



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTEL DUBROVNIK, ZAGREB

Zagreb, srpanj 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	2
3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1. Odluka o pretvorbi	3
3.1.1. Razvojni program	4
3.1.2. Program pretvorbe	5
3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.2. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.3. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.4. Provedba programa pretvorbe	11
3.5. Upis u sudski registar	12
4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1. Dionice s popustom	12
4.2. Dionice iz portfelja Fonda	13
4.3. Vlastite dionice	15
5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	15
5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	15
5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	16
5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	20
6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	20
6.1. Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2. Ocjena postupaka privatizacije	21
7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	21



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

---

Klasa: 041-03/01-01/12

Urbroj: 613-01-02-03-9

Zagreb, 10. srpnja 2003.

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

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 Hotel Dubrovnik, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 20. veljače do 10. srpnja 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

Proces 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, 2/94, 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, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotel Dubrovnik s p. o. (dalje u tekstu: Poduzeće) bilo je društveno poduzeće za hotelijerstvo i ugostiteljstvo sa sjedištem u Zagrebu Gajeva 1. Osnovna djelatnost bila je pružanje ugostiteljskih usluga i usluga smještaja u hotelu s cjelogodišnjim poslovanjem.

Poduzeće je u 1991. raspolagalo smještajnim kapacitetima od 361 ležaja, restoranskim kapacitetom od 300 stolica, kafe barom, kavanom u prizemlju od 210 stolica, kavanom na katu od 320 stolica, aperitiv barom od 24 stolice. U najmu je imalo prostor veličine 1 843 m<sup>2</sup>. Prosječna iskorištenost kapaciteta u posljednje tri godine bila je 50,0%.

Direktor poduzeća u vrijeme pretvorbe bio je Oskar Popov.

U bilanci uspjeha za 1991. iskazani su prihodi u iznosu 113.637.000.- HRD, rashodi u iznosu 110.064.000.- HRD i dobit u iznosu 2.633.000.- HRD.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iskazana je vrijednost aktive odnosno pasive u iznosu 566.583.000.- HRD ili 10.301.510,- DEM.

### 2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/102-2 od 3. svibnja 1995. u sudski registar upisano je usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima i pretvorba društvenog poduzeća u trgovačko društvo pod tvrtkom Hotel Dubrovnik, dioničko društvo za hotelijerstvo i ugostiteljstvo sa sjedištem u Zagreb-Centar, Ljudevita Gaja 1 (dalje u tekstu: Društvo). Temeljni kapital upisan je u iznosu 53.787.360,00 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/102-3 od 25. rujna 1996. u sudski registar upisan je temeljni kapital u iznosu 26.720.000,- DEM.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Poduzeća s društvenim kapitalom bila su obvezna obaviti pretvorbu najkasnije do 30. lipnja 1992. Postupak pretvorbe Društva započeo je na temelju odluke radničkog savjeta o pretvorbi od 29. lipnja 1992.

Društvena poduzeća bila su obvezna Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija), uz odluku o pretvorbi, dostaviti program pretvorbe poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podatke o proizvodnim -tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća, razvojni program, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 29. lipnja 1992. Odluku je potpisala predsjednica radničkog savjeta Dragica Horvat, a drugi članovi radničkog savjeta su: Zdravko Bulec, Vladimir Burnač, Slavica Hrvoj, Tomislav Kičin, Dubravka Levak, Alma Pintar, Ivan Stipanović, Pero Srzentić, Mario Tomić, Josip Vrabec.

Prema odluci o pretvorbi iz 1992. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom poduzeća, dokapitalizacijom i prijenosom dionica mirovinskim fondovima i Hrvatskom fondu za razvoj bez naknade. Temeljni kapital procijenjen je u vrijednosti 23.006.141,- DEM od čega se 3.006.141,- DEM odnosi na dokapitalizaciju za rekonstrukciju hotela prema razvojnom programu koja se treba obaviti od kolovoza do prosinca 1992. Temeljni kapital dijeli se na 230 061 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Za zaposlene radnike i ranije zaposlene osobe iz članka 5. točke 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća utvrdit će se jednako pravo kupnje dionica u iznosu propisanim Zakonom, a osobama iz članka 5. točke 2. Zakona ponudit će se upis dionica pod istim uvjetima ali bez jednakog prava stjecanja. Za preostali iznos do procijenjene vrijednosti poduzeća prednost za upis dionica utvrđuje se prema redoslijedu nabiranja fizičkih i pravnih osoba u članku 5. stavak 1. Zakona. Dionice koje se ne upišu ili ne otkupe u postupku uplate dionica prenose se Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu za mirovinsko i invalidsko osiguranje poljoprivrednika Hrvatske.

Odlukom od 21. srpnja 1993. usklađena je vrijednost temeljnog kapitala s Rješenjem Fonda i iznosi 26.720.000,- DEM. Prema odluci o pretvorbi od 21. srpnja 1993. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom poduzeća odnosno idealnih dijelova poduzeća i to: 133 600 dionica Društva nominalne vrijednosti 13.360.000,- DEM, koje se mogu prodati isključivo uz popust i koje će se ponuditi na prodaju zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću, zaposlenima u državnoj službi i svim punoljetnim građanima Republike Hrvatske (članak 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona) tako da svaka od tih osoba može otkupiti najviše dionica u nominalnoj vrijednosti od 20.000,- DEM. Preostalih 133 600 dionica vrijednosti 13.360.000,- DEM uvećanih za dionice koje ne steknu osobe iz članka 5. stavak 1. točke 1., 2. i 2a Zakona i umanjениh za 57 348 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.734.800,- DEM na ime osiguranja naknade nekadašnjim vlasnicima nekretnina, a u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća, javnim prikupljanjem ponuda.

Dionice koje ne steknu navedene osobe prenijet će se Fondu, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske, te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske u omjerima utvrđenim odredbom članka 5 stavak 3. i 4. Zakona.

Zahtjev za donošenje rješenja o suglasnosti za provođenje pretvorbe zaprimljen je u zakonskom roku. Uz odluku o pretvorbi dostavljeni su svi prilozi navedeni u članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća: program pretvorbe; izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske; razvojni program, ocjena boniteta i podaci o poslovanju; podaci i dokazi o pravu vlasništva; izvadak iz sudskog registra; elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

### 3.1.1. Razvojni program

Razvojni program donesen je za razdoblje od 1992. do 2000. Osnovna djelatnost poduzeća je pružanje ugostiteljskih usluga i usluga smještaja u hotelu s cjelogodišnjim poslovanjem. U razvojnom programu je navedeno da Poduzeće posjeduje stručnu radnu snagu s dugogodišnjim iskustvom, ostvaren je značajan položaj na tržištu pružanja turističko ugostiteljski usluga, ostvareni su pozitivni financijski rezultati poslovanja.

Razvojnim programom je planirano investicijsko ulaganje u rekonstrukciji postojećih sadržaja hotela s ciljem podizanja razine usluga i preuređenja poslovnih prostora za najam. Investicijsko ulaganje odnosi se na rekonstrukciju: smještajnih kapaciteta u iznosu 1.537.040,- DEM, postojećih poslovnih prostora u iznosu 909.101,- DEM, recepcije i ulaznog hola u iznosu 240.000,- DEM i proširenje restorana u iznosu 320.000,- DEM što ukupno iznosi 3.006.141,- DEM. Plan je da će se ulaganja izvršiti sredstvima dokapitalizacije budućih dioničara. Planirano je da se rekonstrukcija postojećih sadržaja realizira u 1992. tako da se povećani prihod od rekonstrukcije očekuje od 1993. na dalje. Tako je ukupni prihod u 1993. planiran u iznosu 8.411.540,- DEM. U 1994. i narednim godinama planiran je ukupni prihod u iznosu 11.637.907,- DEM. Planirano je da se nakon rekonstrukcije ne povećava broj radnika, već da se efikasnije preraspodjele postojeći radnici.

