

PRIJEDLOG

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 150/2011), a u vezi sa člankom 36. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, br. 145/2010 i 70/2012), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2012. godine donijela

ODLUKU

o posebnom načinu raspolaganja dionicama društva Zdravstveno rekreacijski centar Lipik d.d., Lipik, iz portfelja Republike Hrvatske

I.

Izuzima se od redovne prodaje 28.818 dionica trgovačkog društva Zdravstveno rekreacijski centar Lipik d.d., Lipik (u daljnjem tekstu: Društvo), pojedinačne nominalne vrijednosti 100,00 kuna po dionici, ukupne nominalne vrijednosti 2.881.800,00 kuna što čini 90,28% temeljnog kapitala Društva.

Dionice iz stavka 1. ove točke nalaze se u portfelju državnih imatelja kako slijedi:

- Republika Hrvatska – Agencija za upravljanje državnom imovinom, 27.182 dionice i
- Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje/Agencija za upravljanje državnom imovinom, 1.636 dionica.

II.

Dionice iz točke I. ove Odluke izuzimaju se u svrhu prodaje neposrednom pogodbom temeljem pisma namjere potencijalnog investitora koje je dobilo Ministarstvo turizma, a nakon provedenih radnji iz točaka III., IV., V. i VI. ove Odluke.

III.

Zadužuje se Agencija za upravljanje državnom imovinom da u roku 5 (pet) dana od donošenja ove Odluke zatraži od potencijalnog investitora službenu obvezujuću ponudu koja sadržava:

- detaljan Plan ulaganja i konsolidacije Društva,
- adekvatne instrumente osiguranja za ozbiljnost ponude i uredno izvršenje obveza predviđenih Planom ulaganja, te
- izvršenje ostalih obveza koje proizlaze iz postupka privatizacije, a posebice onih definiranih pismom namjere iz točke II. ove Odluke.

IV.

Zadužuje se Agencija za upravljanje državnom imovinom da u roku 30 (trideset) dana od zaprimanja dokumenata iz točke III. ove Odluke izvrši analizu obvezujuće ponude, izvrši uvid u dostavljenu dokumentaciju, utvrdi prihvatljivost instrumenata osiguranja, te izvrši druge potrebne radnje u cilju ocjene prihvatljivosti obvezujuće ponude potencijalnog investitora i utvrđivanja uvjeta prodaje dionica Društva.

V.

Nakon provedene analize iz točke IV. ove Odluke, Agencija za upravljanje državnom imovinom dužna je dostaviti Ministarstvu turizma Izvješće i ocjenu pristigle obvezujuće ponude iz točke III. ove Odluke.

VI.

Zadužuje se Ministarstvo turizma da u roku 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja Izvješća i ocjene pristigle ponude iz točke IV. ove Odluke uputi Vladi Republike Hrvatske ocjenu pristigle ponude te predloži donošenje odgovarajuće odluke.

Konačnu odluku o izboru najpovoljnijeg investitora, početnoj cijeni i uvjetima prodaje donosi Vlada Republike Hrvatske.

VII.

Zadužuju se državni imatelji iz točke I. stavak 2. ove Odluke, koji do dana donošenja ove Odluke nisu regulirali odnose s Agencijom za upravljanje državnom imovinom sukladno članku 14. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, br. 145/2010 i 70/2012) da isto reguliraju putem ugovora ili punomoći sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom i Odluci o visini naknade za upravljanje državnom imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela (Narodne novine, broj 91/2011), u roku 7 (sedam) dana od donošenja ove Odluke, sve u cilju provođenja prodaje dionica Društva.

