



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE  
NEPTUN, DUBROVNIK

Dubrovnik, listopad 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
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	7
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.4.	Upis u sudski registar	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	15
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	16
4.4.	Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik	16
4.5.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d.	17
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	17
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	17
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	22
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	22
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	23
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	25



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

Klasa: 041-03/01-01/866

Urbroj: 613-21-03-22

Dubrovnik, 3. listopada 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
HOTELSKO-TURISTIČKOG PODUZEĆA NEPTUN, 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 Hotelsko-turističkog poduzeća Neptun, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 14. svibnja do 2. listopada 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 Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 74/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97 i 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97, 57/01),
- 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 uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96),
- 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), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko-turističko poduzeće Neptun, Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je 15. travnja 1991. u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-7792 pod brojem Fi 1651/91.

Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, XIII. Južnodalmatinske brigade b.b. Matični broj je 3706206, a šifra djelatnosti je 080111. Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, turistička djelatnost, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, prijevoz putnika čamcima i vozilima, pranje, čišćenje i bojanje rublja i odjeće, instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, vanjska trgovina prehrambenim i neprehrambenim proizvodima te usluge u vanjskotrgovinskom prometu. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Viktor Vidović.

Koncem prosinca 1992. Poduzeće je imalo 40 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi 217.487.000.- HRD, rashodi 258.051.000.- HRD i gubitak 40.564.000.- HRD. Bilanca stanja na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 4.079.762.000.- HRD ili 8.241.943,- DEM (tečaj 1,- DEM = 495.- HRD).

## 2.2. Statusne i druge promjene

Hotel Neptun dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Dubrovnik, Kardinala Stepinca 31 (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 26. veljače 1996. Istodobno je upisano usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima. Matični broj subjekta je 060005490. Upisani temeljni kapital iznosio je 10.893.000,- DEM.

U sudski registar je 20. listopada 1997. upisana dopuna djelatnosti trgovine na veliko i posredovanja u trgovini.

Glavna skupština Društva je 13. rujna 1998. donijela odluku o smanjenju temeljnog kapitala i nominalne vrijednosti dionice. Smanjenje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar 29. studenoga 2001. pod brojem Tt-01/48-10. Temeljni kapital smanjen je za 17.973.450,00 kn radi pokrića gubitka u poslovanju te je iznosio 21.786.000,00 kn. Podijeljen je na 108 930 redovnih dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 200,00 kn.

Odlukom glavne skupštine od 20. listopada 1999. temeljni kapital je povećan ulaganjem prava društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 7.161.000,00 kn te je iznosio 28.947.000,00 kn. Broj dionica je povećan za 35 805 i iznosio je 144 735, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 200,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 5. prosinca 2001.

## 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 odobrenom roku dostavilo dokumentaciju.

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor. Predsjednik upravnog odbora bio je Mario Kovačević, a članovi Zoran Cikatić, Ljubica Martinović, Inga Jelavić i Gordana Šegović. U odluci nije naveden datum donošenja. Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Fondu, Fondu radnika, Fondu poljoprivrednika te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u ulog u Društvu.

Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 1.862.353.350,- HRD ili 3.762.330,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća je uvećana za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 1.454.970,- DEM, koja su pretvorena u ulog u Društvu, te je temeljni kapital iznosio 5.217.300,- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 52 173 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

U odluci je navedeno da u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Stanovi su preneseni Općinskom fondu za stambeno i komunalno gospodarstvo Dubrovnik.

Odluka nije usklađena s elaboratom o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 3.762.330,- DEM, a prema elaboratu je iznosila 6.395.997,- DEM, što je za 2.633.667,- DEM više od procijenjene vrijednosti navedene u odluci. Razlika je nastala jer odlukom o pretvorbi u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključeno građevinsko zemljište oko objekata.

Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu su uz odluku dostavljeni svi zakonom utvrđeni prilozi: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvaci iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Tijekom 1994. upravni odbor Poduzeća dva puta je mijenjao odluku o pretvorbi u dijelu koji se odnosi na iznos potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. koji je pretvoren u dionički ulog u Društvu.