U razvojnom programu je navedeno da je ova analiza pokazala i ograničavajuće faktore razvojnih mogućnosti Poduzeća kao što su značajno proširenje hotelskih kapaciteta te izgradnju garažnih i parkirnih prostora i drugih nužnih sadržaja, bez kojih Poduzeće ne može zadovoljiti kriterije više kategorije. Navedeno je da zbog toga u ovoj studiji nisu analizirana ulaganja i efekti poslovanja u slučaju promicanja Poduzeća u višu hotelsku kategoriju koja bi bila primjerena lokaciji Poduzeća.

Razvojni program sadrži sve potrebne podatke s financijskim pokazateljima na temelju kojih se mogu sagledati razvojne mogućnosti Poduzeća, kao što je propisano Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Sadrži analizu razvojnih sposobnosti i mogućnosti poduzeća, sažetak analize tržišta prodaje, sažetak tehničko-tehnološke analize projekta, sažetak analize tržišta nabave, sažetak analize lokacije, sažetak analize zaštite čovjekove okoline, ekonomsko-financijsku analizu projekta i financijsko-tržišnu ocjenu projekta.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Programom pretvorbe određen je: model pretvorbe, pojedinosti o uvjetima stjecanja dionica, nominalna vrijednost i broj dionica, pojedinosti o načinu pretvorbe, način, upis i uplata dionica. Određen je postupak upisa i uplate dionica, krug osoba koje su ovlaštene upisati dionice, ostvarivanje njihova prava prvenstva i jednakog prava stjecanja dionica te prava na popust i druge odredbe. Određeno je da se u postupku upisa upisuje ukupno 267 200 dionica nominalne vrijednosti 26.720.000,- DEM i to: 133 600 dionica vrijednosti 13.360.000,- DEM koje se mogu prodati uz popust i koje će se ponuditi na prodaju osobama iz članka 5. stavak 1. točke 1., 2. i 2a Zakona tako da svaka od tih osoba može otkupiti najviše dionica u nominalnoj vrijednosti od 20.000,- DEM. Preostalih 133 600 dionica uvećanih za sve dionice koje ne steknu navedene osobe umanjanih za 57 348 dionica na ime osiguranja naknade nekadašnjim vlasnicima nekretnina, a u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o prodaji dijela Poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Osobe iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona kupljene dionice otplaćuju jednokratno ili u obrocima, a osobe iz članka 2.a otplaćuju dionice u obrocima.

Programom pretvorbe utvrđeni su svi osnovni elementi i postupci koji su od utjecaja na predloženi način pretvorbe.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. obavila je Služba društvenog knjigovodstva u razdoblju od 10. rujna do 30. rujna 1991. te potvrdila da su ispravno i zakonito iskazane kategorije, pozicije i elementi iz obuhvaćenih kategorija bilance stanja te da je godišnji obračun za 1990. iskazan u skladu s propisima.

Služba je obavila kontrolu popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991. i potvrdila pravilnost i zakonitost popisa, odnosno realnost sredstava i izvora sredstava iskazanih u godišnjem obračunu za 1991.

## 3.2. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Procjenu vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. obavilo je poduzeće za inženjering Adriainvest s p.o. Zagreb, Kralja Zvonimira 98. Voditelj tima za procjenu bio je Ilija Jurčević.

Procjena vrijednosti obavljena je primjenom metode tržišne vrijednosti (statički pristup). U elaboratu je pored procijenjene prikazana i knjigovodstvena vrijednost poduzeća, koja predstavlja razliku između vrijednosti imovine poduzeća i obveza.

U skladu s odlukom radničkog savjeta od 3. travnja 1992. vrijednost stanova izuzeta je od procjene i nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Izrada elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća započela je u ožujku 1992., a završena je u lipnju iste godine. Elaborat je nakon usuglašavanja s Agencijom izmijenjen i dopunjen u siječnju 1993.

Pregled knjigovodstvene vrijednosti, te procijenjene vrijednosti Poduzeća prema Elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća daje se u tablici broj 1.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća  
na dan 31. prosinca 1991.

u DEM

Redni broj	Opis pozicija bilance	Knjigovodstvena vrijednost	Elaborat	Razlika
1.	Materijalna ulaganja	9.231.509,09	26.161.281,27	16.929.772,18
1.1.	Zemljište	134.472,73	12.892.037,00	12.757.564,27
1.2.	Građevinski objekti	8.832.818,18	12.747.117,00	3.914.298,82
1.3.	Oprema	257.909,09	515.818,18	257.909,09
1.4.	Investicije u tijeku i predujmovi	6.309,09	6.309,09	-
2.	Dugoročna financijska ulaganja	9.163,64	9.163,64	-
3.	Obrtna sredstva	642.854,55	642.854,55	-
3.1.	Zalihe	81.782,82	81.781,82	-
3.2.	Potraživanja	209.872,73	209.872,73	-
3.3.	Kratkoročna financijska ulaganja	244.200,00	244.200,00	-
3.4.	Novčana sredstva i vrijednosni papiri	107.000,00	107.000,00	-
4.	Poslovna sredstva	9.883.527,27	26.813.299,45	16.929.772,18
5.	Izvanposlovna imovina	417.981,82	6.891,91	-411.091,91
6.	UKUPNO IMOVINA	10.301.509,09	26.820.190,36	16.518.681,27
7.	ODBITNE STAVKE (UMANJENJA)	535.545,45	195.218,18	-340.327,27
7.1.	Stanovi i stambene zgrade	340.327,27	-	-340.327,27
7.2.	Kratkoročne obveze	189.745,45	189.745,45	-
7.3.	Dugoročna rezerviranja	5.472,73	5.472,73	-
NETO VRIJEDNOST (6-7)		9.765.963,64	26.624.972,18	16.859.008,55

Za preračunavanje knjigovodstvene vrijednosti iz HRD u DEM, te za procjenu vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991., primijenjen je tečaj 1,- DEM = 55,- HRD. Prema odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, društveni kapital je razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) i vrijednosti obveza poduzeća. U skladu s navedenim odredbama u procjenu vrijednosti nekretnina uključene su sve nekretnine koje su na dan 31. prosinca 1991. bile iskazane u aktivi poduzeća.

Osim statičke izvršena je i procjena dinamičke (poslovne) vrijednosti poduzeća metodom diskontiranog tijeka gotovine. Ekonomska ili poslovna vrijednost poduzeća temelji se na dinamičnom pristupu procjeni vrijednosti poduzeća uz pretpostavku da je poduzeće sposobno u budućnosti ostvarivati pozitivne rezultate poslovanja. Na temelju rezultata poslovanja u proteklim godinama predviđaju se rezultati poslovanja u budućim godinama i na pretpostavkama iz razvojnog programa obavlja se procjena poduzeća.



Polazilo se od činjenice da imovina u ekonomskom smislu ima vrijednost samo ako donosi prihod, te da njezina vrijednost ovisi od vrijednosti budućih prihoda. Procijenjeni su prihodi Poduzeća u razdoblju od 1992. do 2000., a koji su sadržani u razvojnom programu. Na ovaj način utvrđena je poslovna vrijednost poduzeća u iznosu 20.000.000,- DEM, što je niža vrijednost od utvrđene metodom korigirane knjigovodstvene vrijednosti.

- Knjigovodstvena vrijednost

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća utvrđena je prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 9.765.963,64 DEM ili 537.128.000.- HRD na način da je ukupna imovina iskazana u bilanci u iznosu 10.301.509,09 DEM umanjena za 535.545,45 DEM. Navedena umanjena odnose se na vrijednost stambenih zgrada i stanova u iznosu 340.327,27 DEM, vrijednost kratkoročnih obveza u iznosu 189.745,45 DEM i vrijednost dugoročnih rezerviranja u iznosu 5.472,73 DEM.

