 2.456.400,- DEM. Prijenos je upisan u knjigu dionica 22. veljače 1997., nakon čega je društvo Likro investment d.d., Lovinac posjedovalo ukupno 8 768 dionica, što je 48,1% temeljnog kapitala. Dodatnim otkupom još 50 dionica od malih dioničara, društvo Likro investment d.d., Lovinac je imatelj ukupno 8 818 dionica, ukupne nominalne vrijednosti 8.818.000,- DEM.

- Prijenos dionica s društva Likro investment d.d., Lovinac

Dionice u vlasništvu društva Likro investment prenesene su sporazumom o osiguranju novčanog potraživanja, zaključenog na temelju ugovora o zajmu, na Pavla Krpana iz Lovinca (u pismu namjere jedan od vlasnika društva Likro investment). Sporazum i ugovor o zajmu zaključeni su istodobno, u kolovozu 1999. Navedenim sporazumom utvrđeno je potraživanje Pavla Krpana prema društvu Likro investment d.d., Lovinac (zastupa Mile Smolčić) na temelju ugovora o zajmu u iznosu 600.000,- DEM. Također je utvrđeno da se radi osiguranja potraživanja izvrši upis založnog prava na 8 771 dionica ukupne nominalne vrijednosti 32.452.700,00 kn, na Pavla Krpana. Založno pravo evidentirano je u knjizi dionica u rujnu 1999. na temelju javno bilježničke isprave.

Na temelju javno bilježničke isprave od 14. veljače 2000., dionice koje su bile predmet založnog prava prenesene su u vlasništvo Pavla Krpana. Promjena vlasništva provedena je u knjizi dionica s 15. veljače 2000. Od ukupno 8 771 dionica u vlasništvu Pavla Krpana, preneseno je na temelju dva zaključena ugovora o prodaji dionica iz ožujka 2000., Marku Prpiću iz Zagreba 4 378 dionica (ukupne nominalne vrijednosti 16.198.600,00 kn) i Branku Opačaku iz Makarske 4 393 dionice (ukupne nominalne vrijednosti 16.254.100,00 kn). Ugovori su ovjereni u veleposlanstvu Republike Hrvatske u Bonnu (Savezna Republika Njemačka). Promjena vlasništva provedena je u knjizi dionica 3. travnja 2000.

Dionice u vlasništvu Marka Prpića iz Zagreba prodane su Stjepanu Klariću iz Karlobaga u 2001. na temelju zaključenog ugovora o prodaji (bez datuma) 4 378 dionica ukupne nominalne vrijednosti 16.198.600,00 kn. Ugovor je ovjeren u veleposlanstvu Republike Hrvatske u Bonnu u lipnju 2001. Promjena vlasništva provedena je u knjizi dionica 24. srpnja 2001.

16

#### 4.2. Promjene vlasništva dionica stečenih na temelju pretvaranja potraživanja u osnivački ulog poduzeća

Dionice nominalne vrijednosti 3.005.000,- DEM (3 005 dionica) koje su na temelju pretvaranja potraživanja u osnivački ulog pripale društvu INA Zagreb, prenesene su na društvo INA Turizam d.d. na temelju ugovora o ustupanju dionica iz svibnja 1994. Društvo INA Turizam d.d., Zagreb, upisano je u knjigu dionica 17. svibnja 1994. kao novi imatelj navedenih dionica, što čini 16,4% temeljnog kapitala. Nakon pripajanja društva INA Turizam d.d. društvu INA Zagreb, promjena nije provedena u knjizi dionica Hotela, jer društvo INA Zagreb nije podnijelo zahtjev za prijenos dionica.

Društvo INA Zagreb i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka u siječnju 1997. zaključili su ugovor kojim je obvezu vraćanja inozemnog kredita društva INA Zagreb, preuzela Republika Hrvatska. Dio od ukupnog iznosa obveza kompenziran je s 3 005 dionica Hotela ukupne nominalne vrijednosti 3.005.000,- DEM. Ugovorom iz ožujka 1997., društvo INA Zagreb je prenijelo navedene dionice na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka. Promjena vlasništva dionica provedena je u rujnu 1996. S obzirom da knjiga dionica treba sadržavati sve promjene vlasništva, u knjizi dionica trebalo je kao vlasnika dionica upisati društvo INA, a tek potom je trebalo upisati Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka kao novog vlasnika dionica. Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka je na temelju ugovora o prijenosu iz prosinca 1997. prenijela Fondu 3 005 dionica Hotela bez naknade, za potrebe kuponske privatizacije, nominalne vrijednosti 3.005.000,- DEM, što iznosi 16,4% temeljnog kapitala.

