



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

GRAND HOTEL PARK, DUBROVNIK

Dubrovnik, studeni 2003.

SADRŽAJ

strana

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
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izveštaj revizorske tvrtke	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u dionice	7
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	10
3.3.	Provedba programa pretvorbe	10
3.4.	Upis u sudski registar	11
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	11
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	12
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	12
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	12
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	14
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	14
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	14
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	16
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	17



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik
Klasa: 041-03/01-01/865
Urbroj: 613-21-03-20

Dubrovnik, 4. studenoga 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA GRAND HOTEL PARK, DUBROVNIK

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Grand hotel Park, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju 4. kolovoza do 4. studenoga 2003.

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

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima 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),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Zakon o platnom prometu u zemlji (Narodne novine 27/93, 97/00, 117/01), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko-turističko i trgovačko poduzeće Grand hotel Park p.o., Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-7787 pod brojem Fi 1656/91 od 15. travnja 1991. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Šetalište kralja Zvonimira 39. Matični broj je 3706141, a šifra djelatnosti 55110.

Osnovne djelatnosti Poduzeća su ugostiteljstvo, turizam i trgovina. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Miho Škero.

U računu dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2000. iskazani su prihodi u iznosu 14.192.860,00 kn, rashodi u iznosu 19.732.946,00 kn i gubitak u iznosu 5.540.086,00 kn. Bilanca stanja na dan 30. rujna 2000. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 126.299.943,00 kn ili 32.890.610,- DEM. (tečaj: 1,- DEM = 3,84 kn). Koncem rujna 2000. Poduzeće je imalo 111 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Grand hotel Park dioničko društvo, Dubrovnik, (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku 4. veljače 2002. Temeljni kapital Društva iznosio je 55.958.000,00 kn. Istodobno je u sudski registar upisano usklađivanje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je u ožujku 2002. osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Park d.o.o. na temelju izjave o osnivanju koju je donio direktor Društva. Osnivački ulog Društva iznosio je 20.000,00 kn u novcu. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku 16. svibnja 2002. Temeljni kapital društva iznosio je 20.000,00 kn.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Na zahtjev Poduzeća, Hrvatski Fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) odobrio je produženje roka za podnošenje dokumentacije za pretvorbu do 30. rujna 1993. Poduzeće je u rujnu 1993. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. Odluku je donio upravni odbor 28. rujna 1993. Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća, te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionički udjel. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 18.119.015,- DEM i uvećana je za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik koja se pretvaraju u dionički udjel u iznosu 1.823.385,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 19.942.400,- DEM. Uz odluke je dostavljena dokumentacija propisana odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. bilo je uključeno i zemljište površine 20 790 m² na području plaža Uvala Lapad, čiji je nositelj prava korištenja bio pravni prednik Poduzeća i koje su Poduzeću pripale ugovorom o međusobnim odnosima poduzeća koji su nastali podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik p.o., Dubrovnik.

Fond nije donio rješenje o pretvorbi po dokumentaciji dostavljenoj u rujnu 1993. zbog neriješenog pitanja granice javnog pomorskog dobra na dijelu plaže Uvala Lapad. Poduzeće je u studenome 1997. uputilo Fondu zahtjev za izradu nove procjene vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 30. rujna 1997. jer se vrijednost Poduzeća bitno izmijenila u odnosu na stanje 31. prosinca 1992., uz uvjet iznalaženja rješenja granice javnog pomorskog dobra na dijelu plaže Uvala Lapad. Fond je u studenom 1997. prihvatio zahtjev Poduzeća. Poduzeće je u prosincu 1997. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi Poduzeća na dan 30. rujna 1997. s dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond nije donio rješenje ni po ovoj odluci iz istih razloga kao i po prethodnoj. Fond je u rujnu 1998. predložio Poduzeću procjenu vrijednosti Poduzeća na dan 30. lipnja 1998., na temelju čega je Poduzeće u prosincu 1998. i siječnju 1999. dostavilo Fondu odluku i izmjenju odluke o pretvorbi Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. s dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Vlada Republike Hrvatske je u studenom 1998. donijela Uredbu o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu K.O. Gruž, kojom je određena granica pomorskog dobra na području plaža Uvala Lapad.

Granicom pomorskog dobra iz navedene Uredbe obuhvaćeno je 20 790 m² zemljišta na kojem je Poduzeće bilo nositelj prava korištenja, te je ono isključeno iz procjene vrijednosti Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. Fond nije donio rješenje ni po ovoj odluci zbog situacije oko sanacije društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, odnosno pribavljanja suglasnosti Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) za pretvaranje potraživanja banke prema Poduzeću u ulog, predviđenih odlukom o pretvorbi. Navedena potraživanja banke je u 1999. preuzela DAB, koja je u prosincu 2000. izvijestila Poduzeće da prihvaća preuzeta potraživanja pretvoriti u dionički udjel.