Kratkoročne obveze iskazane u iznosu 189.745,45 DEM odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 98.072,73 DEM, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 72.854,55 DEM, te druge obveze u iznosu 18.818,17 DEM. Dugoročna rezerviranja u iznosu 5.472,73 DEM odnose se utužena sporna potraživanja zaposlenika uvećanih za poreze i doprinose.

- Procjena tržišne vrijednosti prema elaboratu o procjeni vrijednosti

Elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća tržišna vrijednost poduzeća procijenjena je u iznosu 26.624.972,18 DEM ili 1.464.373.470.- HRD. Na zahtjev Agencije procijenjena vrijednost Poduzeća povećana je za 95.027,90 DEM, a odnosi se na povećanje vrijednosti opreme.

Procijenjena vrijednost Poduzeća obuhvaća vrijednost zemljišta u iznosu 12.892.037,- DEM (48,1%), vrijednost objekata u iznosu 12.747.117,- DEM (47,5%), vrijednost obrtnih sredstava u iznosu 642.854,55 DEM (2,4%), vrijednost opreme u iznosu 515.818,18 DEM (1,9%), vrijednost financijske imovine u iznosu 15.472,73 DEM (0,1%) i vrijednost izvanposlovne imovine u iznosu 6.890,91 DEM. Procijenjena vrijednost umanjena je za vrijednost kratkoročnih obveza i dugoročnih rezerviranja u iznosu 195.218,18 DEM (0,7%).

Materijalna ulaganja procijenjena su u iznosu 26.161.281,27 DEM ili 1.438.870.470.- HRD što čini 98,3 procijenjene vrijednosti, od čega se na zemljište odnosi 12.892.037,- DEM ili 709.062.035.- HRD, građevinske objekte 12.747.117,- DEM ili 701.091.435.- HRD, opremu 515.818,18,- DEM ili 28.370.000.- HRD i investicije u tijeku 6.309,09 DEM ili 347.000.- HRD.

Zgrada hotela sastoji se od novog i starog dijela spojenih u jednu cjelinu i poslovnog prostora u Gajevoj 12, koji se ranije koristio kao hotel pod nazivom Bristol. Hotel Dubrovnik procijenjen je na 24.130.590,- DEM i čini 90,0% ukupno procijenjene vrijednosti Poduzeća.

## - Procjena vrijednosti zemljišta

Vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 12.892.037,- DEM i čini 48,3% ukupno procijenjene vrijednosti Poduzeća. Utvrđeno je da je vrijednost zemljišta zbog računске pogreške procijenjena manje za 15.173,- DEM, za koliko je manja i procijenjena vrijednost Poduzeća. Pregledom elaborata o procijenjenoj vrijednosti utvrđeno je da su u vrijednost zemljišta uključeni svi propisani elementi kao što je priprema zemljišta, renta, troškovi komunalnog uređenja osim prometne vrijednosti zemljišta. Prometna vrijednost zemljišta iznosila bi 145.035,- DEM, a utvrđuje se na način da se zemljište površine 2 637 m<sup>2</sup> pomnoži s 55,- DEM, koliko je u vrijeme procijene iznosila prometna vrijednost po m<sup>2</sup>. Kod utvrđivanja troškova pripreme zemljišta i rente korištene su cijene pripreme zemljišta, rente i komunalnih priključaka iz izvještaja Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje koje su se primjenjivale potkraj 1991., ovisno o zoni u kojoj se zemljište nalazi. U elaboratu, kod procjene troškova pripreme zemljišta primijenjene su više cijene od cijena koje Fond priznavao kod procjenjivanja vrijednosti zemljišta drugih hotela koji se nalaze u centru grada. Vrijednost zemljišta s uključenom prometnom vrijednosti iskazana je u sljedećoj tablici.

Tablica broj 2

## Vrijednost zemljišta

u DEM

Redn i broj	Opis	Jed.cijen a DEM/m <sup>2</sup>	hotel stari dio	hotel novi dio	Poslovni prostor u Gajevoj 12	Ukupno
1.	Prometna vrijednost	55	50.600,-	60.720,-	33.715,-	145.035,-
2.	Priprema zemljišta	386	2.875.314,-	4.304.286,-	644.620,-	7.824.220,-
3.	Renta	116	864.084,-	1.293.516,-	193.720,-	2.351.320,-
4.	Komunalni objekti individ. potrošnje - KIP	101	752.349,-	1.126.251,-	143.620,-	2.022.220,-
5.	Komunalni objekti zajedn. potrošnje - KZP	35	260.715,-	390.285,-	58.450,-	709.450,-
6.	Ukupno:	693	4.803.062,-	7.175.058,-	1.074.125,-	13.052.245,-
7.	Površina zemljišta	m <sup>2</sup>	920	1 104	613	2 637
8.	Bruto površina objekta	m <sup>2</sup>	7 449	11 151	1 670	20 270

Procijenjena vrijednost zemljišta je zbog računске pogreške i neuključivanja prometne vrijednosti u procijenjenu vrijednost procijenjena manje za 160.208,- DEM.

## - Procjena vrijednosti objekata

Procjenu vrijednosti objekata obavilo je društvo Adriainvest Inženjering, Zagreb. Procjena vrijednosti nekretnina (zemljište i građevinski objekti) iskazana je u posebnom elaboratu, a procjenom je obuhvaćen hotel (stari i novi dio), te poslovni prostor koji se nalazi u Gajevoj 12. Prema elaboratu, vrijednost objekata procijenjena je u iznosu 12.747.117,- DEM. Procijenjena vrijednost objekata obuhvaća stari dio hotela Dubrovnik, neto površine 6 326,02 m<sup>2</sup>, procijenjen na 4.093.328,00 DEM, novi dio hotela Dubrovnik, površine 9 138,91 m<sup>2</sup> procijenjen na 8.170.462,00 DEM i poslovni prostor u Gajevoj 12, površine 1 375,65 m<sup>2</sup>, procijenjen na 483.327,- DEM. Vrijednost nekretnina sa zemljištem, neto površine 16 840,58 m<sup>2</sup>, procijenjena je na 25.639.154,- DEM, što znači da je četvorni metar procijenjen na 1.522,46 DEM. Istodobno je četvorni metar takovih novih nekretnina procijenjen na 1.832,70 m<sup>2</sup>, što znači da procijenjena sadašnja vrijednost nekretnina čini 83,1% nove vrijednosti. Procijenjena vrijednost nekretnina s uključenom prometnom vrijednošću zemljišta iskazana je u sljedećoj tablici.

Tablica broj 3

## Procijenjena vrijednost nekretnina

u DEM

Redn i broj	Opis	hotel stari dio	hotel novi dio	Gajeva 12	Ukupno	Udio u %
1.	Vrijednost zemljišta	4.803.062,-	7.175.058,-	1.074.125,-	13.052.245,-	50,6
2.	Vrijednost objekata	4.093.328,-	8.170.462	483.327	12.747.117,-	49,4
3.	Ukupno nekretnine	8.896.390,-	15.345.520,-	1.557.452,-	25.799.362,-	100,0
4.	Troškovi preuređenja	4.289.028	-	334.907	4.623.935	17,9
5.	Rezervirano	4.556.762	-	1.223	5.745.592	22,3

Objekti za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (stari dio hotela Dubrovnik i poslovni prostor u Gajevoj 12), uključeni su u procijenjenu vrijednost kapitala. U protuvrijednosti procijenjenih objekata na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice nominalne vrijednosti 5.734.811,- DEM, što čini 22,4% od procijenjene vrijednosti objekata, a koje su prenesene Fondu.

Vrijednost rezerviranja utvrđena je na način da je ukupno procijenjena vrijednost objekata, za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, umanjena za troškove preuređenja. Troškovi preuređenja za stari dio hotela iznosili su 4.289.028,- DEM, a 334.907,- DEM za objekt u Gajevoj 12. Procijenjena vrijednost spomenutih nekretnina iznosi 10.358.746,- DEM, od čega je za naknadu prijašnjim vlasnicima rezervirano 5.734.811,- DEM ili 55,4%.