S obzirom da se nominalna vrijednost dionica Hotela od lipnja 1997. izražava u kunama i iznosi 3.700,00 kn, navedeni prijenos je trebalo obaviti u nominalnoj vrijednosti dionica 11.118.500,00 kn.

Dionice koje su pripale Laguni Poreč na temelju pretvaranja potraživanja u osnivački ulog nominalne vrijednosti 4.094.000,- DEM ili 4 094 dionica prodane su društvu Likro investment. Prijenos je upisan u knjigu dionica 22. veljače 1997.

#### 4.3. Zamjena dionica prenesenih fondovima

U skladu s odredbama Uredbe o raspolaganju dionicama ili udjelima koje je Fond stekao na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Vlada Republike Hrvatske je u veljači 1996. donijela odluku o zamjeni dionica, prema listama koje je utvrdilo Ministarstvo privatizacije i upravljanja imovinom, u omjeru 1:1. Zamjena dionica Fonda, a koja se odnosi na 3 785 dionica Hotela, obavljena je sa Slavonskom bankom d.d., Osijek u cilju omogućavanja brže sanacije i restrukturiranja banke. Ugovor o zamjeni dionica između Fonda i Slavonske banke d.d., Osijek, zaključen je 29. veljače 1996. Na temelju navedenog ugovora, banka je preuzela 3 785 dionica Hotela, serije A, jedinične nominalne vrijednosti 1.000,- DEM, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 3.785.000,- DEM. Zamjena dionica ugovorena je po tečaju na dan Odluke Vlade Republike Hrvatske, odnosno 2. veljače 1996. Zamjenom dionica, banka je stekla 20,8% vrijednosti temeljnog kapitala Hotela, što je upisano u knjigu dionica 12. ožujka 1996. Slavonska banka je na temelju ugovora o prodaji dionica koji je zaključen u prosincu 2000. prodala dionice društvu Slavonina d.o.o. (tvrtka kćer, koja je u njenom 100%-tnom vlasništvu). Promjena vlasništva upisana je u knjigu dionica 1. veljače 2001.

Na temelju Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela, 28. svibnja 1998. zaključen je ugovor o zamjeni dionica između Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske, Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske i Fonda. U okviru utvrđene zamjene dionica većeg broja trgovačkih društava, obavljena je i zamjena 1 892 dionice Hotela ukupne nominalne vrijednosti 1.892.000,- DEM, (1.000,- DEM za dionicu), koje su mirovinski fondovi prenijeli Fondu, a odnose se na 1 324 dionica Fonda radnika i 568 dionica Fonda poljoprivrednika. Ugovoreno je da se vrijednost dionica iskazanih u DEM preračunava u protuvrijednosti kuna prema tečaju 3,6227 kn na dan potpisivanja ugovora 28. svibnja 1998. Iz ugovora o zamjeni dionica nije razvidno u kojem omjeru je obavljena zamjena dionica između mirovinskih fondova i Fonda jer je zamjena obavljena za dionice većeg broja trgovačkih

društava. Prijenos dionica na Fond upisan je u knjigu dionica 24. lipnja 1998.

#### 4.4. Kuponska privatizacija

Dionice bez naplate steklo je 8 ovlaštenih sudionika i privatizacijski investicijski fond na temelju privatizacijskih kupona i njihovom zamjenom za privatizacijske dionice. Dionice bez naplate su dodijeljene osmorici prognanika na temelju odredbi članka 21. Zakona o privatizaciji.

Društvo Expandia invest d.o.o., Zagreb, je na temelju prikupljenih privatizacijskih kupona podnijelo zahtjev za sudjelovanje u kuponskoj privatizaciji. Nakon objave javnog poziva u skladu s odredbama članka 3. Pravilnika o dodjeli dionica bez naplate, ovlašteni sudionici i investicijski fondovi podnijeli su zahtjeve za dodjelu dionica osobno ili putem investicijskog fonda. Dražba za dodjelu dionica bez naplate provedena je u skladu s odredbama članka 18. Pravilnika o dodjeli dionica. Nakon neuspjele dražbe u prvom krugu u kojem je početna vrijednost ponuđenih dionica Hotela bila jednaka njihovoj nominalnoj vrijednosti, dionice su prenesene u drugi krug. Nova početna cijena je izračunana na bazi stope potražnje iz prethodnog kruga. Dražba u drugom krugu je bila uspješna, a sudionicima su dodijeljene dionice razmjerno njihovim bodovima u ukupnom broju bodova ponuđenih za dionice Hotela. Na temelju utvrđenog prava na dodjelu dionica i izdanih privatizacijskih kupona te provedene dražbe, od ponuđenih 4 928 dionica Hotela za kuponsku privatizaciju, dodijeljene su 4 923 dionice, a 5 je ostalo neraspodijeljeno.