Na zahtjev Fonda, Poduzeće je u prosincu 2000. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi Poduzeća sa stanjem dan 30. rujna 2000., koju je donio upravni odbor 15. prosinca 2000. Predsjednik upravnog odbora bio je Marijan Marić, a članovi su bili Antonio Korić, Željko Marić i Ivo Milko. Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća, te pretvaranjem potraživanja DAB u dionički udjel. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 29.251.508,00 kn ili 7.616.643,99 DEM i uvećana je za potraživanja DAB koja se pretvaraju u dionički udjel u iznosu 31.065.433,00 kn ili 8.088.962,25 DEM, te je temeljni kapital iznosio 60.316.941,00 kn ili 15.705.606,24 DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 157 056 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Uz odluku su dostavljeni: program pretvorbe, revizorski izvještaj o financijskim izvještajima na dan 30. rujna 2000., podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra, te elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Poduzeće je u siječnju 2001. dostavilo Fondu izmjenju odluke o pretvorbi, koju je donio upravni odbor 26. siječnja 2001. Izmjenom odluke procijenjena vrijednost Poduzeća umanjena je za 4.359.508,00 kn ili 1.135.596,- DEM i iznosila je 24.892.000,00 kn ili 6.481.047,99 DEM, te je temeljni kapital iznosio 55.958.000,00 kn ili 14.570.010,24 DEM po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 30. rujna 2000. tj. na dan procjene vrijednosti Poduzeća. Temeljni kapital podijeljen je na 139 895 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 400,00 kn.

3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži opće podatke o Poduzeću, pojedinosti o načinu pretvorbe, uvjetima stjecanja dionica, nominalnoj vrijednosti i broju dionica, te druge pojedinosti koje su od važnosti za postupak pretvorbe Poduzeća.

3.1.2. Razvojni program

Uz odluku o pretvorbi Poduzeća Fondu nije dostavljen razvojni program Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da uz odluku o pretvorbi poduzeće dostavlja Fondu razvojni program. U elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 30. rujna 2000. navedeno je da razvojni program po predviđenoj metodologiji nije izrađen zbog ograničenog vremena. U navedenom elaboratu naznačeno je da je razvoj Poduzeća predviđen u tri faze, od kojih je prva faza završena u 1997. generalnim uređenjem i zamjenom uništenog inventara hotela, a druga faza je završena u 1999. radovima obnove hotela i pratećih objekata te vanjskog uređenja lokacije, nabavkom opreme i postrojenja, te kompjuterizacijom poslovanja. Početak treće faze razvoja, koja obuhvaća rekonstrukciju dva dependansa i ulaganje u četiri dodatna vanjska sadržaja, predviđen je u 2001.

3.1.3. Izvještaj revizorske tvrtke

Društvo Refinal d.o.o., Dubrovnik je u prosincu 2000. izradilo revizorski izvještaj o financijskim izvještajima Poduzeća na dan 30. rujna 2000.

Prema mišljenju revizora, temeljni financijski izvještaji prikazuju istinito financijsko stanje Poduzeća i rezultat poslovanja, te su izrađeni u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima. U izvještaju je navedeno da je gubitak veći od temeljnog kapitala za 14.572.924,00 kn, što stvara dvojbu u pogledu sposobnosti vremenski neograničenog poslovanja Poduzeća.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 30. rujna 2000. izradilo je društvo Refinal d.o.o., Dubrovnik. Procjenu vrijednosti nekretnina izradio je Zdravko Nivić, stalni sudski vještak iz područja građevinarstva, a procjenu vrijednosti druge imovine i obveza izradilo je društvo Refinal d.o.o., Dubrovnik. Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 30. rujna 2000. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, te knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištene su knjigovodstvena metoda i metoda korigirane knjigovodstvene vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 30. rujna 2000. je iznosila 0,00 kn (gubitak iznad visine kapitala u iznosu 3.795.032,20 DEM), a procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu iznosila je 7.616.643,99 DEM. Elaborat sadrži sve elemente prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U Elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je procjena izrađena nakon uvida u stanje nekretnina, te uvida u potrebne podatke i dokumentaciju o nekretninama. Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištena su osobna saznanja procjenitelja o prometnoj vrijednosti zemljišta na predmetnim lokacijama, te visina troškova pripreme zemljišta za izgradnju utvrđena zaključkom grada Dubrovnika u 1996. Za procjenu vrijednosti građevinskih objekata navedeno je da je obavljena na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (Narodne novine 52/84), biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske, Zagreb, te građevinske regulative i drugih pravila struke. U procjenu vrijednosti uključena je pored vrijednosti objekata i procjena vrijednosti komunalnih priključaka i doprinosa, te vanjskog uređenja lokacije. Procjena objekata i vanjskog uređenja obavljena je na način da je izračunana nova vrijednost objekata raščlanjena prema grupama izvedenih radova i da je za svaki dio izračunano ili procijenjeno umanjeno zbog starosti i stanja korištenja. Pri procjeni vrijednosti komunalnog doprinosa korištena je odluka grada Dubrovnika iz 1998. Kao dokazi o pravu korištenja i raspolaganja procijenjenih nekretnina dostavljeni su izvodi iz zemljišnih knjiga, posjedovni listovi i preslike katastarskih planova. Prema elaboratu, procjena vrijednosti opreme obavljena je nakon uvida u stvarno stanje opreme sa stajališta funkcionalnosti, dotrajalosti i tehnološke prihvatljivosti.