Procjena objekata obavljena je na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (Narodne novine 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa Republike Hrvatske, gradskih ili općinskih podataka o prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta i cijenama komunalnih priključaka komunalne infrastrukture, Biltena III/92 IGH i Priručnika za pretvorbu društvenih poduzeća, izdavač kojeg je bila Zagrebačka poslovna škola, dok su suizdavači bili Agencija, te Hrvatska gospodarska komora.

U elaboratu su navedeni osnovni podaci o objektima, proračun vrijednosti, odnosno dan je prikaz geometrijskih podataka nove i sadašnje vrijednosti, te ukupna vrijednost i jedinične cijene, a priložena je i rekapitulacija vrijednosti objekata po lokacijama i strukturi.

Priloženi su izvodi iz katastra, izvodi iz zemljišnih knjiga, te kupoprodajni ugovori. Procijenjena vrijednost objekata izražena je u DEM, prema tečaju na dan 31. prosinca 1991. Uz izračun procjene priloženi su i dokazi o pravu vlasništva i korištenja nekretnina Poduzeća.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost objekata koji su bili nacionalizirani na temelju odredbi Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

Odredbama članka 1. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (donesen 1990.), propisano je da se zabranjuje prienos prava raspolaganja i korištenja nekretninama koje su postale društveno vlasništvo (državno vlasništvo odnosno općenarodna imovina) na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, na druge društveno pravne osobe odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba. Ova zabrana traje do donošenja odgovarajućih zakona o pretvorbi društvenog vlasništva i o ustanovljavanju vlasništva fizičkih i pravnih osoba na tim nekretninama.

Odredbama članka 2. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, propisano je da se od spomenute zabrane izuzimaju one nekretnine u društvenom vlasništvu koje su društvene pravne osobe stekle kupnjom, odnosno drugim naplatnim pravnim poslom, bez obzira što je prednik te društveno pravne osobe stekao nekretnine na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

#### - Procjena vrijednosti opreme

Prema elaboratu, oprema je procijenjena na 515.818,18 DEM, što je za 257.909,09 DEM ili 100,0% više od knjigovodstvene vrijednosti, koja je na koncu 1991. iznosila 257.909,09 DEM. Procijenjene su 404 grupe opreme.

Procjenom je obuhvaćena oprema navedena u popisu imovine obavljenom na dan 31. prosinca 1991. Na zahtjev Fonda vrijednost opreme je povećana za 5.226.535.- HRD, ili 95.027,90 DEM, a odnosi se na opremu koja je u cijelosti otpisana, a još je u uporabi.

Vrijednost opreme procjenjivana je na temelju zamjenske ili usporedne cijene opreme. Procjena tržišne vrijednosti utvrđena je na temelju pregleda svakog pojedinačnog dijela opreme, godine proizvodnje, stupnja tehnološke zastarjelosti, funkcionalne sposobnosti, stupnja istrošenosti i drugih čimbenika.

#### - Obrtna sredstva

Obrtna sredstva prema elaboratu procijenjena su u iznosu 642.854,55 DEM i čine 2,4% ukupne imovine. Procijenjena su po knjigovodstvenoj vrijednosti. Obuhvaćaju kratkoročna financijska ulaganja u iznosu 244.200,- DEM, potraživanja u iznosu 209.872,73 DEM, novčana sredstva i vrijednosne papire u iznosu 107.000,- DEM i zalihe u iznosu 81.781,82 DEM. Kratkoročna financijska ulaganja odnose se na odobrenih pet pozajmica poduzećima i druga razna potraživanja. Za sva potraživanja za dane pozajmice postoje instrumenti osiguranja plaćanja i uredno se vraćaju. Potraživanja obuhvaćaju potraživanja od kupaca u iznosu 156.672,73 i druga potraživanja u iznosu 53.200,- DEM. Potraživanja od kupaca odnose se na potraživanja umanjena za otpisana potraživanja.

### 3.3. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Na temelju odredbi članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Poduzeće je dostavilo Agenciji odluku o pretvorbi i drugu potrebnu dokumentaciju.

Prema odluci procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 23.006.141,- DEM, što obračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske za DEM, na dan 31. prosinca 1991. iznosi 1.265.337.755,- HRD. Agencija nije prihvatila procjenu vrijednosti Poduzeća prema Elaboratu iz lipnja 1992., zbog čega je 9. ožujka 1993. na temelju primjedbi Agencije, dopunjen Elaborat o procjeni prema kojem procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 26.720.000,- DEM.

Agencija je izdala rješenje 13. srpnja 1993. kojim se Poduzeću daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Prema rješenju Fonda, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 26.720.000,- DEM, odnosno 53.787.360.000,- HRD, prema srednjem tečaju koji je vrijedio na dan donošenja rješenja tj. 2.013,- HRD za 1,- DEM.

U rješenju je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica poduzeća uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točke 1., 2. i 2a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i to 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala. Eventualno neprodani taj dio dionica uvećan za preostalih 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala i umanjen za rezervirani iznos prodaje se u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda. U Rješenju je navedeno da se na ime osiguranja naknade nekadašnjim vlasnicima nekretnina zabranjuje raspolaganje dionicama nominalne vrijednosti 5.734.800,- DEM koje se prenose Fondu.

U skladu s Rješenjem, Upravni odbor Poduzeća je 21. srpnja 1993. izmijenio i dopunio Odluku o pretvorbi i uskladio s Rješenjem Fonda.

#### 3.4. Provedba programa pretvorbe

Poziv za upis i kupnju dionica objavljen je u Vjesniku 26. srpnja 1993. U pozivu je naveden temeljni kapital u iznosu 26.720.000,- DEM ili 53.787.360.000,- HRD. Temeljni kapital podijeljen je na 267 200 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100 DEM.

Pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust nominalne vrijednosti do 20.000,- DEM imali su zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, uz osnovni popust od 20,00% i dodatni popust od 1,00% za svaku godinu radnog staža, te pravo kupnje na obročnu otplatu od 5 godina, na način da se u prvoj godini otplati 5,00%, u drugoj 10,00%, u trećoj 20,00%, u četvrtoj 30,00% i u petoj godini 35,00% od ugovorene cijene. U slučaju jednokratne otplate dionica prije utvrđenog roka otplate utvrđeni iznos duga umanjuje se za 35%.

Rok za upis dionica bio je od 27. srpnja do 31. srpnja 1993. Također je navedeno da se dionice mogu platiti gotovinom, obveznicama Republike Hrvatske i starom deviznom štednjom, kao i to da će se u slučaju da zaposleni upišu uz popust više od 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća upisani iznos razmjerno smanjiti.

Prema pregledu liste dioničara od 18. rujna 1993. utvrđeno je da je uz popust upisano

98 620 dionica nominalne vrijednosti 9.862.000,- DEM, od čega je 399 dioničara upisalo 78 570 dionica nominalne vrijednosti 7.857.000,- DEM ili 15.816.141.000.- HRD uz obročnu otplatu, a 103 dioničara upisalo je 20 050 dionica nominalne vrijednosti 2.005.000,- DEM ili 4.036.065.000.- HRD uz jednokratnu otplatu. Od 168 580 neupisanih dionica, na ime osiguranja naknade bivšim vlasnicima rezervirano je 57 348 dionica. Od ostatka 2/3 odnosno 74 155 dionica preneseno je Fondu, a 1/3 odnosno 37 077 dionica preneseno je mirovinskim fondovima i to Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika preneseno je 25 954 dionica i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika 11 123 dionica.