U skladu s odredbama Zakona o privatizaciji i Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, društvo Expandia Invest d.o.o. je prema rezultatima dražbe u okviru kuponske privatizacije steklo 4 855 dionica. Na temelju ovlaštenja Fonda, navedene dionice su prenesene društvu Exspandia, privatizacijski investicijski fond d.d., kojeg je osnovalo društvo Expandia Invest d.o.o. Upis u knjigu dionica obavljen je na temelju Izjave Fonda, čime je navedeni privatizacijski fond postao vlasnikom 26,6% temeljnog kapitala Hotela. Promjena vlasništva upisana je u knjigu dionica 16. travnja 1999.

Prema rezultatima dražbe 8 samostalnih stjecatelja je steklo 68 dionica Hotela.

18

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Pregled vlasničke strukture daje se u tablici u nastavku, prema podacima iz knjige dionica od 16. listopada 2001.

Tablica broj 1

Vlasnička struktura na dan 16. listopada 2001.

redni broj	vlasnik	broj dionica	nominalna vrijednost dionica u kn	struktura u %
1.	Stjepan Klarić, Karlobag	4 378	16.198.600,00	24,0
2.	Martin Krpan, Lovinac	358	1.324.600,00	2,0
3.	Branko Opačak, Makarska	4 393	16.254.100,00	24,1
4.	Exspandia invest d.o.o. Zagreb	4 855	17.963.500,00	26,6
5.	Slavoning d.o.o. Osijek	3 785	14.004.500,00	20,8
6.	Mali dioničari	437	1.616.900,00	2,4
7.	Hrvatski fond za privatizaciju	26	96.200,00	0,1
UKUPNO		18 232	67.458.400,00	100,0

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici u nastavku daju se osnovni podaci o poslovanju Hotela nakon provedene pretvorbe.

## Usporedni pokazatelji poslovanja u razdoblju od 1994. do 2000.

Red broj	POKAZATELJ	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	FINANCIJSKI REZULTAT	-228.226	532.906	-8.018	-55.202	-906.490	-10.728.746	-6.327.038
1.1.	Ukupni prihodi	26.113.775	26.429.100	27.079.959	26.764.486	23.593.348	16.583.898	11.492.166
1.2.	Ukupni rashodi	26.342.001	25.896.194	27.087.977	26.819.688	24.499.838	27.312.644	17.819.204
2.	UKUPNA AKTIVA	70.021.098	72.814.499	70.819.980	71.143.233	71.307.339	61.931.072	56.932.970
2.1.	Dugotrajna imovina	59.723.569	58.024.726	57.398.038	59.286.351	56.998.952	51.398.898	49.208.577
2.2.	Kratkotrajna imovina	10.297.529	14.772.880	13.409.399	11.841.783	14.278.187	10.501.917	7.683.481
2.3.	Plaćanje troškova budućeg razdoblja	-	16.893	12.543	15.099	30.200	30.257	40.912
3.	UKUPNA PASIVA	70.021.098	72.814.499	70.819.980	71.143.233	71.307.339	61.931.072	56.932.970
3.1.	Kapital i pričuve	68.487.356	69.020.262	69.012.245	69.157.043	68.250.553	57.321.806	50.994.769
3.2.	Kratkoročne obveze	1.527.259	3.794.182	1.802.763	1.977.990	2.104.097	4.470.694	5.933.900
3.3.	Odgodeno plaćanje	6.483	55	4.972	8.200	952.689	138.572	4.301
4.	BROJ ZAPOSLENIH (po ostvarenim satima)	146	145	143	140	134	131	126
5.	PROSJEČNA ISPLAĆENA NETO PLAĆA	2.061	2.645	2.669	2.822	2.832	2.833	1.931
6.	BROJ PROGNIKA	497	461	442	409	362	319	214
7.	UKUPAN BROJ NOĆENJA GODIŠNJE	215.350	199.655	191.418	177.390	158.775	140.323	103.906
7.1.	Broj noćenja prognanici	181.405	168.265	161.772	149.285	132.130	116.598	78.159
7.2.	Broj noćenja ostali	33.945	31.390	29.646	28.105	26.645	23.725	25.747

Izvor podataka: temeljni financijski izvještaji Hotela za 1994., 1995., 1996., 1997., 1998., 1999. i 2000.