VIII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa:
Urbroj:

Zagreb,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

OBRAZLOŽENJE

Osnovni podaci o društvu s prikazom dosadašnjeg stanja

Temeljni kapital: 3.192.000,00 kn

Broj dionica: 31.920

Nominalni iznos dionice: 100,00 kn

	Dioničar	Broj dionica	Nominalni iznos u kn	Vlasnički udio u %
1.	RH/AUDIO	27.182	2.718.200	85,15
2.	HZMO/AUDIO	1.636	163.600	5,13
	Državni portfelj ukupno	28.818	2.881.800	90,28
3.	Mali dioničari	3.102	310.200	9,72
	UKUPNO:	31.920	3.192.000	100,00

Društvo ZRC Lipik d.d. (dalje: Društvo) smješteno je u samom centru grada Lipika. Većina objekata nalazi se u povijesnom perivoju, a hotel Lipa u zoni rezidencijalnih vila.

Prije Domovinskog rata aktivnosti društva osnivale su se na korištenju visoko kvalitetne termo-mineralne vode i objekata čija arhitektura odražava preko 100 godina dugu tradiciju. Tijekom vladavine austrougarske monarhije, Lipik je bio centar za odmor europske aristokracije, jednako čuven kao i Karlovy Vary i Baden-Baden. Društvo je imalo stabilan tržišni položaj i poslovalo je uspješno, ostvarujući iznimno visoko iskorištenje kapaciteta od 85% (310 dana pune zauzetosti), te visok udio od 45% inozemnih noćenja uglavnom na tržištima Izraela, Skandinavije, Nizozemske i Italije. Tijekom rata svi objekti Društva su potpuno uništeni – razoreni i spaljeni. Prema podacima Ministarstva financija, verificirana je, od strane Državne komisije za popis i procjenu ratne štete, direktna ratna šteta u visini od 29,89 mln.DEM. Treba uzeti u obzir indirektnu štetu, kao i one na kulturnoj i prirodnoj baštini, a već i samu procijenjenu štetu povećavaju troškovi rušenja objekata, čišćenja terena i pripreme gradilišta za novu izgradnju.

Samo manji dio objekata je obnovljen, tako da Društvo danas raspolaže sa smještajnim kapacitetom od 20 soba (40 kreveta) u obnovljenom hotelu Lipa, a u komercijalnoj funkciji je još i kompleks otvorenih bazena i polivalentni restoran Bazeni. Od ostalih nekretnina Društva, procijenjenih u vrijednosti društvenog kapitala, hotel Lipik (Kurhotel) je srušen zbog velikih građevinskih oštećenja, Kursalon je konstrukcijski saniran i zaštićen do nastavka potpune obnove, Wandelbahn je potpuno, a Povijesni park (Arboretum) djelomično uništen. U kapital Društva uključeno je zemljište ukupne površine 157.656 m². Za izgradnju novih objekata hotela Lipik 4* (101 soba), Kursalona i Wandelbahna postoje glavni projekti i građevinske dozvole, a za novu termalnu rivijeru s vodenim parkom samo idejni projekti. Dio parka predstavlja građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja većeg hotela s 3* (200-250 soba).

Postojeće stanje u Društvu je složeno, a karakterizira ga visoka zaduženost (pri čemu se glavnina obveza odnosi na državne vjerovnike), gubici u poslovanju, višegodišnja blokada žiro računa (neprekidno od 1997. godine). Društvo je insolventno i nelikvidno, te kao takvo ima stečajne uvjete. U postojećim uvjetima, Društvo nije bilo u mogućnosti isplaćivati ni redovne plaće zaposlenicima, stoga su prvo HFP, a zatim AUDIO donosili odluke o odobravanju pozajmica za isplatu plaća radnicima do privatizacije Društva.

Uz navedene negativne aspekte stanja u Društvu, treba dodati i pozitivnu okolnost da se radi o tržišno perspektivnom Društvu koje ima izuzetan brand u području zdravstvenog turizma. Obnova u ratu uništenih objekata Društva od strateške je važnosti za razvoj kontinentalnog turizma. Društvo ima iznimne razvojne mogućnosti zahvaljujući tradiciji zdravstvenog turizma i termo-mineralnoj vodi iznimne kvalitete. Štoviše, u bliskoj budućnosti nakon obnove hotela u sastavu Društva i objekata Specijalne bolnice za rehabilitaciju, čitav Lipik može postati prestižna lječilišna i turistička destinacija.