### 3.5. Upis u sudski registar

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/102-2 od 3. svibnja 1995. u sudski registar upisano je usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima i pretvorba u trgovačko društvo pod tvrtkom Hotel Dubrovnik, dioničko društvo za hotelijerstvo i ugostiteljstvo sa sjedištem u Zagreb-Centar, Ljudevita Gaja 1. Temeljni kapital je upisan u iznosu 53.787.360,00 kn.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom

U srpnju 1993. poduzeće je objavilo poziv na upis i kupnju 133 600 dionica uz popust nominalne vrijednosti 13.360.000,- DEM što čini 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala.

U izvješću o provedenom postupku prodaje dionica iz kolovoza 1993. i njegovim ispravkom od rujna 1993. (jer je jedan zaposlenik poduzeća koji se u vrijeme upisa i potpisivanja ugovora nalazio na bojišnici i po povratku izjavio da ne želi potpisati ugovor niti otplaćivati dionice), navedeno je da su se od 530 predbilježbi za zaključenje ugovora odazvale 502 osobe koje su upisale 98 620 dionica.

Fond je 5. kolovoza 1993. zaključio 502 ugovora o prodaji dionica s popustom. Ugovorima je određen predmet ugovora (broj dionica koji se prodaje, nominalna vrijednost jedne dionice, iznos popusta, ukupno ugovorena cijena) način plaćanja, prava kupca, odustanak od kupnje dionica i raskid ugovora. Od toga zaključeno je 399 ugovora o prodaji 78 570 dionica nominalne vrijednosti 7.857.000,- DEM ili 15.816.141.000.- HRD uz obročnu otplatu od 5 godina, odnosno 60 mjesečnih obroka, s tim da se u prvoj godini otplati 5,00%, u drugoj 10,00%, u trećoj 20,00%, u četvrtoj 30,00% i u petoj godini 35,00% od ugovorene cijene. Prve godine plaćanje je obavljeno u skladu s ugovorom, gdje je na utvrđeni iznos vrijednosti dionica u HRD za kupnju određenog broja dionica uračunat utvrđeni popust i tako utvrđena cijena za kupnju dionica, tj. plaćeno je 5% od ugovorene cijene. Uz jednokratnu otplatu i dodatni popust u visini 35% za jednokratno plaćanje zaključena 103 ugovora o prodaji 20 050 dionica s popustom nominalne vrijednosti 2.005.000,- DEM ili 4.036.065.000.- HRD. U ugovorima je primijenjen srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja rješenja Fonda koji je iznosio 2.013.- HRD za 1,- DEM. Prvi obrok i jednokratne uplate u iznosu 1.380.353.245.- HRD trebalo je platiti u roku 7 dana od dana zaključenja ugovora. Uplate su obavljene na žiro račun Fonda u ugovorenom roku.

Prema odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji osobe koje su zaključile ugovor o

kupnji dionica s popustom uz obročnu otplatu na 5 godina imale su pravo od ožujka 1996. na izmjenu ugovora i na produženje roka otplate do 20 godina. Društvo je bilo u obvezi obavijestiti dioničare o pravu na izmjene ugovora, a rok za podnošenje zahtjeva bio je 6 mjeseci od stupanja na snagu Zakona o privatizaciji, odnosno do rujna 1996.

Na temelju podnesenih zahtjeva Fond je 28. studenoga 1996. s malim dioničarima zaključio 114 dodataka ugovoru za izmjenu roka otplate, na način da su dva dioničara zaključila dodatke ugovoru s rokom otplate 5 godina, jedan dioničar s rokom otplate 6 godina, jedan dioničar s rokom otplate 7 godina, šest dioničara s rokom otplate 10 godina, dva dioničara s rokom otplate 15 godina i 102 dioničara s rokom otplate 20 godina. Dioničarima koji su zaključili ugovore s rokom otplate kraćim od 20 godina odobren je popust.

Fond je raskinuo ugovore s 40 dioničara i to u razdoblju od studenoga 1999. do svibnja 2002. Raskidanjem ugovora portfelj Fonda povećan je za 3 950 dionica Društva.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

U postupku pretvorbe u prosincu 1994. Fondu je preneseno 74 155 dionica nominalne vrijednosti 7.415.500,- DEM ili 27,76% temeljnog kapitala Društva.

U srpnju 1995. Fond je objavio poziv za prodaju svih 74 155 dionica ili 27,76% dionica Društva. Prema Zapisniku s otvaranja ponuda od 18. rujna 1995. pristigle su tri ponude za kupnju svih 74 155 dionica i to od društva Heruc d.d., Zagreb, zajednička ponuda The American Croatian Investment Group iz Clevelanda koju zastupa Božo Kosir iz Chichaga i zajednička ponuda društva Partner Holding d.o.o. Zagreb i ortaka. Komisija je utvrdila da je ponuda društva Partner Holding d.o.o. i ortaka financijski najpovoljnija (8.416.500,- DEM), ali se predlaže neprihvatanje niti jedne ponude zbog formalno pravnih nedostataka u ponudama kod svih ponuditelja. Fond je ponuditeljima dostavio zahtjev da do 13. listopada 1995. dostave svoju poboljšanu ponudu kompletiranu sa svim elementima iz ponudbene dokumentacije. Prema Zapisniku s otvaranja ponuda od 13. listopada 1995. pristigle su dvije ponude za kupnju 74 155 dionica i to od društva Heruc d.d., Zagreb i zajednička ponuda The American Croatian Investment Group. Društvo Heruc d.d., Zagreb je 23. listopada 1995. pismeno obavijestilo Fond o odustajanju od ponude.

Dana 6. prosinca 1995. zaključen je ugovor o prodaji dionica broj 3211134/9600 između Fonda kao prodavatelja i Bože Ted Kosira, opunomoćenog za zastupanje The American Croatian Investment Group u svim poslovima u svezi s ponudom za kupnju dionica Društva, kao kupca. Predmet ugovora je prodaja 74 155 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 7.415.500,- DEM.

Cijena koju se kupac obvezuje isplatiti je 7.500.000,- DEM. Kupac se obvezao svoju obvezu platiti u obrocima i to prvi obrok u iznosu od 2.625.000,- DEM što predstavlja 35% od ugovorene cijene, u roku od sedam dana od dana zaključenja ugovora. Ostatak ugovorene cijene uvećan za ugovorenu kamatu u visini od 8,5% godišnje u 35 mjesečnih obroka u visini i rokovima određenim planom otplate.

Dana 2. prosinca 1996. zaključen je ugovor o prijenosu i prodaji dionica između Bože

Ted Kosira kao prenositelja i ACI Grupa d.d. za upravljanje holding društvima kao stjecatelja. Predmet ugovora je prijenos 134 073 dionice Društva i to 74 155 dionica koje je Božo Ted Kosir stekao na temelju ugovora broj 3211134/9600 i 59 918 dionica koje je stekao na temelju pojedinačnih ugovora o kupnji i prijenosu dionica. Ugovori o prijenosu dionica između malih dioničara i Bože Ted Kosira zaključeni su 14. veljače 1996. Primjerak ugovora o prijenosu dionica Božo Ted Kosir je dostavio Fondu u skladu s odredbama članka 21. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. U ugovorima koje je Fond zaključio s dioničarima, a koji su vršili prijenos i otplaćenih i neotplaćenih dionica na Božu Ted Kosira i koje je prenio na ACI Grupu d.d., je navedeno da kupac ne može raspolagati dionicama koje nije otplatio, te je svako raspolaganje i stavljanje u promet dionica koje nisu otplaćene od strane kupca ništavno.

Fond i ACI Grupa su 3. travnja 1997. zaključili dodatak ugovoru o prodaji dionica. Ovim dodatkom je utvrđeno da se u ugovoru broj 3211134/9600 mijenja ugovorna strana, te je novi kupac društvo ACI Grupa d.d. i da se plaćanje ugovorenih obroka obavlja u kunama.