Pozitivan financijski rezultat poslovanja iskazan je za 1995., a od 1996. do 2000. ukupni prihodi imaju tendenciju pada i kumulirani je sve veći gubitak. Za 1999., iskazani su najveći rashodi u iznosu 27.312.644,00 kn i veći su 10.728.746,00 kn ili 64,7% od prihoda, pa je tada iskazan i najveći gubitak u iznosu 10.728.746,00 kn. Značajan porast rashoda u 1999. u odnosu na 1998., posljedica je povećanja izvanrednih rashoda koji se odnose na isknjiženje dionica Croatia banke d.d., Zagreb na teret rashoda u iznosu 3.336.400,00 kn.

Iz tablice je također razvidno da je 1994. u hotelu boravilo 497 prognanika, a ostvarili su 84,2% noćenja u odnosu na ukupan broj. Broj prognanika se smanjivao i koncem 2000. boravilo je 214 prognanika, a ostvarili su 75,2% noćenja u odnosu na ukupan broj. Prihodi od prognanika u razdoblju od 1994. do 1997. činili su oko 50% ukupnih prihoda. Smanjenjem broja prognanika za oko 50% u 2000. u odnosu na 1994., prepolovljen je broj noćenja, što znači da smanjenje noćenja nije nadomješteno redovnim gostima. Smanjenjem iznosa naknade za prognanike nakon 1998. te smanjivanjem broja prognanika, a što nije nadomješteno redovnim gostima, od 1998. kumulirani su gubici.

Društveni kapital koji je u 1994. iznosio 61.654.814,12 kn, usklađen je prema rješenju o pretvorbi. Usklađenje je provedeno povećanjem nabavne vrijednosti zgrada za 9.018.145,76 kn, što korigirano za otpis 1.664.839,88 kn iznosi 7.353.305,88 kn. Za navedeni iznos je povećan društveni kapital, pa je novoutvrđeni temeljni kapital iznosio 69.008.120,00 kn.

Nakon usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima u 1997., temeljni kapital je utvrđen u iznosu 67.458.400,00 kn. Razlika po usklađenju iskazana je u iznosu 1.549.723,00 kn kao revalorizacijska pričuva, iz koje je pokriven gubitak 1997. u iznosu 55.202,00 kn, nakon čega su revalorizacijske pričuve iznosile 1.498.643,00 kn. Kumulirani preneseni gubitak od 1998. do 2000. u iznosu 17.962.275,00 kn, umanjio je iskazanu vrijednost kapitala u financijskim izvještajima za isto razdoblje. Zbog navedenog, iskazani kapital i pričuve smanjeni su sa 69.157.043,00 kn u 1997. na 50.994.768,00 kn u 2000. ili 26%.

U razdoblju od 1994. do 2000. nisu iskazane dugoročne obveze. Ulaganja u imovinu obavljana su u znatno manjem iznosu od iznosa amortizacije i otpisa.

Reviziju temeljnih financijskih izvještaja od 1994. do 2000. obavljala je revizorska tvrtka Reconsult d.o.o., Zagreb. Mišljenja ovlaštenog revizora o realnosti i objektivnosti financijskih izvještaja su pozitivna.

- Obveze za neisplaćene plaće zaposlenima u 1999.

Broj zaposlenih po ostvarenim satima rada u razdoblju od 1994. do 2000. smanjio se sa 146 u 1994. na 126 u 2000. Za rujna, listopada, studena i prosinca 1999. obračunate su plaće prema utvrđenoj osnovici u visini 1.700,00 kn, a isplaćene su u umanjenoj visini osnovice od 1.500,00 kn. Umanjeni dio plaće u ukupnom bruto iznosu 512.942,49 kn nije isplaćen, te je iskazan kao obveza prema zaposlenima. U 2000. isplaćen je dio duga za plaće u bruto iznosu 27.892,80 kn, što po zaposlenom iznosi oko 100,00 kn neto, pa je obveza za neisplaćeni dio plaća za 1999. prenesena u 2000. u iznosu 485.049,69 kn. Tijekom 2000. visina osnovice prema kojoj je obračunavana i isplaćivana plaća iznosila je 1.500,00 kn. Prosječna isplaćena neto plaća u 2000. iznosila je 1.931,00 kn, što je 902,00 kn manje od prosječno isplaćene plaće u 1999. Do dana obavljanja revizije, dug za neisplaćeni dio plaća iz 1999. ostao je nepromijenjen.