Upravni odbor je 10. rujna 1994. donio odluku o pretvaranju potraživanja banke u iznosu 5.711.823,- DEM u dionički ulog u Društvu. Fond nije prihvatio odluku upravnog odbora ocijenivši da je predloženi iznos previsok. Upravni odbor Poduzeća je 18. studenoga 1994. donio novu odluku o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog u Društvu u iznosu 4.575.000,- DEM. Uz odluku, Fondu je dostavljen i ugovor o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog zaključen 9. rujna 1994. između Poduzeća i banke na iznos 4.575.000,- DEM. Fond je prihvatio ugovoreni iznos, što je vidljivo iz rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća od 23. studenoga 1994. Upravni odbor Poduzeća je 24. studenoga 1994. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži osnovne podatke o Poduzeću, registriranim djelatnostima, načinu pretvorbe, procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, postupak i uvjete stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica, te odredbe kojim se uređuje postupak pretvorbe, odnosno prava i obveze sudionika u pretvorbi.

### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, organizacijske i tržišne aspekte poslovanja te pravce razvoja. Nije navedeno razdoblje za koje je program izrađen.

Imovina Poduzeća se sastojala od četiri smještajna objekta B kategorije s 458 kreveta, glavnog restorana kapaciteta 580 stolica na otvorenom i zatvorenom prostoru, noćnog bara s 90 stolica i aperitiv bara s 52 stolice. Neposredno uz hotel nalaze se parkovi, vrtovi, plaže i parkirališta. Poduzeće je u 1991. poslovalo s gubitkom. Kao ključni problemi navedeni su nedostaci u kvaliteti i potrebnom standardu svih poslovnih objekata te slabo praćenje poslovnog procesa naročito po mjestima prihoda i troškova. Navedeno je da se Poduzeće treba usmjeriti na ostvarivanje strateških ciljeva: prilagođavanje organizacijske strukture stvaranjem poslovnih jedinica povezanih suradnjom na interesnoj osnovi, prilagođavanje poslovanja sezonskom modelu poslovanja, praćenje i kontrola troškova na razini svake poslovne jedinice, povrat već stečenih tržišnih pozicija, podizanje kvalitete i asortimana usluga radi povećanja prosječne cijene usluge. Također je predviđeno dokapitalizacijom riješiti problem visokog stupnja amortiziranosti opreme i objekata te osigurati uvođenje tehničkih i tržišnih sadržaja u objekte ponude, kako bi bila postignuta viša razina usluga.

Predviđeno je ostvarenjem strateških ciljeva, uz postojeću materijalnu osnovicu i povećanje produktivnosti rada po zaposlenom, ostvariti prihode u iznosu 3.585.820,- DEM, rashode u iznosu 1.795.800,- DEM i dobit u iznosu 1.790.020,- DEM. Najveći dio prihoda predviđeno je ostvariti prodajom 55 580 polupansiona u tri smještajna objekta, uz udjel inozemnih gostiju od 80,00%. Ocijenjeno je kako je za ostvarivanje predviđenih rezultata poslovanja potrebno 58 stalno zaposlenih.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske, izradila je u rujnu 1992., izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U izvještaju je navedeno da je postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti obračuna za 1991. utvrđeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima te da realno i objektivno iskazuje financijsko stanje Poduzeća. Navedeno je da nije bilo moguće utvrditi realnost i vjerodostojnost bilančnih stavki na temelju diobene bilance bivšeg Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik koje se odnose na Poduzeće. Služba društvenog knjigovodstva je 8. lipnja 1993. sastavila dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. U dodatku je navedeno da su predmetom kontrole popisa bile najznačajnije stavke bilance stanja na temelju kojih je utvrđeno da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradila je tvrtka Ekokon iz Splita, dok je procjenu vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata obavilo poduzeće ING-Biro Inženjering s p.o., Split.

Elaborat sadrži sve elemente u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene. Procjenom su obuhvaćene sve stavke iz bilance stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i preračunane su u DEM po tečaju 495.- HRD za 1,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 3.291.164.000.- HRD ili 6.648.816,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu iznosila je 3.166.019.000.- HRD ili 6.395.997,- DEM, što zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog u iznosu 1.454.970,- DEM, čini temeljni kapital u iznosu 7.850.967,- DEM.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina sadrži tehnički opis svakog objekta, proračun s geometrijskim podacima, vanjsko uređenje i procjenu vrijednosti nekretnina. Procjenaje obavljena na način da je utvrđena cijena izgradnje ekvivalentnog objekta, a potom sadašnja vrijednost objekta uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti.

Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištena je prometna vrijednost zemljišta, koja je utvrđena aktima općine Dubrovnik. Podaci o građevinskom zemljištu dokumentirani su izvodima iz katastra i zemljišnih knjiga.

Procjena vrijednosti opreme obavljena je na način da je oprema grupirana u amortizacijske skupine. Za svaku skupinu opreme utvrđena je nabavna vrijednost na tržištu te uvidom u stanje i godinu nabave utvrđen je koeficijent umanjeња.

Procjena vrijednosti druge imovine i obveza obavljena je neposrednim uvidom u analitičke evidencije, popisne liste, preglede i drugu dostupnu dokumentaciju.

Fond je tijekom 1994. dostavio više primjedbi na procjenu vrijednosti Poduzeća, u kojima je zahtijevao da se isprave procijenjene vrijednosti objekata i opreme. U svibnju i srpnju 1994. izrađena je dopuna elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća. Procijenjena vrijednost građevinskih objekata povećana je za 673.254,-DEM i opreme za 9.563,- DEM, jer je Fond dao primjedbu da su ulazne jedinične vrijednosti za konstrukciju i grube građevinske radove na objektima preniske te da je oprema prenisko procijenjena. Prema dopunama elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 7.078.814,- DEM, što zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog u iznosu 1.454.970,- DEM, čini temeljni kapital u iznosu 8.533.784,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.



Tablica broj 1

## Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Red ni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Zemljište	2.052.483,-	3.145.501,-	3.145.501,-
2.	Građevinski objekti	5.730.083,-	4.167.899,-	4.841.153,-
3.	Oprema	66.299,-	117.529,-	127.092,-
4.	Potraživanja	259.461,-	259.562,-	259.562,-
5.	Druga imovina	30.527,-	195.064,-	195.064,-
I. Ukupno imovina (1-5)		8.138.853,-	7.885.555,-	8.568.372,-
6.	Kratkoročne obveze	34.956,-	34.588,-	34.588,-
7.	Dugoročne obveze	1.454.970,-	1.454.970,-	1.454.970,-
8.	Druge odbitne stavke	111,-	-	-
II. Ukupno odbitne stavke (6-8)		1.490.037,-	1.489.558,-	1.489.558,-
III. Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		6.648.816,-	6.395.997,-	7.078.814,-
IV. Dionički ulog - Dubrovačka banka d.d.		-	1.454.970,-	1.454.970,-
V. Temeljni kapital (III.+IV.)		-	7.850.967,-	8.553.784,-

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 5.730.083,- DEM, a procijenjena vrijednost u elaboratu 4.167.899,- DEM. U knjigovodstvenim evidencijama i popisu 31. prosinca 1992. građevinski objekti nisu pojedinačno evidentirani te nije vidljivo jesu li svi objekti kojima je Poduzeće raspolagalo uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina, procjenom su obuhvaćeni objekti: paviljon N1, paviljon N2, neboder, restoran, vila Elita, kotlovnica i skladišta, bazen, plinska stanica te dijelovi vile Pitarević i upravne zgrade na adresi Ćira Carića 3. Za sve procijenjene objekte dostavljeni su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 23. studenoga 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital je iznosio je 39.759.450,00 kn ili 10.893.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3,65 kn). Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 23.060.700,00 kn ili 6.318.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog u iznosu 16.698.750,00 kn ili 4.575.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina u

iznosu 1.715.500,00 kn ili 470.000,- DEM koja se odnosi na k.č. 390, 391/1, 392/1 i 392/2 upisane u z.k.ul. broj 1452 k.o. Gruž te k.č. 381/1, upisana u z.k.ul. broj 4180, k.o. Gruž za koje Poduzeće nije dostavilo dokaze da su navedene nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja te se dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju kod Fonda.

