

PODUZEĆE " A D R I A T I C "- Poslovni odnosi

31.7.90.
Prema evidenciji u našim poslovnim knjigama, Poduzeću "ADRIATIC" je prenijeta slijedeća imovina:

1. Marina "Parentium" u cijelini sa svom pokretnom i nepokretnom imovinom u ovim vrijednostima:

Nabavna vrijednost	13.795.756,70	Din
Ispravak vrijednosti	1.191.824,40	"
Sadašnja vrijednost	12.603.929,30	"

Ne postoji posebna specifikacija za pojedinačne stavke.

2. Marina "Červar Porat" po slijedećim stavkama:

	Vrijed.	Ispravak.	Sad. vrijed.	
Yahting "Červar Porat"	550.122,20	96.147,20	453.975	Din
Cvjećarna "	66.907,80	21.541,60	45.366,20	"
Turist. agencija "	217.101,50	61.987,40	155.114,10	"
Recepcija Marine "	1.002.234,10	276.149,40	726.084,70	"
Skladište Yahting "	6.779,10	4.304,50	2.474,60	"
Marina vezovi "	6.222.505,80	1.499.342,70	4.723.163,10	"
Ukupno "Marina Červar"	8.151.141,10	1.970.123,80	6.181.020,30	"

Navedene vrijednosti su upisane u našim inventurnim listama po pojedinačnim stavkama.

3. Vlasničko stanje nepokretne imovine je slijedeće:

a) Za Marinu "Parentium" posjedujemo rješenje o davanju pomorskog dobra na korištenje za uvalu "Molindrio" i to na rok od 10 godina, a to u ovom slučaju znači od 29.06. 1982. do 29.06.1992. godine. Uređeno je također da nakon isteka roka, isti se može produžiti. Isto tako rješenjem je bilo predviđeno da se sačini ugovor o korištenju pomorskog dobra između općine Poreč i tadašnje RO "Lagunaturist", što nije učinjeno. U rješenju stoji također da se "Lagunaturistu" dodjeljuje 6 m širine obale, ne uzimajući u obzir izgrađene dijelove u vodenim prostorima.

Posjedujemo kopiju rješenja.

b) Za Marinu Červar posjedujemo istovjetno rješenje od strane Općine, ali sa rokom važenja, a od 20.07. 1981. do 20.07.1991. godine.

4. Na području Marine "Parentium" i Marine "Červar", poduzeće "ADRIATIC" je nakon preuzimanja 1987. godine, preuzeo i obaveze:

- a) Otplata preostalih obaveza prema Privrednoj banci Zagreb,
- b) Izvršene su investicije u nautički centar "Molindrio" i to:

- nova zgrada nautičkog centra,
- uređenje površina sa asfaltiranjem,
- nova oprema za zgradu uz kompjuterizaciju,
- nova telefonska centrala,
- novi protupožarni sistem.

c) Investiciono održavanje i to:

- zamjena ormarića za struju i vodu,
- postava telefonskih kabina,
- popravak lukobrana u obe marine,
- ograđivanje.

d) Nisu nam bili pristupni kvantitativni podaci za navedene stavke pod a, b i c, te ih ne navodimo.

5. Poduzeće "ADRIATIC" koristi slijedeću imovinu koja nije prenijeta od strane Poduzeća "LAGUNA POREČ":

a) Poslovne prostorije u poslovnoj zgradi u Poreču, O.M. Tita

i to:

- 5 uredskih prostorija,
- agencije (GLOBTOUR),
- prostorije butika,
- 2 sanitarna prostora,
- hodnika.