- Kratkoročni i dugoročni krediti zaposlenima

Uprava Hotela, koju prema statutu čini jedan član odnosno direktor, odobravalala je kratkoročne i dugoročne kredite zaposlenima, a nadzorni odbor direktoru. U razdoblju od 1995. do 1999., odobreno je ukupno 178 kredita u ukupnom iznosu 2.960.250,00 kn. Prema evidenciji Hotela, na dan 30. rujana 2001. u otplati je 904.322,94 kn dugoročnih kredita. Dugoročni krediti odobravani su na rok otplate 5, 7 i 10 godina uz kamatnu stopu u visini 4% godišnje te na 20 godina uz kamatnu stopu u visini 5% godišnje koja je naknadno smanjena na 2%. Ugovorene kamatne stope bile su znatno niže od kamatne stope poslovnih banaka. Za iznos nižih vjerovničkih kamata povećana je osnovica za izračun poreza na dobit u skladu s odredbama članka 6. Zakona o porezu na dobit. Na rok otplate 5 godina odobreno je 15 kredita u ukupnom iznosu 875.650,00 kn, a kredit na 7 godina odobren je u iznosu 115.000,00 kn. Na rok otplate 10 godina odobren je kredit u iznosu 60.000,00 kn.

Na rok otplate 20 godina odobren je kredit direktoru u iznosu 200.000,- DEM u kunsjoj protuvrijednosti na dan prijenosa sredstava, uz 5% kamata godišnje. Ugovor je zaključen u travnju 1996. na temelju odredbi Poslovnika o radu uprave i ugovora o međusobnim pravima i obvezama uprave i društva. U studenom 1997., zaključen je dodatak ugovoru o kreditu zbog izmjena i dopuna ugovora o međusobnim pravima i obvezama između uprave i društva, iz studenoga 1997., kojima je visina kamate s 5% smanjena na 2% godišnje. Navedenim dodatkom ugovoru također je utvrđeno da se u slučaju smjene uprave prije isteka mandata, neotplaćene rate kredita smatraju otpremninom, koja se obračunava u visini 24 plaće.

- Oročavanje sredstava i odobravanje pozajmica

Hotel je oročavao sredstva kod poslovnih banaka i odobravao pozajmice poslovnim partnerima u 1993. u sveukupnom iznosu 3.670.815.790,- HRD. Sa Zagrebačkom bankom zaključena su četiri ugovora o oročavanju u ukupnom iznosu 2.540.353.821,- HRD. Poslovnim partnerima odobreno je ukupno 1.130.461.969,- HRD od kojih se značajan iznos 971.654.911,- HRD, odnosi na društvo INA Zagreb. Pozajmice su vraćene, a kod Zagrebačke banke je na dan 31. prosinca 2000. još oročen dio sredstava u iznosu 382.370,79 kn.

- Kratkoročni krediti odobreni društvu Likro investment d.d., Lovinac

Hotel je s trgovačkim društvom Likro investment d.d. (kojeg zastupa direktor Mile Smolčić), zaključio šest ugovora o kratkoročnim kreditima u ukupnom iznosu 2.154.134,69 kn, od čega četiri tijekom 1997. (ugovor broj 78/1997, 81/1997, 82/1997 i 84/1997), a dva tijekom 1998. (ugovor broj 86/1998 i 92/1998). U navedenim osnovnim ugovorima utvrđeni su rokovi korištenja od mjesec dana do šest mjeseci. Osnovni ugovori produžavani su s nekoliko dodataka ugovora (11 dodataka) u kojima je rok korištenja kredita prelazio i godinu dana. Posljednjim dodacima ugovora, utvrđeni su rokovi korištenja do 31. prosinca 1999. Za osiguranje povrata danih pozajmica društvu su predani akceptni nalozi. Kredite je odobrio direktor Hotela. Do obavljanja revizije nisu vraćena sredstva u ukupnom iznosu 1.654.134,69 kn. Zatezna kamata nije ugovorena. Hotel je pokušao naplatiti potraživanja putem akceptnih naloga, ali bezuspješno.

Sredstva po ugovoru broj 86/1998 u iznosu 1.000.000,00 kn prenesena su na račun društva Novi d.d., Novi Vinodolski, a po ugovoru broj 92/1998 u iznosu 119.391,52 kn prenesena su na račun društva Bramac, Novi Zagreb. Sredstva po drugim ugovorima (81/1997, 82/1997, 84/1997) u iznosu 534.743,17 kn prenesena su društvu Likro investment d.d., Lovinac. Krediti su ugovarani s 13% kamata godišnje. Ugovorena kamata za 1998. znatno je niža od prosječne kamate na Tržištu novca koja je za svibanj 1998. kretala u visini 17,61%, a za prosinac 1998. u visini 15,81% godišnje. Na navedene kredite koji nisu vraćeni, obračunana je kamata u ukupnom iznosu 595.884,72 kn.