Za potraživanja je utvrđeno da ne postoje rizici naplate, te da su kao i druga imovina i obveze realno iskazani u knjigovodstvu, te su procijenjena u elaboratu po knjigovodstvenim vrijednostima.

Fond je u prosincu 2000. uputio Poduzeću primjedbe na procjenu vrijednosti nekretnina, uz obrazloženje da su procijenjene vrijednosti objekata i vanjskog uređenja (osobito hotela Park i pojedinih stavki vanjskog uređenja) znatno više od procjene izrađene na dan 30. lipnja 1998. Fond je od Poduzeća zatražio usklađenje jediničnih cijena s procjenom od 30. lipnja 1998., te za novoutvrđene stavke vanjskog uređenja u odnosu na procjenu iz 1998. opise i izračun realno procijenjene sadašnje vrijednosti.

Poduzeće je u siječnju 2001. dostavilo Fondu izmjenju procjene vrijednosti nekretnina, koju je izradio isti procjenitelj. U izmjenama je procijenjena vrijednost građevinskih objekata umanjena za 175.723,- DEM u odnosu na elaborat jer je procjenitelj usvojio primjedbu Fonda o povećanju jediničnih vrijednosti pojedinih stavki vanjskog uređenja. Izmjene sadrže opise i izračun realno procijenjene sadašnje vrijednosti vanjskog uređenja. U vezi primjedbi Fonda o povećanju vrijednosti u odnosu na procjenu iz 1998. procjenitelj je obrazložio da se povećanje odnosi na radove obnove hotela Park i vanjskog uređenja, opisane u okončanoj situaciji za radove obavljene zaključno do lipnja 1999. U obrazloženju su navedene stavke iz okončane situacije koje su procijenjene u vrijednosti objekata, a koje u vrijednosti vanjskog uređenja. Uz dostavljene izmjene, Poduzeće je obavijestilo Fond da će odluku o pretvorbi uskladiti nakon prihvaćanja konačne procjene vrijednosti Poduzeća od strane Fonda.

Fond je u siječnju 2001. utvrdio da procijenjena vrijednost objekata i vanjskog uređenja iznosi 23.210.474,- DEM, što je za 3.413.946,- DEM manje od vrijednosti utvrđene u dostavljenim izmjenama procjene vrijednosti nekretnina. Za dio procijenjene vrijednosti objekata u iznosu 2.453.911,- DEM utvrđeno je da se odnosi na vrijednost ugrađene opreme, te je za ovaj iznos uvećana procijenjena vrijednost opreme a umanjena procijenjena vrijednost objekata. Ostatak manje utvrđene vrijednosti od strane Fonda u odnosu na dostavljene izmjene u iznosu 960.035,- DEM odnosio se na objekte u iznosu 136.279,- DEM i vanjsko uređenje u iznosu 823.756,- DEM. Iz dokumentacije Fonda nisu vidljivi razlozi umanjenja procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 960.035,- DEM. Nakon navedenih izmjena, procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća iznosila je 6.481.048,- DEM. Elaborat i odluka o pretvorbi dostavljeni su Fondu u siječnju 2001.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene vrijednosti i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 30. rujna 2000.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redn i broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Zemljište	4.716.761	7.701.942	7.701.942
2.	Građevinski objekti	20.565.368	28.138.074	24.548.405
3.	Oprema	2.001.492	2.855.281	5.309.192
4.	Potraživanja	1.290.013	1.290.013	1.290.013
5.	Druga imovina	517.902	517.902	518.064
6.	Gubitak iznad visine kapitala	3.795.032	-	-
I Ukupno imovina (1 - 6)		32.886.568	40.503.212	39.367.616
II Obveze		32.886.568	32.886.568	32.886.568
III Vrijednost Poduzeća (I - II)		0,00	7.616.644	6.481.048

3.1.5. Pretvaranje potraživanja u dionice

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim reguliraju sudjelovanje banke u pretvorbi Poduzeća. Ugovorom je utvrđeno da zbog objektivnih ratnih okolnosti Poduzeće nije značajnije udovoljavalo niti je u stanju udovoljavati obvezama prema banci, da je banka produžavala rokove otplate kredita i pripisivala obračunane redovne kamate glavnom dugu, te da je u 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita.

Ugovoreno je da će banka sudjelovati u pretvorbi Poduzeća tako što će sve kredite, navedene u prilogu ovom ugovoru, pretvoriti u dionički udjel, uz uvjet da se krediti

revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti i to za sve kredite puštene u tečaj prije 31. ožujka 1991. prema stanju na 31. ožujka 1991., izraženo u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate također preračunano u DEM po tečaju na dan otplate, te za sve kredite puštene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan puštanja u tečaj, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate preračunano u DEM na dan otplate. Ugovoreno je da se kamata obračunava proporcionalnom metodom, s tim da kamata obračunana u jednoj kalendarskoj godini ulazi u osnovicu za obračun kamate u sljedećoj godini. Ugovorne strane su se suglasile da sveukupna realna vrijednost kredita preračunanih na ugovoreni način, koja se pretvaraju u dionički udjel, iznosi 1.823.385,- DEM. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojem je revalorizirano 14 kredita u ukupnom iznosu 1.823.385,- DEM.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 1.823.385,- DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su i procijenjene u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.