Ukupna površina navedenih prostora je 156 m², koji prostor koristi "ADRIATIC" po ugovoru, ali tako da je Poduzeće "ADRIATIC" recipročno prenijelo na korištenje poslovne prostorije u poslovnoj zgradi u Poreču, O. Maršala Tita i to:

- 7 uredskih prostoriya,
- 2 sanitarna prostora i predprostora u ukupnoj površini od 153 m². Posjedujemo kopiju ugovora, u kojem stoji da se navedeni prostori daju u recipročno korištenje na rok od 5 godina. Obzirom da je ugovor sačinjen 12.03.1985. godine, isti je istekao 12.03.1990. godine. Potrebno je:

- sačiniti novi ugovor o privremenom korištenju ili
- povratiti navedene prostore u prvobitno stanje ili
- sačiniti ugovor o recipročnom trajnom prijenosu prava korištenja.

b) "ADRIATIC" koristi opremu u Poslovnici u Poreču, Trg Slobode, parceli 357 K.O. Poreč, vlasnik općina Poreč (zgrade), a oprema se vodi u inventurnim listama, kao vlasništvo "LAGUNA POREČ", EJ "Materada". Posjedujemo kompletan spisak.

c) "ADRIATIC" koristi opremu Poslovnice na recepciji u "Puntici", koja je oprema vlasništvo "LAGUNE POREČ", EJ "Albatros". Posjedujemo kompletan spisak.

Za korištenje imovine pod b i c nemamo uređene ugovorne odnose o korištenju ili zakupu sa "ADRIATICOM".

6. Poduzeće "LAGUNA POREČ" posjeduje potpisane ugovore o zakupu poslovnog prostora od strane "ADRIATICA", po EJ kako slijedi:

EJ "LAGUNA ČERVAR"

a) Mjenjačnica, Poslovnice sa butikom, te Poslovnice kućne radinosti u Červar-Portu u prizemlju, zgrade Park Učka br. 5, ukupne površine 200 m²,

b) Mjenjačnice u apart-hotelu, površine 4 m²,

c) Mjenjačnice na recepciji

A/C ULIKA, površine 20 m²,

d) Suvenirnice u A/C ULIKA u sklopu restorana, površine 18 m².

- ugovoren je zakup od 50 000 DEM godišnje, nema pojedinačne cijene,
- ugovor teče od 1990. na 5 godina.

EJ "MATERADA"

a) Suvenirnica u hotelu "Materada",
površine 16 m²,

b) Mjenjačnice u hotelu "Materada"

površine 6 m2,

c) Poslovnice i mjenjačnice kod hotela "Turist"

površine 40 m2,

- Ugovoren je zakup od 20 000 DEM godišnje, nema pojedinačne cijene.

- Ugovor teče od 1990. godine na 5 godina.

EJ "PLAVA LAGUNA"

a) Suvenirnica u hotelu "Mediterran"

površine 4 m2,

b) Mjenjačnica u hotelu "Mediterran"

površine 4 m2,

- Ugovoren je zakup od 8 000 DEM godišnje, nema pojedinačne cijene,

- Ugovor teče od 1990 godine, na 5 godina,

- "ADRIATIC" koristi Poslovnicu u naselju Bellevue, površine 35 m2, odnosi su regulirani posebnim ugovorom, radove izveo "Adriatic", a koristi prostor besplatno 10 godina.

- EJ koristi mjenjačnicu u hotelu "Galijot" u vlastitoj režiji i u periodu od IV do kraja IX mjeseca tekuće godine postignut je ovaj rezultat:

Ukupan prihod od provizije	324.263 Din
Trošak rada (procjena)	60.000 "
Ostali trošak (procjena)	15.000 "
Netto zarada	249.263 "
=====	

Mjenjačnicu opslužuje jedan sezonski radnik. Prema iskazanim podacima netto zarada iznosi 35.570 DEM.
Nedostaje prihod za X mjesec.

EJ "PARENTIUM"

a) Suvenirnica u hotelu "Parentium"

površine 36 m2,

b) Mjenjačnica u hotelu "Parentium"

površine 9 m2,

- c) Suvenirnica u hotelu "Galeb",
površine 21,60 m²,
skladište 17,70 m,
- d) Mjenjačnica u hotelu "Galeb"
površine 19,36 m².
- Ugovoren je zakup od 25 000 DEM godišnje
Nema pojedinačne cijene.
 - Ugovor teče od 1990. godine na 5 godina.