Stoga je Vlada Republike Hrvatske, još na sjednici održanoj 3. lipnja 2004. godine, raspravljajući o projektima od značaja za Grad Požegu i Požeško-slavonsku županiju, donijela Zaključak kojim je inicirala donošenje mjera financijske konsolidacije Društva.

Dosadašnja oglašavanja prodaje dionica

Dionice Društva do sada su bile objavljene na prodaju ukupno 8 puta, od čega 4 puta pod posebnim uvjetima. Prvih sedam natječajâ objavljeno je sukladno Zakonu o privatizaciji, a zadnji natječaj objavljen je sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom (NN 145/10 i 70/12), kako je to navedeno u tablici koja slijedi:

Opis	Objava – rok trajanja	Početna cijena	Otkupljena dokument.	Pristiglo ponuda	Napomena
1. natječaj	28.11.2001	100% nom.vrijed.			Natječaj je poništen 21.12.2001.
2. natječaj	03.10.2005. -17.10.2005.	100% nom.vrijed.	0	0	
3. natječaj	09.01.2006. -23.01.2006.	30% nom. vrijed.	0	0	
4. natječaj	29.05.2009. - 28.07.2009.	posebni uvjeti (1,00 kuna i popust na dospelje obveze po Kwf kreditima)	0	0	Dan poslije isteka roka za podnošenje ponuda, 29.07.2009., Uprava Društva obavještava HFP da neimenovani konzorcij partnera nije stigao pripremiti ponudu te zahtjeva ponovnu hitnu objavu natječaja.
5. natječaj	28.08.2009. - 27.10.2009.	posebni uvjeti (1,00 kuna i popust na dospelje obveze po Kwf kreditima)	1	1	Pristigla ponuda je odbačena jer uz nju nije bila priložena ponudbena garancija koja jamči ozbiljnost ponude i ponuditelja (dokumentacija je otkupljena 5 dana prije roka za podnošenje ponuda)
6. natječaj	15.02.2010.- 03.05.2010..	posebni uvjeti (1,00 kuna i popust na dospelje obveze, ponuditelj može predložiti koliko će nedospjelih obveza po Kwf kreditima preuzeti)	0	0	Uplata ponudbene dokumentacije nije izvršena u roku.
7. natječaj	29.07.2010. - 27.09.2010.	posebni uvjeti (1,00 kuna i popust na dospelje obveze, ponuditelj može predložiti koliko će nedospjelih obveza po Kwf kreditima preuzeti)	1	0	Nije dostavljena ponuda za kupnju

8. natječaj	1. krug 28.11.2011- 12.12.2011 2. krug 30.12.2011.- 30.01.2012.	1.000,00 kn + obvezni uvjeti koji su detaljno navedeni u nastavku	1	0	Zaprimljena 2 pisma interesa u prvom krugu, otkupljena 1 ponudbena dokumentacija u drugom krugu ali nije dostavljena obvezujuća ponuda za kupnju.
-------------	--	---	---	---	---

Pismo namjere

Temeljem zaprimljenog Pisma iskaza interesa tvrtke Petrus Global Development Limited (Petrus globalni razvoj d.o.o.), Javorovac 9, Zagreb (dalje u tekstu: Petrus) od 13. rujna 2011. godine Petrus je pozvan u Vladu Republike Hrvatske gdje je već 16. rujna 2011. godine izvršena prezentacija cjelovitog projekta „Lipik-grad toplice“ s naglaskom na ulaganja u Društvo.

Nakon toga AUDIO, temeljem Odluke Upravnog vijeća od 23. studenog 2011. godine, objavljuje Javni poziv za iskazivanje interesa za kupnju dionica Društva.