Ponovno su, 13. rujna 1994., Poduzeće i banka zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog, a 29. prosinca 1998. dodatak ovom ugovoru, kojim je utvrđeno da su obveze Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosile 2.722.956,39 kn, što je preračunano u DEM iznosilo 5.500.922,- DEM, što je za 3.677.537,- DEM više od stanja u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Ugovorom se Poduzeće obvezalo donijeti odnosno uskladiti odluku o pretvorbi i program pretvorbe s ovim ugovorom. Ugovoreno je da pretvorbom Poduzeća i njegovim upisom u sudski registar kao dioničkog društva prestaju potraživanja banke prema Poduzeću, a umjesto potraživanja banka stječe udjel u temeljnom kapitalu budućeg dioničkog društva. Ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o suglasnosti na pretvorbu, kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički udjel u skladu s ovim ugovorom. Uz dodatak ugovoru priložen je pregled revaloriziranih kredita do 31. prosinca 1992., prema kojem je revalorizirano 29 kredita u ukupnom iznosu 5.500.922,- DEM. Svi krediti revalorizirani su od dana početka korištenja kredita do 31. prosinca 1992. Ovim ugovorom i dodatkom ugovoru nije bio ugovoren način obračuna revalorizacije. U odluci upravnog odbora o prihvaćanju ugovora navedeno je da će se ako Fond ne prihvati ovaj ugovor, smatrati kao da nije bio zaključen, a ako ga prihvati, ugovor od 28. prosinca 1992. u iznosu 1.823.385,- DEM staviti će se izvan snage.

Poduzeće i banka su 30. lipnja 1998. zaključili još jedan ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog kojim je utvrđeno da dugovanje Poduzeća prema banci na dan 30. lipnja 1998. po jednoj kreditnoj liniji (navedenoj u ugovoru) iznosi 9.424.089,76 kn ili 2.588.040,25 DEM, te da se pretvara u dionički udjel. Odredbe ovog ugovora istovjetne su onima iz ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 13. rujna 1994. Ukupne obveze Poduzeća prema banci koje se po ugovoru od 13. rujna 1994. i dodatka ovom ugovoru od 29. prosinca 1998., te ugovoru od 30. lipnja 1998. pretvaraju u dionički udjel iznosile su 8.088.962,25 DEM.

Na zahtjev Fonda, banka je u veljači 1999. dostavila Fondu podatke o dugovanju Poduzeća prema banci na dan 31. listopada 1998. Dano je obrazloženje da su revalorizirani

kreditu iz dodatka ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog od 29. prosinca 1998. u iznosu 5.500.922,- DEM u banci evidentirani na tri kreditne linije, da je stanje duga po ovim kreditima na dan 31. listopada 1998. iznosilo 4.014.302,- DEM (glavnica u iznosu 1.854.145,- DEM i kamata u iznosu 2.160.157,- DEM), te da razlika od 1.486.620,- DEM predstavlja revalorizirani iznos kredita.

Na zahtjev Fonda, Poduzeće i banka su 6. rujna 1999. zaključili jedan ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog kojim je utvrđeno da dugovanje Poduzeća prema banci na dan 30. lipnja 1998. po kreditima iz ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 13. rujna 1994 i dodatka ovom ugovoru od 29. prosinca 1998., te ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 30. lipnja 1998. iznosi 8.088.962,25 DEM ili 29.455.147,13 kn po tečaju na dan 30. lipnja 1998. Ugovore o pretvaranju potraživanja banke u ulog u iznosu 8.088.962,25 DEM preuzela je DAB, koja je 15. prosinca 2000. zaključila s Poduzećem ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog u navedenom iznosu po uvjetima iz preuzetih ugovora. Ova obveza bila je evidentirana u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 30. rujna 2000., a u istom iznosu je i procijenjena u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 30. rujna 2000. Ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog od 15. prosinca 2000. prihvatio je Fond, koji je 6. veljače 2001. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, u kojem je dionički udjel DAB iznosio 31.066.000,00 kn (protuvrijednost od 8.088.962,25 DEM na dan 30. rujna 2000.) i činio je 55,52% temeljnog kapitala Društva.