Dana 16. siječnja 1998. zaključen je ugovor o prodaji dionica broj 3211134/96001 između Fonda kao prodavatelja i ACI Grupa d.d. kao kupca. Ugovorom je produljen rok otplate preostalog dugovanja koje proizlazi iz 213 stjecateljskih ugovora kao i osnovnog Ugovora broj 3211134/9600 zaključenog 6. prosinca 1995. te Aneksa I osnovnom ugovoru od 3. travnja 1997. Ugovorene strane su utvrdile da iznos od 13.949.784,00 kn s danom zaključenja ovog ugovora predstavlja ukupan neplaćeni dug kupca prema prodavatelju. Kupac se obvezao preostali dio platiti u 60 mjesečnih obroka prema planu otplate u roku od 5 godina.

Iz liste saldiranih ugovora dugovanje na temelju 213 stjecateljskih ugovora na dan 16. siječnja 1996. iznosilo je 7.364.181,00 kn. Ukupne evidentirane uplate po osnovnom ugovoru 3211134/9600 i dodatku ugovora od 3. travnja 1997. iznose 6.219.860,59 DEM. Na dan 29. siječnja 2002. izvršena je zadnja uplata po ugovoru 3211134/96001 tako je ukupno uplaćeno po tom ugovoru zajedno sa zateznim kamatama 16.336.703,81 kn. Ukupno je plaćeno po svim ugovorima 6.219.860,59 DEM i 16.336.703,81 kn.

Ugovorom o zamjeni dionica od 28. svibnja 1998., zaključenog između Fonda i mirovinskih fondova, Fond radnika je prenio Fondu 25 954 dionice, a Fond poljoprivrednika je prenio Fondu 11 123 dionica što je ukupno 37 077 dionica nominalne vrijednosti 3.707.700,- DEM.

Ugovorima o prijenosu dionica koje je Fond zaključio s društvima: Marija Bau d.o.o. Slavonski Brod, Grad-Export d.o.o. Vinkovci, Teming d.o.o. Kučan Marof, Daming s.p.o. Zadar i Mijom Bilandžijom utvrđeno je da je Ministarstvo razvitka i obnove zaključilo ugovore o građenju s navedenim društvima te da su obveze iz ugovora u cijelosti izvršene. Za plaćanje obveza iz ugovora navedenim društvima iz portfelja Fonda preneseno je ukupno 40 168 dionica Društva. Stečene dionice Društva, navedena društva prodala su sljedećim stjecateljima: Anti Grbavcu, Boži Ted Kosiru, Andriji Mariću, Pavi Miličeviću, Nedjeljku Miličeviću, Anti Kardumu, Mati Brkiću i Anti Miličeviću.

#### 4.3. Vlastite dionice



Društvo je u razdoblju 24. travnja 1997. do 31. ožujka 1998. na temelju 18 ugovora o prijenosu dionica zaključenih s malim dioničarima steklo 3 600 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 360.000,- DEM. Ugovore o prijenosu dionica Društvo je dostavilo Fondu. Društvo je preostali dug za neotplaćene dionice platilo jednokratno u roku od šest mjeseci u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji.

Na temelju ugovora o prodaji dionica od 20. prosinca 2002. Društvo je od Fonda steklo 859 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 85.900.- DEM, ugovorena cijena od 81.600,00 kn plaćena je u roku. Društvo je ukupno steklo 4 459 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 445.900,- DEM. Iz dokumentacije nisu vidljivi razlozi stjecanja vlastitih dionica.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Dioničari Društva u vrijeme obavljanja revizije (veljača 2003.) prema podacima iz knjige dionica prikazani su u tablici broj 4.

## Dioničari Društva u vrijeme obavljanja revizije

u kn

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost dionica	Udjel u %
1.	ACI grupa d.d.	138 761	49.400.303,61	51,93
2.	Hrvatski fond za privatizaciju	57 348	20.416.461,48	21,47
3.	mali dioničari	26 464	9.421.448,64	9,90
4.	Anto Grbavac	5 831	2.075.894,31	2,18
5.	Božo Ted Kosir	5 831	2.075.894,31	2,18
6.	Andrija Marić	5 831	2.075.894,31	2,18
7.	Pavo Miličević	5 831	2.075.894,31	2,18
8.	Nedjeljko Miličević	5 831	2.075.894,31	2,18
9.	vlastite dionice	4 459	1.587.448,59	1,67
10.	Ante Kardum	4 079	1.587.448,59	1,53
11.	Mate Brkić	3 843	1.368.146,43	1,44
12.	Ante Miličević	3 091	1.100.426,91	1,16
Ukupno		267 200	95.125.872,00	100,00

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daju usporedni podaci o poslovanju za razdoblje od 1994. do 2002.

Tablica broj 5

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1994. do 2002.

u kn

Redni broj	Pokazatelji	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
1.	Prihodi	31.586.964	32.398.076	43.881.192	40.625.469	34.909.756	39.503.002	43.928.049	42.169.378	52.219.524
2.	Rashodi	28.550.340	30.123.838	36.146.971	34.743.965	33.421.462	37.657.698	36.022.802	42.105.383	30.264.901
3.	Dobit	3.036.624	2.274.238	7.734.221	5.881.504	1.488.294	1.845.304	7.905.247	63.995	21.954.623
4.	Porez na dobit	134.050		218.475	-	-	-	-	-	-
5.	Neto dobit	2.902.574	2.274.238	7.515.756	5.881.504	1.488.294	1.845.304	7.905.247	63.995	21.954.623
6.	Dividenda	2.933.836		-	-	-	-	-	22.933.200	
7.	Dugotrajna imovina	93.648.667	94.219.492	96.269.026	110.061.854	110.550.254	121.843.490	121.323.532	131.472.951	126.783.372
7.1.	Dugotrajna materijalna imovina	93.569.427	94.096.625	96.254.527	109.176.936	109.456.935	120.789.096	120.250.116	119.775.333	118.242.614
7.2.	Dugotrajna financijska imovina	79.240	122.867	14.499	884.918	1.093.319	1.054.394	1.073.416	11.697.618	8.540.758
8.	Kratkotrajna imovina	12.394.448	11.215.043	17.561.386	11.655.426	11.846.761	18.720.182	20.636.041	14.529.886	13.353.454
9.	Aktiva	106.151.043	105.459.907	113.858.004	121.746.406	122.422.930	140.612.980	142.001.009	146.164.092	140.136.826
10.	Kapital	101.584.363	53.787.360	53.787.360	95.125.872	95.125.872	95.125.872	95.125.872	95.125.872	95.125.872
11.	Pričuve	14.181	47.956.313	50.230.551	9.268.131	9.576.686	9.637.343	9.729.608	10.124.871	10.128.070
12.	Kratkoročne obveze	1.407.387	1.404.979	2.313.250	4.319.183	3.473.949	3.448.049	3.538.697	2.909.393	4.064.644
13.	Dugoročne obveze	-	-	-	-	-	16.357.281	9.692.017	13.908.288	8.254.853
14.	Odgođeno plaćanje troškova	66.147	37.016	5.012	-	25.002	38.367	95.767	607.887	57.381
15.	Broj zaposlenika	196	195	184	167	162	145	141	126	126

Društvo je od početka 1994. do konca 2002. ostvarivalo pozitivan poslovni rezultat, odnosno poslovalo je s dobiti. Za navedeno razdoblje ostvarena je ukupna bruto dobit u iznosu 52.184.050,00 kn, što prosječno godišnje iznosi 8.697.342,00 kn. Na ostvarenu dobit plaćen je porez na dobit u iznosu 352.525,00 kn, što čini 0,7% ostvarene dobiti. Porez na dobit plaćen je za 1994. i 1996. godinu dok za druge godine nije plaćen jer je Društvo za 1995. zabilježilo porezni gubitak u iznosu 2.788.807,67 kn, koji je na koncu 2001. iznosio 23.930.443,72 kn. Za razdoblje od 1994. do 2001. ostvarena je neto dobit u iznosu 29.876.912,00 kn, od koje je 25.867.036,00 kn (86,6%) isplaćeno dioničarima. Prigodom usvajanja godišnjeg obračuna za 1994. skupština je donijela odluku da se dioničarima isplati dividenda u iznosu 10,98 kn po dionici. Ukupno je tijekom 1995. isplaćeno 2.933.836,29 kn. Koncem kolovoza 2002., skupština Društva donijela je odluku da se iz zadržane dobiti isplati dividenda u iznosu 87,00 kn ili 24,4% po dionici. Isplaćeno je 22.933.200,00 kn, ili 97,9% zadržane dobiti koja je iznosila 23.423.786,59 kn.