Jedno od dva zaprimljena pisma interesa po objavljenom natječaju od 28. studenoga 2011. godine bilo je pismo tvrtke Petrus. Tijekom trajanja poziva za podnošenje obvezujućih ponuda (2. krug) Petrus je otkupio ponudbenu dokumentaciju, ali u roku za podnošenje obvezujućih ponuda nije dostavio ponudu zbog izvjesnih neslaganja sa uvjetima iz poziva koji su se odnosili na podmirenje obveza prema vjerovnicima.

Obzirom da je Petrus ostao i nadalje pri svom iskazu interesa, 26. ožujka 2012.godine dostavio je AUDIO-u svoje novo Pismo namjere, a primjerak istog zaprimilo je i Ministarstvo turizma 29. ožujka 2012. godine (u prilogu).

Petrus je dostavio Pismo namjere kao registrirano hrvatsko trgovačko društvo, uz potporu tvrtke Inunison International Confirminig Ltd., koja nastupa kao staratelj i upravitelj tvrtke CAI Resource Solution Ltd., a koji će zajednički osigurati sredstva, koja su, kako stoji u Pismu namjere, već zajamčena preko Bank of China.

Ponuda obuhvaća svu imovinu i poslovne pothvate tvrtke ZRC Lipik d.d., zajedno sa svim njenim zaposlenicima i goodwill-om, te ukupno iznosi 32 mil.€. Ponuda obuhvaća izdavanje standby akreditiva, otvorenog kod vodeće svjetske banke prihvatljive prodavatelju dionica.

Ponuda predviđa u I. fazi investiranje u ZRC Lipik d.d. u visini ulaganja od 125 mil.€ (u taj iznos uključena je spomenuta ponuda od 32 mil.€) u izgradnju modernizaciju i promidžbu lječilišnog grada Lipika. U ponudi je specificirano planirano ulaganje.

Ponuda, pored investiranja u ZRC Lipik d.d., obuhvaća u II. fazi ulaganja i u druge projekte unutar integralnog destinacijskog projekta „Lipik grad toplice“, te druge regionalne projekte Lipika i Pakraca u visi od dodatnih 100 mil.€, uz navođenje primjera planiranih ulaganja.

Nakon zaprimanja Pisma namjere u Ministarstvu turizma intenzivirane su aktivnosti, zajedno s AUDIO-m, Ministarstvom financija, pravnom zastupnicom Petrusa te direktoricom Društva na pronalaženju mogućnosti da se potraživanja svih vjerovnika Društva svedu u okvire ponude Petrusa od 32 mil.€. S tim ciljem, u Ministarstvu turizma održani su sastanci s Croatia osiguranjem 13. lipnja 2012. godine, kao najvećim vjerovnikom nakon državnih vjerovnika, te 23. srpnja 2012. godine sa svima ostalim vjerovnicima iz priložene specifikacije, na kojima su svi vjerovnici izrazili spremnost sudjelovati u spašavanju Društva otpisom ili odricanjem od zateznih kamata, nakon čega je zaključeno da je moguće sve obveze Društva svesti u okvir ponude Petrusa, uz uvjet otpisa zateznih kamata državnih vjerovnika u visini iz priložene specifikacije.