U postupku revizije pretvorbe i privatizacije, zatražena je poslovna dokumentacija od Društva i društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički udjel. Društvo je dostavilo ugovor o kreditu i analitiku kreditne partije s podacima o korištenju, otplati i kamati za kreditnu liniju iz ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog u iznosu 2.588.040,25 DEM zaključenim 30. lipnja 1998. Dokumentaciju o korištenju, otplati i kamati po ovoj kreditnoj partiji, kao i ugovore o kreditu, analitičke evidencije, te dokumentaciju o korištenju, otplati, kamatama i revalorizaciji kredita koji su bili predmetom izračuna međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja dodatka ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 5.500.922,- DEM zaključenim 29. prosinca 1998., Društvo nije dostavilo, a u dopisu od 12. rujna 2003. je navelo da je više nema u evidencijama. Društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik je dostavilo ugovor o kreditu i analitiku kreditne partije s podacima o korištenju, otplati i kamati za kreditnu liniju iz ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 2.588.040,25 DEM zaključenim 30. lipnja 1998., te dva ugovora o kreditu i analitiku 14 kreditnih partija s podacima o korištenju, otplati i kamati koje su uključene u stanje duga po dodatku ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 5.500.922,- DEM zaključenim 29. prosinca 1998. Druge ugovore o kreditu, analitičke evidencije, te dokumentaciju o korištenju, otplati, kamatama i revalorizaciji kredita koji su bili predmetom izračuna međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja dodatka ugovoru o pretvaranju potraživanja banke u ulog u iznosu 5.500.922,- DEM, kao i dokumentaciju o korištenju, otplati i kamati po kreditu iz ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 2.588.040,25 DEM, banka nije dostavila, a u dopisu od 5. rujna 2003. je navela da je više nema u evidencijama.

Naknadnom revalorizacijom kredita po ugovoru o pretvaranju potraživanja banke u ulog zaključenom 13. rujna 1994. i dodatku tom ugovoru zaključenom 29. prosinca 1998. u iznosu

5.500.922,- DEM, obveze Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. povećane su za 3.677.537,- DEM u odnosu na obveze Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. utvrđene ugovorom od 28. prosinca 1992. u iznosu 1.823.385,- DEM a koje su u ovom iznosu bile evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Prihvaćanjem obračunane revalorizacije u iznosu 3.677.537,- DEM omogućeno je da se navedeni iznos pretvori u dionički udjel, čime je DAB stekla 25,24% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena procijenjena vrijednost Poduzeća te prava drugih dioničara utvrđena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 6. veljače 2001. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital Poduzeća iznosio je 55.958.000,00 kn (14.570.010,24 DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 30. rujna 2000. tj. na dan procjene vrijednosti Poduzeća) i podijeljen je u 139 895 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 400,00 kn. Temeljni kapital Društva sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 24.892.000,00 kn (6.481.047,99 DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 30. rujna 2000.) i pretvaranja potraživanja DAB u dionice u iznosu 31.066.000,00 kn (8.088.962,25 DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 30. rujna 2000.).

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina (zemljište označeno kao k.č. 927/3 i 919/4, te objekt restoran Lapad) u ukupnom iznosu 1.472.000,00 kn (382.980,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 30. rujna 2000.), za koje nekretnine nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, te su dionice u naznačenoj vrijednosti (3 680 dionica) rezervirane kod Fonda do rješenja imovinsko-pravnih odnosa.

Prema rješenju, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom 29 275 dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 11.710.000,00 kn (što čini 47,04% procijenjene vrijednosti Poduzeća), prijenosom 77 665 dionica DAB što odgovara pretvorenom potraživanju u udjel u iznosu 31.066.000,00 kn i privatizacijom 29 275 dionica u iznosu 11.710.000,00 kn (što čini 47,04% procijenjene vrijednosti Poduzeća), uvećan za neprodani broj dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, na način i pod uvjetima određenim Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju rješenja Fonda o suglasnosti na pretvorbu i odluke o pretvorbi, Poduzeće je u veljači 2001. objavilo poziv za upis i kupnju 29 275 dionica s popustom nominalne vrijednosti jedne dionice 400,00 kn, što je činilo 47,04% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Upisano je 29 000 dionica s popustom. Ugovori s kupcima dionica s popustom (dalje u tekstu: mali dioničari) zaključeni su u ožujku 2001. Zaključeno je 219 ugovora o prodaji 29 000 dionica s popustom koje su činile 20,73% ukupnog broja dionica. Svi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku 20 godina. Fondu je preneseno 275 neprodanih dionica.

Fond je u rujnu 2001. donio odluku o prijenosu 29 550 dionica Društva fondovima. Odlukom je utvrđeno da su ove dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, da nisu

prodane, te se prenose fondovima u zakonski određenom omjeru, i to: Fondu 19 700 dionica, što je činilo 14,08% ukupnog broja dionica, te Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje 9 850 dionica, što je činilo 7,04% ukupnog broja dionica.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 4. veljače 2002. Temeljni kapital iznosio je 55.958.000,00 kn i istovjetan je iznosu temeljnog kapitala utvrđenog rješenjem Fonda. Vlasnička struktura temeljnog kapitala vidljiva je iz tablice u nastavku.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u temeljnom kapitalu u %
1.	DAB	77 665	55,52
2.	mali dioničari	29 000	20,73
3.	Fond	19 700	14,08
4.	Fond - rezervirane dionice	3 680	2,63
5.	Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje	9 850	7,04
Ukupno		139 895	100,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Društvo je ustrojilo knjigu dionica s podacima značajnim za prava koja proizlaze iz dionica.