Društvo je u razdoblju od pretvorbe do konca 2002. uspješno poslovalo, što je vidljivo iz pokazatelja poslovanja. U 2002. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 52.219.524,00 kn i veći su od ukupni prihoda ostvarenih u 1994., koji su iznosili 31.586.964,00 kn, za 20.632.560,00 kn ili 65,3%. Nagli rast ukupni prihoda u 2002. u odnosu na prethodne godine, rezultat je završetka obnove hotela i stavljanje u funkciju svih smještajnih kapaciteta. Prihodi od noćenja povećani su s 18.284.681,82 kn koliko su iznosili u 1994. na 29.355.123,00 kn u 2002., što je povećanje za 11.070.441,58 kn ili za 60,5%. Ukoliko se promatra uspješnost korištenja poslovnih sredstava, koncem 2002. ukupni prihodi iznosili su 37,3% ukupne imovine u odnosu na 1994. kada su iznosili 29,6% ukupne imovine. Stupanj iskorištenja kapaciteta u odnosu na 1994. niži je za 25,4%. Uzrok nižeg stupnja iskorištenja kapaciteta u 2002. u odnosu na 1994. je taj što su u 1994. u hotelu bili smješteni prognanici i međunarodni promatrači. U 1997. započela je obnova hotela koje je trajala do konca 2002. U navedenom razdoblju u obnovu i adaptaciju uloženo je 66.140.275,57 kn. Vrijednost imovine u 2002. povećana je u odnosu na 1994. za 33.985.783,00 kn ili za 32,0%. Za sve vrijeme trajanja obnove hotel nije zatvaran. Nakon završetka radova hotel udovoljava kategoriji hotela s četiri zvjezdice.

U promatranom razdoblju vidljiv je značajniji rast pričuva, koje su povećane za 10.113.889,00 kn, s 14.181,00 kn koliko su iznosile u 1994. na 10.128.070,00 kn na koncu 2002. Pričuve obuhvaćaju zakonske pričuve u iznosu 1.494.871,25 kn, pričuve za vlastite dionice u iznosu 1.098.466,36 kn i druge pričuve u iznosu 7.534.732,39 kn. Dugotrajna financijska imovina povećana je za 8.619.998,00 kn, s 79.240,00 kn koliko je iznosila u 1994. na 8.540.758,00 kn koliko je iznosila na koncu 2002. Odnosi se na uložena sredstva u obveznice Republike Hrvatske u iznosu 7.442.292,00 kn i na otkupljene vlastite dionice u iznosu 1.098.466,36 kn. Jednako tako povećane su i obveze od kojih su dugoročne obveze povećane za 8.254.853,00 kn. Odnose se na primljena dva dugoročna kredita, prvi na 3.428.000,- CHF, a drugi na 2.000.000,- DEM.

Kreditni su primljeni u travnju 1999. i travnju 2001. na rok od pet godina, a iskorišteni su za rekonstrukciju i obnovu hotela. Krediti se otplaćuju u skladu s planom otplate. Kratkoročne obveze povećane su za 2.657.257,00 kn ili 188,8%. Kratkoročne obveze odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 1.928.935,20 kn, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 713.545,05 kn, obveze za predujmove, depozite i jamstva u iznosu 400.497,70 kn, obveze prema zaposlenima u iznosu 287.045,06 kn i druge kratkoročne obveze u iznosu 38.002,07 kn. Iskazane obveze čine 8,8% ukupne pasive, što pokazuje da se manje od 10,0% imovine Društva financira iz tuđih izvora, odnosno da Društvo kontrolira svoje dugove.

Temeljni kapital na koncu 2002. iznosio je 95.125.872,00 kn i veći je od temeljnog

kapitala iskazanog koncem 1995. za 41.338.512,00 kn. Naime tijekom razdoblja nije bilo povećanja niti smanjenja temeljnog kapitala, već je u 1995. u sudski registar, upisan temeljni kapital prema tečaju na dan donošenja rješenja Fonda, a u 1997. to je ispravljeno te je prema tada važećem tečaju kapital iskazan u iznosu 95.125.872,00 DEM, što je protuvrijednost 26.720.000,- DEM.

U računu dobiti i gubitka na dan 31. prosinca 2001. iskazan je prihod u iznosu 42.169.377,38 kn, od čega su 41.118.652,27 kn (ili 94,5%) poslovni prihodi, a ostatak čine financijski prihodi. Ukupni rashodi iskazani su u iznosu 42.105.382,68 kn, od čega su 41.138.319,25 kn (ili 97,6%) poslovni rashodi, a 967.063,43 kn (ili 2,3%) čine financijski rashodi. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu 63.995,10 kn na koju nije plaćen porez na dobit jer Društvo od 1997. iskazuje porezni gubitak koji je na koncu 2001. iznosio 23.930.443,72 kn.

U bilanci na dan 31. prosinca 2001. iskazana je aktiva u vrijednosti 146.164.092,47 kn, od čega je dugotrajna imovina u iznosu 131.472.951,24 kn (90,0%), kratkotrajna imovina u iznosu 14.529.886,24 kn (9,9%), te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda u iznosu 161.254,99 kn (0,1%). Dugotrajna imovina obuhvaća materijalnu imovinu u iznosu 119.775.332,98 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.697.618,26 kn. Materijalna imovina čini 90,0% ukupne aktive, a odnosi se na vrijednost zemljišta, objekata i opreme.

Kratkotrajna imovina obuhvaća financijsku imovinu u iznosu 9.594.105,02 kn, potraživanja u iznosu 2.855.709,08 kn, novac na računu i u blagajni u iznosu 1.794.890,47 kn i zalihe u iznosu 285.181,67 kn,

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 2001. iskazana je pasiva u iznosu 146.164.092,47 kn, od čega kapital i pričuve iznose 128.738.524,35 kn (88,1%), dugoročne obveze 13.908.288,43 kn (9,5%), kratkoročne obveze 2.909.392,64 kn (2,0%), te odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu 607.887,05 kn (0,4%).

Kapital i pričuve obuhvaćaju upisani kapital u iznosu 95.125.872,00 kn, pričuve u iznosu 10.124.870,66 kn, zadržanu dobit u iznosu 23.423.786,59 kn i dobit tekuće godine u iznosu 63.995,10 kn.

Prema odluci Skupštine Društva od 29. kolovoza 2002., neto dobit ostvarena u 2001. u iznosu 63.995,10 kn raspoređena je u zakonske pričuve u iznosu 3.199,76 kn, a ostatak u iznosu 60.795,34 kn (95,0%) u zadržanu dobit.

Za sve godine obavljena je revizija financijskih izvještaja u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Reviziju je u razdoblju od 1993. do 1995. obavilo društvo Notus revizija d.o.o. Zagreb, a od 1996. reviziju obavlja društvo Remira d.o.o., za reviziju, financije i kontrolu, Zagreb. Nakon svake obavljene godišnje revizije izrečeno je pozitivno bezuvjetno mišljenje, kojim je potvrđena realnost i objektivnost financijskih izvještaja u svim značajnim aspektima.