VJEROVNIK	GLAVNICA, RED. KAMATA, SUDSKI TROŠKOVI	ZATEZNA KAMATA	DATUM USKL.OBVEZA
MIN. FINANACIJA-jamstva (KfW banka, HBOR)	183.743.478	165.766.036	30.06.2012.
POREZNA UPRAVA	3.571.048	256.835	20.07.2012.
PODRAVSKA BANKA	635.414	695.792	22.05.2012.
GLUMINA BANKA	3.842.548	4.903.712	06.07.2012.
AUDIO	26.084.103	2.840.931	31.12.2011.
DAB	5.419.777	-	27.07.2012.
PALIR d.o.o.	1.598.000	1.553.173	-
KERATEK d.o.o.	117.015	130.744	-
HRVATSKE VODE	422.918	21.822	12.06.2012.
GRAD LIPIK	176.486	-	18.07.2012.
CROATIA OSIGURANJE	1,25 mil.€ 9.375.000	-	-
ZRC LIPIK-dobavljači, zaposlenici i drugo, cca.	4.000.000	-	-
UKUPNO	238.985.787	176.169.045	

Sukladno zaključku sa sastanka od 23. srpnja 2012.godine pravna zastupnica Petrusa dostavila je 31. srpnja 2012. godine Ministarstvu turizma potpisane sporazume s vjerovnicima:

- Pismo namjere DAB-a od 27.srpnja 2012. godine,
- Pismo namjere Podravske banke od 28. srpnja 2012.godine i Odluku Uprave Banke od 16. srpnja 2012.godine,
- Odluku Odbora vjerovnika Glumina banke u stečaju 31-ST-83/99 od 6. srpnja 2012. godine i Izvješće Stečajnog upravitelja za Odbor vjerovnika od 18. svibnja 2012. godine,
- Odgovor gradonačelnika Grada Lipika od 18. srpnja 2012. godine,
- Sporazum/Ugovor o pristupanju dugu s Keratek d.o.o. Zagreb od 25. srpnja 2012. godine,
- Sporazum/Ugovor o pristupanju dugu s Palir d.o.o. Zagreb od 25. srpnja 2012. godine,
- Očitovanje Hrvatskih voda, VGO za srednju i donju Savu o mogućnosti sklapanja nagodbi uz otpis kamate od 1. kolovoza 2012. godine,

Obzirom da je Croatia osiguranje upisano kao vlasnik strateških ex-nekretnina Društva, s istim je Petrus postigao dogovor o preuzimanju nekretnina i potraživanja Društva u protivrijednosti od 1,25 mil.€ .

Kako iz priložene tabele proizlazi da potraživanje Ministarstva financija po osnovnom dugu (glavnica, redovne kamate i sudski troškovi) sudjeluje sa 78,4% u ukupnim potraživanjima po istom osnovu, odnosno ako se istom dodaju potraživanja AUDIO-a to iznosi 89,3% , te DAB-a

ukupno na državne vjerovnike otpada 91,6% potraživanja. Stoga je razvidno da bez odluke Vlade Republike Hrvatske o otpisu potraživanja o osnovu zateznih kamata te Upravnog vijeća AUDIO-a za njihov dio potraživanja zateznih kamata, nije moguće realizirati prodaju Društva po posebnim uvjetima, obzirom da Petrus kao potencijalni investitor nudi 32 mil.€ za podmirenje svih obveza Društva.

Ocjenjujući Pismo namjere Petrusa vrlo ozbiljnim i korektnim, Ministarstvo turizma predlaže Vladi Republike Hrvatske da donese predloženu Odluku o posebnom načinu raspolaganja dionicama društva ZRC Lipik d.d., Lipik iz porfelja Republike Hrvatske, na način da se kao osnova prihvati prijedlog Petrusa iz priloženog pisma namjere, te da i državni vjerovnici (Ministarstvo financija, AUDIO i DAB) otpišu zatezne kamate kao što su to učinili i ostali vjerovnici. Pri tome treba imati u vidu s jedne strane činjenicu da će, u slučaju ako konačna odluka bude pozitivna, najveći dio ponuđenih sredstava pripasti Državnom proračunu, a s druge strane, sam značaj veličine investicijskih aktivnosti u protuvrijednosti od cca 93 mil.€ u I.fazi u samo Društvo te dodatnih 100 mil.€ u II fazi za gospodarski razvoj područja Lipika i Pakraca kao područja od posebnog društvenog interesa.