Jedine promjene vlasničke strukture dionica Društva od upisa Društva u sudski registar do vremena obavljanja revizije nastale su nakon raskida 183 ugovora o prodaji dionica s popustom između Fonda i malih dioničara u razdoblju od prosinca 2002. do ožujka 2003. Nakon raskida ugovora u portfelj Fonda preneseno je 14 658 dionica. Nakon ovih promjena Fond je povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 24,56% ili 34 358 dionica, dok je udjel malih dioničara smanjen na 10,25% ili 14 342 dionica.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura dionica Društva u vrijeme obavljanja revizije bila je sljedeća:

Tablica broj 3

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %
1.	DAB	77 665	55,52
2.	Fond	34 358	24,56
3.	Fond - rezervacije	3 680	2,63
4.	Hrvatski zavod mirovinskog osiguranja	9 850	7,04
5.	mali dioničari	14 342	10,25
Ukupno		139 895	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daje pregled usporednih podataka o poslovanju Društva za 2001. i 2002.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva za 2001. i 2002.

u kn

Opis	2001.	2002.
Prihodi	23.068.261,00	25.611.390,00
Rashodi	31.690.068,00	36.843.821,00
Gubitak	8.621.807,00	11.232.431,00
Ukupna aktiva	143.194.739,00	140.850.567,00
Dugotrajna imovina	137.686.698,00	132.753.303,00
Kratkotrajna imovina	5.475.975,00	8.089.782,00
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	32.066,00	7.482,00
Ukupna pasiva	143.194.739,00	140.850.567,00
Upisani kapital	55.957.433,00	55.957.433,00
Preneseni gubitak	8.736.642,00	17.358.449,00
Gubitak tekuće godine	8.621.807,00	11.232.431,00
Dugoročne obveze	62.446.182,00	93.533.311,00
Kratkoročne obveze	42.125.172,00	19.947.088,00
Odgodeno plaćanje troškova	24.401,00	3.615,00
Broj zaposlenika	111	109

Društvo Effect d.o.o., Dubrovnik izradilo je revizorsko izvješće o financijskim izvještajima Društva za 2001. i 2002. Navedeno je da financijski izvještaji prikazuju realno i objektivno financijski položaj Društva, rezultate poslovanja i novčani tijek.

Društvo je za 2001. i 2002. iskazalo gubitak u poslovanju. Ukupno iskazani gubitak za 2002. iznosio je 28.590.880,00 kn ili 51,09% temeljnog kapitala Društva, a odnosio se na preneseni gubitak iz prethodnih godina u iznosu 17.358.449,00 te na gubitak tekuće godine u iznosu 11.232.431,00 kn. Na iskazani gubitak najznačajnije su utjecali visoki financijski rashodi zbog kreditne zaduženosti.

Dugoročne obveze za 2002. iznosile su 93.533.311,00 kn, što je za 31.087.129,00 kn ili 49,78% više u odnosu na 2001., a povećanje se odnosi na reprogram kratkoročnih kredita u dugoročne. Dugoročne obveze u cijelosti se odnose na obveze prema DAB u iznosu 74.141.805,00 kn i Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak u iznosu 19.391.506,00 kn. Osiguranje vraćanja kredita Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj osigurano je založnim pravom na objektima i zemljištu hotela Park.

Kratkoročne obveze za 2002. iznosile su 19.947.088,00 kn, a najznačajnije obveze odnosile su se na dospjele a neplaćene obveze po kreditima u iznosu 17.977.817,00 kn, od čega su kamate iznosile 10.060.469,00 kn, a obveze prema Ministarstvu financija za ispunjenje dospjelih obveza po kreditima Društva iznosile su 7.917.347,00 kn.

Na koncu 2002. neto knjigovodstvena vrijednost Društva iznosila je 27.366.553,00 kn, što je za 28.591.447,00 kn ili 51,09% manje od vrijednosti koju je utvrdio Fond rješenjem o

suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 6. veljače 2001.

U 2002. poslovne aktivnosti su povećane, ostvareno je 92 926 noćenja, hotel je obnovljen, imovina nije prodavana. Društvo je iskazalo gubitak u poslovanju, stupanj zaduženosti iznosio je 0,81, a nepodmirene kratkoročne obveze su veće od kratkoročne imovine za 11.857.306,00 kn, što ukazuje na smanjenu sposobnost Društva da udovolji obvezama koje dospijevaju u roku godine dana. Koncem rujna 2000. Društvo je imalo 111 zaposlenika, a u vrijeme obavljanja revizije 118 zaposlenika, od čega 101 stalni zaposlenik i 17 sezonskih zaposlenika.

5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je u 2002. osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Park d.o.o. Za navedeno društvo nisu sastavljeni temeljni financijski izvještaji za 2002., što nije u skladu s odredbama članka 14. Zakona o računovodstvu, kojima je propisano da se temeljni financijski izvještaji sastavljaju za poslovnu godinu. Prema izvancima žiro računa navedenog društva za razdoblje od 29. studenoga 2002. do 14. kolovoza 2003. i statističkog izvještaja za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 2003. vidljivo je da društvo nije imalo prometa putem žiro računa.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Grand hotel Park, Dubrovnik.