Ukupna potraživanja Hotela za kreditna sredstva i pripadajuće kamate na dan 31. siječnja 2001. iznose 2.250.019,41 kn. Nepodmirena potraživanja prijavljena su kao tražbina u siječnju 2001. kada je otvoren stečajni postupak nad društvom Likro investment d.d. iz Lovinca.

#### - Kupnja dionica Croatia banke d.d., Zagreb

Hotel je u travnju 1997. zaključio ugovor o kupnji redovnih dionica Croatia banke d.d., Zagreb, s društvom Posin d.o.o. iz Zagreba (MBS 080073947). Ugovorena je kupnja 15 182 dionice (nominalne vrijednosti 200,00 kn) za iznos 500.000,- USD u kunskoj protuvrijednosti. Devizna sredstva su s deviznog računa Hotela prenesena na račun Croatia banke d.d., Zagreb, s čijeg izvoda je razvidno da je plaćanje obavljeno na temelju ugovora o cesiji. U dokumentaciji Hotela nema spomenutog ugovora.

Također, u srpnju 1997. zaključen je ugovor o kupnji 1 500 dionica Croatia banke d.d. Zagreb, s Josipom Pavičićem iz Kanade (3150 Peper Mill Court, Mississauga), jednim od dioničara društva Likro investment d.d., Lovinac. Ugovorena cijena u iznosu 300.000,00 kn isplaćena je na tekući račun prodavatelja.

Odluku o kupnji dionica Croatia banke d.d. donio je direktor Hotela. U vrijeme kupnje tržišna vrijednost dionica iznosila je 135,00 kn po dionici, a dionice su plaćene po nominalnoj vrijednosti 200,00 kn pa je plaćeno 1.084.330,00 kn više od tržne vrijednosti. U rujnu 1997., u knjigu dionica kao vlasnik 16 682 dionice Croatia banke d.d., upisan je Hotel.

Hotel je tijekom 1999. isknjižio iz poslovnih knjiga na teret rashoda, dionice u vrijednosti 3.336.400,00 kn na temelju Odluke o sanaciji i restrukturiranju Croatia banke d.d., Zagreb (Narodne novine 98/99) iz rujna 1999. Navedenom Odlukom, dionice Croatia banke d.d. povučene su i poništene, a banka je izdala nove dionice koje su u cijelosti vlasništvo Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

#### - Potraživanja za smještaj prognanika

Od jeseni 1991. Hotel je zbrinjavao hrvatske branitelje i članove njihovih obitelji te redovne prognanike. Za smještaj prognanika, Hotel je primao naknadu, za hrvatske branitelje i članove njihovih obitelji u početku od Ministarstva obrane, a kasnije od Ministarstva hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, a za redovne prognanike od Ministarstva razvitka i obnove.

Naknada za smještaj, odnosno pension hrvatskih branitelja i članova njihovih obitelji iznosila je 88,00 kn u 1991. a od 1992. do lipnja 1998. kretala se u rasponu od 92,00 kn do 127,23 kn. U srpnju 1998. naknada je smanjena i iznosila je 25,00 kn, a od ožujka 2000. iznosi 50,00 kn. Naknada za smještaj redovnih prognanika do konca 1997. iznosila je 25,00 kn, a od 1998. iznosi 20,49 kn.



Pregled broja prognanika i ostvarenih neto prihoda u razdoblju od 1991. do 2000. daje se u tablici u nastavku  
 Tablica broj 3

Broj prognanika i ostvareni neto prihodi u razdoblju 1991. - 2000.

redni broj	godina	prognanici		ukupno prognanici	ukupan broj pansiona	neto prihodi za prognanike u kn
		redovni	branitelji			
1	2	3	4	5	6	7
1.	1991.	20	44	64	23.400	1.595.780,00
2.	1992.	203	360	563	206.145	13.941.175,00
3.	1993.	180	339	519	189.420	14.263.470,00
4.	1994.	202	295	497	181.405	13.601.874,87
5.	1995.	195	266	461	168.265	12.863.110,04
6.	1996.	177	265	442	161.772	13.187.442,06
7.	1997.	155	254	409	149.285	13.001.547,63
8.	*1998.	139	223	362	132.130	7.099.184,12
9.	*1999.	107	190	297	116.598	2.527.322,47
10.	*2000.	68	145	214	78.159	2.844.799,22

\*naknade su iskazane bez poreza na dodanu vrijednost

Iz tablice je razvidno da je najviše prognanika u Hotelu boravilo u 1992., odnosno 563, a do konca 2000. broj se smanjio na 214. U vrijeme obavljanja revizije, u Hotelu nije bilo prognanika. U 1998. prihodi su znatno smanjeni zbog smanjenja iznosa naknada te manjim dijelom zbog smanjenja broja prognanika i iznosili su 7.099.184,12 kn. Smanjenjem broja prognanika, smanjuju se i prihodi od naknada i koncem 2000. iznose 2.844.799,22 kn. Od 1998., zbog neredovitih uplata naknada, potraživanja na dan 31. prosinca 2000. iznose 2.493.096,75 kn.