Društvo je na koncu ožujka 2002. imalo 126 zaposlenika.

- Objekti dani u zakup

Društvo je u vrijeme obavljanja pretvorbe i kasnije iznajmljivalo poslovne prostore. Tako je potkraj 2002. dano u zakup 18 poslovnih prostora. Zaključeno je 30 ugovora o zakupu, od kojih je 18 za zakup poslovnih prostora, a 12 za zakup izloga. Prema zaključenim ugovorima mjesečna vrijednost zakupnine iznosi 93.842,16 EUR uvećano za porez na dodanu vrijednost. U 2002. od najma je ostvareno 8.941.539,32 kn, što čini 17,1% ukupno ostvarenih prihoda.

#### 5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Na koncu 2002. društvo Aci grupa d.d. Zagreb u svom portfelju imala je 138 761 dionicu Društva, ili 51,2% ukupnog broja izdanih dionica. Društvo Aci grupa d.d. osnovalo je 14 iseljenika u Sjedinjene Američke Države. Tijekom promatranog razdoblja između vlasničkih povezanih društava odvijala se poslovna aktivnost. Aci grupa d.d. je na temelju ugovora o poslovnoj suradnji pružala Društvu konzultantske usluge na području upravljanja hotelom. Istodobno Društvo je iznajmljivalo poslovni prostor društvu Aci grupa d.d.

Ugovor o poslovnoj suradnji na neodređeno vrijeme zaključen je koncem travnja 1996. između Društva i vlasnički povezanog društva Aci grupa d.d. Ugovorom je određeno da će društvo Aci grupa d.d. pružati Društvu stručne konzultacijske usluge, a u cilju reorganizacije i restrukturiranja poslovanja u skladu s usvojenim planom poslovanja.

Za pružanje spomenutih usluga društvo Aci grupa d.d. se obvezalo angažirati međunarodno priznate stručnjake na području hotelijerstva i ugostiteljstva. Ugovorom nije određena vrijednost usluga, već se za obavljene usluge Društvo obvezalo platiti naknadu prema ispostavljenim računima. Računi za obavljene usluge su ispostavljeni mjesečno. Društvo Aci grupa d. d. posluje pozitivno i ne isplaćuje dividendu.

U razdoblju od osnivanja do konca 2002. društvo Aci grupa d. d. je za obavljene konzultantske usluge obračunalo naknadu u iznosu 24.550.315,76 kn. Naplaćeno je 24.424.655,76 kn, a ostalo je nenaplaćeno 125.660,00 kn. Društvo je tijekom razdoblja za pružene usluge najma obračunalo naknadu društvu Aci grupa d. d. u iznosu 115.745,65 kn, a naplatilo je 33.326,00 kn ili 28,8%. Na koncu 2002. ostalo je nenaplaćeno 82.419,65 kn. Društvo nije primalo niti davalo zajmove povezanom društvu.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

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

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 pravnih 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 Hotel Dubrovnik, Zagreb, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojni program donesen je za razdoblje od 1992. do 2000. U razvojnom programu je navedeno, da je primarni razvojni cilj Poduzeća obnova i rekonstrukcija hotela, za što je planirano uložiti 3.006.141,- DEM, a uloženo je 17.400.663,- DEM ili 66.140.275,57 kn.

U 1994. i narednim godinama planiran je ukupni prihod u iznosu 11.637.907,00 kn, a u 1994. ostvaren je u iznosu od 31.586.964,00 kn, u narednim godinama ostvaren je i u većem iznosu.

Društvo je od početka 1994. do konca 2002. ostvarivalo pozitivan poslovni rezultat, odnosno poslovalo je s dobiti. Za navedeno razdoblje ostvarena je ukupna bruto dobit u iznosu 52.184.050,00 kn, što prosječno godišnje iznosi 8.697.342,00 kn. Društvo redovito isplaćuje plaće i uplaćuje sve propisane poreze i doprinose. Broj zaposlenika smanjen s 207 zaposlenika koncem 1991. na 126 zaposlenika koncem ožujka 2003. Društvo nije otpuštalo zaposlenike, već je dio zaposlenika, koji su ispunjavali uvjete, otišao u mirovinu, dio je sporazumno prešao kod drugih društava koji su iznajmili poslovne porostore u hotelu, a s dijelom zaposlenika je na vlastiti zahtjev raskinut ugovor o radu.

S obzirom na činjenicu da Društvo pozitivno posluje, isplaćuje redovito plaće i uplaćuje propisane poreze i doprinose, isplaćuje dividendu, da je vlastitim sredstvima obnovljen hotel koji nakon obnove udovoljava kriterijima hotela s četiri zvjezdice, da je ukupna vrijednost Društva povećana, ostvareni su ciljevi propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju od 7. srpnja 2003. zakonski predstavnik pravne osobe nema primjedbi na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotel Dubrovnik, Zagreb.*

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 od

8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Tkalčićeva 19.

Ovlašteni državni revizori:

Sanja Dugandžić, dipl. oec.

Ivo Hrvat, dipl. oec.

Izvešće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_  
(žig i potpis)



## 1. Radnički savjet:

Dragica Horvat, predsjednik, Mario Tomić zamjenik predsjednika, te članovi: Vladimir Burnač, Zdravko Belec, Slavica Hrvoj, Tomislav Kičin, Dubravka Levak, Alma Pintar, Ivan Stipanović, Pero Srzentić i Josip Vrabec

## 2. Upravni odbor:

Ana Dukovac, predsjednik od 7. prosinca 1992. do 31. ožujka 1995.

Mario Zmajević, član od 7. prosinca 1992. do 31. ožujka 1995.

Božo Crnac, član od 7. prosinca 1992. do 31. ožujka 1995.

Dinko Jurković, član od 7. prosinca 1992. do 31. ožujka 1995.

Pero Dominković, član od 7. prosinca 1992. do 31. ožujka 1995.

## 3. Nadzorni odbor

Ivan Milas, predsjednik od 31. ožujka 1995. do 26. travnja 1996.,  
član od 26. travnja 1996. do 29. listopada 1998.

Dunja Vidošević, član od 31. ožujka 1995. do 26. travnja 1996.,  
zamjenik predsjednika od 26. travnja 1996. do 15. siječnja 1999.

Ivan Nogalo, predsjednik od 26. travnja 1996. do 18. studenoga 1997.

Niko Bulić, član od 31. ožujka 1995. do 24. travnja 1996.

Nikola Škugor, član od 31. ožujka 1995. do 26. travnja 1996.

Tomislav Buterin, član od 31. ožujka 1995. do 24. travnja 1996.

Mate Brkić, član od 26. travnja 1995. do 15. siječnja 1999.

Božo Ted Kosir, predsjednik od 26. travnja 1996.

Nedjeljko Ražov, član od 19. studenoga 1997.

Boris Cetinić, član od 29. listopada 1998. do 23. veljače 2001.

Silvije Hum, član od 23. veljače 2001. do 18. ožujka 2003.

Zlatko Kosir, član od 26. rujna 2001.

Miroslav Sanković, član od 26. rujna 2001.

Denis Alajbeg, član od 18. ožujka 2003.

4. Direktor ili uprava:

Oskar Popov, direktor od 31. ožujka 1995. do 22. svibnja 1996.

Jerko Bralić, direktor od 22. svibnja 1996. do 19. kolovoza 1996.

Petar Novak, predsjednik od 19. kolovoza 1996. do 18. studenoga 1997.

Nedjeljko Miličević, član od 19. kolovoza 1996. do 19. kolovoza 2001.

Ivan Nogalo, predsjednik od 19. studenoga 1997. do 26. travnja 2000.

Andrija Marić, član od 19. kolovoza 1996. do 26. travnja 2000.  
predsjednik od 26. travnja 2000.

Anto Grbavac, član od 26. travnja 2000.

Pavo Miličević, član od 19. kolovoza 2001.