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

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 društvenog poduzeća Grand hotel Park, Dubrovnik, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim reguliraju sudjelovanje banke u pretvorbi Poduzeća, prema kojem su potraživanja banke po kreditima Poduzeća revalorizirana sa stanjem na dan 31. ožujka 1991. i uvećana za 10,00% kamate godišnje do 31. prosinca 1992. Ukupno je revalorizirano 14 kredita, nakon čega su potraživanja banke utvrđena u iznosu 1.823.385,- DEM, te je ugovoreno da se pretvaraju u dionički udjel.

Obveze Poduzeća prema banci u iznosu 1.823.385,- DEM iskazane su u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i u istom iznosu su procijenjene u elaboratu o procjeni

vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., te navedene u odluci o pretvorbi iz rujna 1993. Ponovno su, 13. rujna 1994., Poduzeće i banka zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja banke u udjel, te 29. prosinca 1998. dodatak ovom ugovoru, u kojem je navedeno da su obveze Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosile 5.500.922,- DEM, što je za 3.677.537,- DEM više od stanja iskazanog u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i stanja navedenog u ugovoru zaključenom 28. prosinca 1992. Poduzeće se obvezalo uskladiti odluku o pretvorbi s dodatkom ugovoru, s tim da dodatak ugovoru stupa na snagu kada Fond donese rješenje o suglasnosti na pretvorbu, kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički udjel u skladu s dodatkom ugovoru. Prema pregledu revaloriziranih kredita na dan 31. prosinca 1992., priloženom uz dodatak ugovoru, revalorizirano je 29 kredita u iznosu 5.500.922,- DEM, a svi krediti su revalorizirani od dana početka korištenja.

Poduzeće i banka su 30. lipnja 1998. zaključili još jedan ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je utvrđeno da su obveze Poduzeća prema banci na dan 30. lipnja 1998. po jednom kreditu iznosile 2.588.040,25 DEM, a Poduzeće se obvezalo uskladiti odluku o pretvorbi i s ovim ugovorom, s tim da i ovaj ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o suglasnosti na pretvorbu, kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički udjel u skladu s ugovorom. Ukupne obveze Poduzeća prema banci koje se po ugovoru od 13. rujna 1994. i dodatka ovom ugovoru od 29. prosinca 1998., te ugovoru od 30. lipnja 1998. pretvaraju u dionički udjel iznosile su 8.088.962,25 DEM. Na zahtjev Fonda, banka je u veljači 1999. dostavila Fondu podatke o dugovanju Poduzeća prema banci na dan 31. listopada 1998. Uz dostavljene podatke obrazloženo je da su revalorizirani krediti iz dodatka ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog od 29. prosinca 1998. u iznosu 5.500.922,- DEM u banci evidentirani na tri kreditne linije, da je stanje duga po ovim kreditima na dan 31. listopada 1998. iznosilo 4.014.302,- DEM (glavnica u iznosu 1.854.145,- DEM i kamata u iznosu 2.160.157,- DEM), te da razlika 1.486.620,- DEM predstavlja revalorizirani iznos kredita.

Na zahtjev Fonda, Poduzeće i banka su 6. rujna 1999. zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je utvrđeno da dugovanje Poduzeća prema banci na dan 30. lipnja 1998. po kreditima iz ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 13. rujna 1994. i dodatka ovom ugovoru od 29. prosinca 1998., te ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 30. lipnja 1998. iznosi 8.088.962,25 DEM. Ugovore o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 8.088.962,25 DEM preuzela je DAB, koja je 15. prosinca 2000. zaključila s Poduzećem ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog u navedenom iznosu po uvjetima iz preuzetih ugovora. Ove obveze bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 30. rujna 2000., u istom iznosu su i procijenjene u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 30. rujna 2000., te navedene u odluci o pretvorbi iz prosinca 2000. Ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog od 15. prosinca 2000. prihvatio je Fond, koji je 6. veljače 2001. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, u kojem je dionički udjel DAB iznosio 31.066.000,00 kn (protuvrijednost 8.088.962,25 DEM, na dan 30. rujna 2000.).

Poduzeće i banka zaključili su dva ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog, u kojima su navedeni različiti iznosi dugovanja Poduzeća prema banci sa stanjem na dan 31. prosinca

1992. Prema ugovoru zaključenom 28. prosinca 1992. dugovanje na dan 31. prosinca je iznosilo 1.823.385,- DEM i bilo je iskazano u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u ugovoru zaključenom 13. rujna 1994. i dodatku tom ugovoru zaključenom 29. prosinca 1998. navedeno je da je dugovanje na dan 31. prosinca 1992. iznosilo 5.500.922,- DEM, što je za 3.677.537,- DEM više. Također je u ugovoru od 28. prosinca 1992. navedeno da se dugovanje odnosi na 14 kredita revaloriziranih na ugovoreni način, odnosno sa stanjem na dan 31. ožujka 1991. U ugovoru od 13. rujna 1994. i dodatku tom ugovoru od 29. prosinca 1998., navedeno je da se dugovanje odnosi na kreditne partije dane u prilogu ugovoru, iz kojeg je vidljivo da se dugovanje odnosilo na 29 kreditnih partija, revaloriziranih od dana početka korištenja kredita.