Hotel je na temelju vlastitih kalkulacija cijena za pružanje usluga smještaja prognanika koje su se kretale u prosječnom iznosu 163,00 kn, utvrdio iznos potraživanja od Ministarstva hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata. Na temelju razlike u cijeni između utvrđene cijene od Vlade Republike Hrvatske i vlastite kalkulacije cijene, za razdoblje od srpnja do prosinca 1998. utvrđena su potraživanja u iznosu 6.656.433,31 kn. Hotel je uputio Općinskom sudu u Zagrebu prijedlog za ovrhu potraživanja u iznosu 6.656.433,31 kn. Rješenjem o ovrhi iz 1999., nisu naplaćena navedena potraživanja do obavljanja revizije.

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotel Laguna, Zagreb.

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

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

#### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Obračun revalorizacije udruženih sredstava (obveze nisu iskazane u godišnjem obračunu za 1991.) na temelju samoupravnog sporazuma iz lipnja 1980., naknadno je izvršen u postupku procjene vrijednosti poduzeća. Revalorizacijom udruženih sredstava koja su vraćena u ugovorenom dinarskom iznosu, utvrđeno je potraživanje društva INA u iznosu 2.505.000,- DEM i pretvoreno u ulog. S obzirom na odredbe sporazuma i dodataka sporazumu, međusobna potraživanja i obveze su kroz zajednički interes izmirene, pa revalorizacija nije utemeljena. U ugovoru o pretvaranju potraživanja u osnivački ulog nisu navedeni iznosi odobrenih i vraćenih udruženih sredstava u dinarskom iznosu te nisu priloženi obračuni odnosno postupci utvrđivanja potraživanja. Revizija potraživanja društva INA izvršena je naknadno u prosincu 1993., iako je odluka o pretvorbi dostavljena Agenciji u lipnju 1992.

- Vrijednost poduzeća, a time i osnovna glavnica utvrđena rješenjem o pretvorbi veća je za 545.000,- DEM od iznosa iz izmjene odluke o pretvorbi. Ne postoji vjerodostojna i cjelovita dokumentacija iz koje bi bili razvidni razlozi navedenog odstupanja.

- Odluka o pretvorbi dostavljena je Agenciji u lipnju 1992., a izmjene odluke o pretvorbi u rujnu 1993. Agencija je trebala u skladu s odredbama članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, donijeti rješenje o pretvorbi u roku 60 dana od primitka odluke o pretvorbi s obzirom da nadopuna dokumentacije nije tražena. Fond je u veljači 1994. donio rješenje o pretvorbi. Cjelovita i vjerodostojna dokumentacija o razlozima kašnjenja u donošenju rješenja o pretvorbi u pisanom obliku, ne postoji.

#### 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu sa zakonskim odredbama, osim što:

- Upravni odbor je u siječnju 1996. odobrio prijenos dionica malih dioničara bez provođenja prava prvokupa društvu Likro investment d.d., Lovinac, u skladu s odredbama statuta iz listopada 1994. Društvo Likro investment je putem opunomoćenika zaključilo 240 ugovora o prijenosu 4 674 dionica, nominalne vrijednosti 4.674.000,- DEM s malim dioničarima od kojih 235 ugovora s dioničarima koji su kupili dionice uz popust i na obročnu otplatu. Ugovori o prijenosu su zaključeni bez datuma, a potpisi prenositelja ovjereni su kod javnog bilježnika u svibnju 1996. U ugovorima nije naveden broj dionica ni nominalna vrijednost otplaćenih odnosno neotplaćenih dionica koje se prenose te serijski i kontrolni broj, što nije u skladu s odredbama članka 21c. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Primjerak ugovora o prijenosu nije dostavljen Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 21d. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Društvo Likro investment je iskoristilo pravo dioničara koji su kupili dionice uz popust i obročnu otplatu utvrđeno odredbama članka 34. Zakona o privatizaciji, a ne iz ugovora o prijenosu, te jednokratno u ime malih dioničara isplatilo ostatak duga umanjen 50%. Plaćanje je obavljeno u rujnu 1996. putem naloga Croatia banke d.d. o prijenosu potraživanja od Slavonske banke d.d na Fond u iznosu 1.180.362,- DEM, a na temelju ugovora o ustupanju potraživanja. Prema odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, stjecatelj je bio dužan prenositeljev dug platiti jednokratno u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Direktor Hotela je tijekom 1997. i 1998. odobrio pozajmice društvu Likro investment u iznosu 2.154.134,69 kn, u vrijeme kada je društvo Likro investment bilo vlasnik 48,1% dionica Hotela. Pozajmice u iznosu 1.654.134,69 kn nisu vraćene, iako je Hotel pokušao naplatu izvršiti akceptnim nalogima koji su dostavljeni kao osiguranje za uredni povrat pozajmice. S obzirom da je nad društvom Likro investment ostvaren stečaj, Hotel je u stečajnu masu prijavio potraživanje za danu pozajmicu uvećanu za kamate u iznosu 2.250.019,41 kn.