EJ "LOTOSI"

- a) Kiosk -trgovina kraj ZEC-a,
površine 28 m².
- Ugovoren je zakup od 6 000 DEM godišnje.
 - Ugovor teče od 1990. godine na 5 godina.
- b) Poslovnica ZEC, površine 45 m².
- Ugovoren je zakup od 10 000 000 Din (starih),
plaćeno 1986. godine odjednom.
 - Ugovor teče od 1986 godine na 10 godina.
 - "ADRIATIC" treba platiti troškove održavanja, što ne čini
redovno.
 - Predlažemo da se paušalno rješi Anexom.
 - EJ "LOTOSI" koristi mjenjačnice u sva četiri "Lotosa" u
vlastitoj režiji i u periodu od IV do kraja IX mjeseca tekuće godine posti-
gnut je ovaj rezultat:

Ukupan prihod od provizije	1.187.093 Din
Trošak rad (procjena)	240.000 "
Ostali trošak (procjena)	60.000 "
Neto zarada	887.093 "

Mjenjačnice opslužuju četiri sezonska radnika. Prema iskazanim
podacima, netto zarada iznosi 126.727 DEM. Nedostaje prihod X mjeseca.

EJ "ALBATROS"

- a) Suvenirnica u hotelu "Albatros" površine 21,60 m² +
skladište 17,70 m².

- a) Površine 24 m2,
- b) Mjenjačnica - Poslovnica u hotelu "Albatros"
- c) Mjenjačnica na recepciji "Astra", površine 8 m2,
- d) Prostor za kiosk kod recepcije "Astra", površina prostora 12 m2,
- e) Poslovnica - Mjenjačnica uz recepciju "B. Uvala", površine 12 m2,
- d) Suvenirnica uz recepciju "B. Uvala" površine 20 m2,
- g) Prostor za kiosk u A/C "B. Uvala", površina prostora 10 m2,
- h) Suvenirnica u marketu "Intersport ", površine 10 m2, montažna oprema.
- Ugovoren u zakup od 31 000 DEM god. + 3 000 DEM god. za prostor u marketu "Intersport".
- Ugovor teče od 1990., na rok od 5 godina.

EJ "DELFIN"

- a) Suvenirnica u hotelu "Delfin" površine 36,20 m2 + skladište 14 m2,
- b) Poslovnica - Mjenjačnica u hotelu "Delfin", površine 23,20 m2,
- c) Suvenirnica na plaži "Delfin", površine 23,30 m2,
- Ugovoren je zakup od 30 000 DEM godišnje, nema pojedinačne cijene.
- Ugovor teče od 1990. godine, na rok od 5 godina.

Za ukupan zakup "LAGUNA POREČ" je u 1990. godini dobila od "ADRIATICA" 176 000 DEM i to 50% do 31.07.90. , a ostali 50% do 30.09. 1990. godine. Od svojih mjenjačnica (GALIJOT i hoteli "Lotos") "LAGUNA POREČ" je cca netto zaradila 162 297 DEM. Može se samo pretpostaviti koliko bi bila netto zarada od mjenjačkih poslova u ostalim mjenjačnicama koje su izrazito veće i frekventnije ("ASTRA", "BIJELA UVALA", "DELFIN" "PARENTIUM", "GALEB", "MEDITERAN", "BELLVUE", "ULIKA", "ČERVAR", "MATERADA", "TURIST"). Očito je da "Laguna" uz nepromjenjene zakonske uvjete provizija, može puno više zaraditi na tim poslovima ili kroz zakup ili kroz vlastito vođenje.

Za procjenu poslovanja suvenirnica imamo podatke za tri suvenirnice i to jednu u našem sastavu ("GALIJOT") i dvije iz "ADRIATICA" ("PARENTIUM" i "GALEB"). Rezultati izgledaju ovako:

	"PARENTIUM"	"GALEB"	"GALIJOT"
PRIHOD			
(bez P.P.)	1.024.687	580.892	582.284
RASHODI	1.134.257	637.179	793.387
- nabavna	853.906	484.076	451.139
- vrijedn.robe			
- OD	149.776	74.888	213.905
- Najamnina	49.000	35.000	-
- Kta na zalihe (32%)	26.975	15.915	-
- Ostali troškovi	54.600	27.300	128.343
OSTATAK	/ 109.570 /	/ 56.287/	/62.036/
Ø Marža	20%	20%	29%
Broj zaposlenih	1 stalni	1 sezonski	2 stalna

Iz prikaza je vidljivo da su sve tri analizirane suvenirnice iskazale negativan ostatak. Podaci se baziraju na stvarnom ostvarenju uz procjenu do konca godine. Potrebno je reći da su podaci za "Parentium" i "Galeb" dobiveni od "Adriatica", a da za "Galijot" imamo vlastito praćenje poslovanja.