Ugovorom od 13. rujna 1994. i dodatkom tom ugovoru od 29. prosinca 1998., nije bio ugovoren način obračuna revalorizacije te je revalorizaciju trebalo obaviti na način ugovoren 28. prosinca 1992., odnosno revalorizirati stanje duga na dan 31. ožujka 1991. Prihvaćanjem naknadno obračunane revalorizacije u iznosu 3.677.537,- DEM omogućeno je da se navedeni iznos pretvori u dionički udjel, čime je DAB stekla 25,24% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena procijenjena vrijednost Poduzeća te prava drugih dioničara utvrđena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 13. rujna 1994. i dodatak tom ugovoru od 29. prosinca 1998. potpisao je za Poduzeće direktor Miho Škero, a za banku je ugovor potpisao direktor Neven Barač. Dodatak ugovoru potpisala je osoba ovlaštena za rukovođenje i zastupanje u postupku sanacije Niko Koncul. Rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu potpisao je predsjednik Fonda Hrvoje Vojković.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Društvo nema razvojni program.

Društvo je povećalo poslovne aktivnosti, ostvareno je 92 926 noćenja, hotel Park je obnovljen, a imovina nije prodavana. U 2001. i 2002. Društvo je iskazalo gubitak u poslovanju, stupanj zaduženosti za 2002. iznosi 0,81, a nepodmirene kratkoročne obveze su veće od kratkoročne imovine za 11.857.306,00 kn, što ukazuje na smanjenu sposobnost Društva udovoljavanja obvezama koje dospijevaju u roku godine dana. Koncem rujna 2000. Društvo je imalo 111 zaposlenika, a u vrijeme obavljanja revizije (rujan 2003.) 118 zaposlenika, od čega 101 stalni zaposlenik i 17 sezonskih zaposlenika.

S obzirom na rezultate poslovanja, investicijska ulaganja u obnovu hotela, te zaposlenost, djelomično su ispunjeni ciljevi privatizacije predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, koji se odnose na tehnološku modernizaciju i primjenu novih metoda upravljanja, na brži gospodarski rast u uvjetima tržišnog gospodarstva, a ciljevi privatizacije koji se odnose na očuvanje produktivne zaposlenosti i otvaranje novih radnih mjesta te poticanje rasta hrvatskog poduzetništva, nisu ostvareni.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 3. studenoga 2003. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

7.1. U vezi pretvaranja potraživanja u dionice navodi da je obavljeno po modelu pretvorbe kao i za druga društva ugostiteljsko turističke djelatnosti iz Dubrovnika čija je poslovna banka bila Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, te da je na ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog suglasnost dao Fond, koji je donio rješenje o pretvorbi. U pogledu dokumentacije, poglavito što se odnosi na kratkoročne kredite iskorištene u razdoblju od 1985. do 1991. navodi da se dokumentacija odnosi na bivše HTP Dubrovnik, čijom je podjelom 1990. i 1991. nastalo više od 35 poduzeća među kojima i Grand hotel Park. S obzirom da je proteklo dugo vremena od korištenja spomenutih kredita, obavljene podjele bivšeg HTP Dubrovnik, te da je bio Domovinski rat nije im poznato gdje se nalazi dokumentacija.

U vezi daljnjeg razvoja Društva navodi da Društvo ima viziju razvoja, te da će se otpisom dijela potraživanja kreditnih obveza stvoriti uvjeti za još brži razvoj i otvaranje novih radnih mjesta, čime bi se ispunili ciljevi privatizacije predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Dubrovnik, Dubrovnik, Put Republike 26.

Ovlašteni državni revizori:

Mara Bukvić, dipl. oec.

Nikola Pijević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____

GRAND HOTEL PARK, DUBROVNIK

1. Upravni odbor:

Marijan Marić, predsjednik od 6. travnja 1993. do 27. prosinca 2001.

Vinko Šoletić, 6. travnja 1993. do 31. srpnja 2000.

Antonio Korić, 6. travnja 1993. do 27. prosinca 2001.

Željko Marić, od 6. travnja 1993. do 27. prosinca 2001.

Ivo Milko, od 6. travnja 1993. do 27. prosinca 2001.

Ivo Radičević, od 7. ožujka 2001. do 27. prosinca 2001.

2. Nadzorni odbor:

Ivo Radičević, predsjednik od 27. prosinca 2001.

Željka Bukić Popović, od 27. prosinca 2001.

Ivo-Marcus Sabljic, od 27. prosinca 2001.

3. Direktor ili uprava:

Miho Škero, od 7. travnja 1993. do 9. siječnja 2001.

Mato Ogresta, od 10. siječnja 2001.

**GRAND HOTEL PARK, DUBROVNIK
- povezana društva i osobe**

1. Park d.o.o. za usluge, Dubrovnik

Osnivač: Grand hotel Park, d.d., Dubrovnik

Direktor:

Mato Ogresta, od 27. ožujka 2002.