- Tijekom 1997., Hotel je kupio 16 682 dionica Croatia banke d.d. i to 15 182 dionica od društva Posion d.o.o. iz Zagreba za 500.000,- USD i 1 500 dionica od Josipa Pavičića (jednog od dioničara društva Likro investment) za 300.000,00 kn. Dionice su plaćene po nominalnoj vrijednosti, a vrijednost dionica na tržištu iznosila je 135,00 kn, za što je plaćeno 1.084.330,00 kn više od tržišne vrijednosti. Odlukom o sanaciji i restrukturiranju banke, dionice kupljene od Josipa Pavičića i društva Posion iz Zagreba su povučene i poništene, a Hotel je na teret rashoda isknjižio dionice Croatia banke u iznosu 3.336.400,00 kn.

- Razvojnim programom predložena dokapitalizacija u iznosu 4.685.327,- DEM nije realizirana.

Smanjenjem naknada za boravak prognanika u 1998. te smanjenjem broja prognanika i visokim rashodima, kumuliran je gubitak od 1998. do 2000. u iznosu 17.962.275,00 kn. Smanjenje broja prognanika nije nadomješteno redovnim gostima. Iskorištenost kapaciteta u 2000. je bila 51%, a od iskorištenih kapaciteta na prognanike se odnosilo 75%. Broj zaposlenih smanjen je sa 154 u 1991. na 146 u 2000. S obzirom na navedeno, nisu postignuti ciljevi privatizacije utvrđeni odredbom članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik u svom obrazloženju od 12. veljače 2002. navodi da su ulaganja društva*

*INA Zagreb revalorizirana jer su obezvrijeđena inflacijom. Revalorizirani iznos nije bio iskazan u poslovnim knjigama za 1991., a izračun je obavljen naknadno na zahtjev društva INA Zagreb. Potraživanja se temelje na revalorizaciji uloženi sredstava u dogradnju hotela. U svezi odobrenja prijenosa dionica na društvo Likro investment d.d. o čemu je odluku donio upravni odbor u siječnju 1996., navodi se da je upravni odbor donio odluku u skladu s važećim statutom, te da novi statut usvojen u listopadu 1995., koji ne predviđa pravo prvokupa nije bio upisan u Trgovačkom sudu u vrijeme donošenja odluke. U svezi prijenosa dionica navodi se da su mali dioničari zatražili od Fonda obračun za jednokratnu uplatu neotplaćenih dionica i da je društvo Likro investment d.d. izvršio uplatu u njihovo ime pa nije bilo potrebno dostavljati ugovore Fondu. Također se navodi da je Društvo od dionica Croatia banke d.d. ostvarilo dividendu u 1996. u iznosu 341.595,00 kn te da je kupnjom dionica željelo ojačati poziciju kod pregovora s Croatia bankom u svezi realizacije razvojnog programa iz 1995. Također se obrazlaže da su nakon odlaska prognanika smještajni kapaciteti bili devastirani. Smještajne jedinice u traktu B prognanici su napuštali od 1994. do 2000., a smještajne jedinice u traktu A su napustili u cijelosti u rujnu 2001. Nakon odlaska prognanika obnovljena je 161 smještajna jedinica u traktu B. Ističe se problem smanjenja naknade za smještaj prognanika na 25,00 kn od srpnja 1998. te dugovanje Ministarstva hrvatskih branitelja za 2000. i 2001. oko 3.800.000,00 kn.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Zagreb, Albrechtova 42.

Ovlašteni državni revizori:

Milica Tadić, dipl. oec.

Aleksandra Mikec, dipl. oec.

Darija Tadić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)