Tekstualno bi se osvrnuli na pojedine stavke i to:

- "Galeb" (naš prihod), što je povoljno za usporedne pokazatelje "Galijota",

- "Parentium" i "Galeb" su opterećeni sa Kta na zalihe, što za "Galijot" nije prikazano, što ne znači da kod istoga ne postoje zalihe,

- Ostali troškovi kod "Parentiuma" i "Galeba" su opterećeni po ključu za dio troškova Zt. poduzeća, isto tako i "Galijot" za naše poduzeće.

- Troškovi OD su vezani za broj zaposlenih, što za "Galijot" smatramo nerealnim da dva stalna radnika opslužuju jedan sezonski potrošni punkt, marža je kod "Parentiuma" i "Galeba" skoro 50% niža od "Galijota" što navodi na sumnju da nije potpuno realna.

7. U točki 6. smo ustanovili konkretno stanje po ugovorima o zakupu poslovnog prostora od strane Poduzeća "ADRIATICA". Smatramo potrebnim napomenuti da "LAGUNA POREČ" snosi sve troškove tekućeg održavanja, kao i troškove energije, čišćenja i sl. dok bi se investiciono održavanje provodilo sporazumno.

a) Analiza nepobitno dokazuje da su prostori namjenjeni poslovima mjenjačnice i turističke djelatnosti, dani po "ADRIATICU" veoma povoljno, a po "Laguni" nepovoljno. Primjeri mjenjačnice "Galijot" i hotela "Lotosi" dokazuju visoku rentabilnost vođenja tih poslova, uz niske troškove i racionalno korištenje radne snage. A moramo još i napomenuti da "ADRIATIC" u pojedinim Poslovnicama - mjenjačnicama vrši i usluge prodaje izleta, što znači i dodatnu financijsku dobit, što bi se na primjeru "Galijota" i "Lotosa" netto zarada mogla samo povećati bez dodatnih troškova.

Stoga predlažemo da se odnosi sa "ADRIATICOM" rješe na jedan od slijedećih načina:

- Da se ugovori za mjenjačnice ukinu i da Poduzeće "LAGUNA POREČ" preuzme kompletno poslovanje mjenjačnica,

ili

- Da "ADRIATIC" i dalje vodi mjenjačnice (Poslovnice), a da se odnosi urede tako da se "ADRIATICU" priznaje trošak rada mjenjačnice (Poslovnice) a da se ostatak podjeli u omjeru 80% za "LAGUNU POREČ" a 20% za "ADRIATIC",

- Ostali uvjeti iz dosadašnjeg ugovora (ako se prihvati druga alternativa) bi mogli ostati u sadašnjem obliku,

- Za neke slučajeve (kiosk Bellvue i Poslovnica Zec) treba sačiniti posebne ugovore,

- Za iznajmljenu opremu (mjenjačnica "Puntica" i Poslovnica Trg Slobode Poreč) opremu prodati po ~~tržišnim~~ cjenama.

b) Kada su u pitanju suvenirnice, bez obzira na uočene nelogične usporedbe između suvenirnica "ADRIATICA" ("PARENTIUM" i "GALEB") i naše (GALIJOT), može se konstatirati da se općenito u tom dijelu poslovanja ne ostvaruje neka značajnija dobit, koja bi značajnije potakla interes za "LAGUNA POREČ" u tom segmentu turističke ponude. Stoga smatramo :

- da bi odnose u tom dijelu mogli zadržati sa "ADRIATICOM" bez izmjena,

ili

- da vratimo taj dio djelatnosti u našem sastavu,

ili

- da iznajmimo prostore, putem licitacije, "ADRIATICU" i ostalim zainteresiranim partnerima (Poduzećima, agencijama), kao i privatnim licima.