Prema rješenju Fonda, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust nominalne vrijednosti u iznosu 11.530.350,00 kn ili 3.159.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 470.000,- DEM i uvećane za vrijednost neprodanih dionica s popustom te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionice Društva nominalne vrijednosti u iznosu 4.575.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća u rješenju Fonda manja je za 760.970,- DEM, a temeljni kapital veći za 2.339.060,- DEM od procijenjene vrijednosti u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća. Razlike se najvećim dijelom odnose na procijenjenu vrijednost zemljišta, građevinskih objekata, opreme i potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. U nastavku se daje usporedni pregled procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu i  
prema Fondu

u DEM

Red ni broj	Opis	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema Fondu	Razlike
1.	Zemljište	3.145.501,-	4.411.867,-	1.266.366,-
2.	Građevinski objekti	4.841.153,-	5.882.738,-	1.041.585,-
3.	Oprema	127.092,-	177.092,-	50.000,-
4.	Potraživanja	259.562,-	260.000,-	438,-
5.	Druga imovina	195.064,-	197.000,-	1.936,-
I. Ukupno imovina (1-5)		8.568.372,-	10.928.697,-	2.360.325,-
6.	Kratkoročne obveze	34.588,-	35.000,-	412,-
7.	Dugoročne obveze	1.454.970,-	4.575.853,-	3.120.883,-
II. Ukupno odbitne stavke (6-7)		1.489.558,-	4.610.853,-	3.121.295,-
III. Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		7.078.814,-	6.317.844,-	760.970,-
IV. Dionički ulog - Dubrovačka banka d.d.		1.454.970,-	4.575.000,-	3.120.030,-
V. Temeljni kapital (III.+IV.)		8.553.784,-	10.892.844	2.339.060,-

- Zemljišta

Procijenjena vrijednost zemljišta u elaboratu iznosila je 3.145.500,- DEM, a procijenjena vrijednost prema Fondu iznosila je 4.411.867,- DEM. U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina u procijenjenu vrijednosti zemljišta nije uključena renta i naknada za pripremu zemljišta. Fond je obračunao rentu u iznosu 1.012.375,- DEM i naknadu za pripremu zemljišta u iznosu 263.742,- DEM primijenivši cijene koje je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik. Iz procjene je isključio česticu zemlje (pomorsko dobro) površine 78 m<sup>2</sup>, koja je u elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina bila procijenjena u iznosu 9.750,- DEM. Na taj način je Fond povećao procijenjenu vrijednost zemljišta za 1.266.366,- DEM.

Čestica građevinskog zemljišta 1065/20 upisana u z.k.ul. broj 1876 k.o. Gruž, površine 60 m<sup>2</sup> i čestica 1065/84 z.k.ul. broj 1499 k.o. Gruž (od koje su novom izmjerom nastale čestice 380, 381/2 i 382) površine 2 306 m<sup>2</sup>, pripale su Poduzeću na temelju ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koji su nastali podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik p.o., Dubrovnik zaključenim u veljači 1993. Spomenute čestice nisu uključene u procjenu. Spomenute čestice nisu bile iskazane u knjigovodstvenim evidencijama. Iz dokumentacije vezane za procjenu vrijednosti nekretnina nije vidljivo zbog čega spomenute čestice nisu uključene u procjenu. Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškova pripreme zemljišta koje je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik, procijenjena vrijednost zemljišta manja je za 320.829,60 DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću. U rješenju Fonda o nekretninama koje su procijenjene u vrijednost Poduzeća nisu uključene spomenute čestice. Uvidom u zemljišnoknjižne izvatke općinskog suda u Dubrovniku od 10. listopada 2002. i 13. lipnja 2003. vidljivo je da je Društvo upisalo svoje pravo vlasništva na ovim česticama. U skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, Poduzeće je trebalo podnijeti zahtjev za obnovu postupka utvrđivanja procijenjene vrijednosti Poduzeća ili prenijeti Fondu dvije čestice zemljišta koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

- Građevinski objekti

Procijenjena vrijednost objekata u elaboratu iznosila je 4.841.153,- DEM, a procijenjena vrijednost prema Fondu iznosila je 5.882.738,- DEM. Fond je u travnju 1994. dao primjedbe na procijenjenu vrijednost građevinskih objekata i zatražio dopune procjene na način da se poveća cijena konstrukcije i grubih građevinskih radova za 1.927.580,- DEM. Procjenitelj je u svibnju 1994. izvijestio Fond da djelomično prihvaća primjedbe te je povećao vrijednost građevinskih objekata za 673.254,- DEM.

S obzirom da Poduzeće nije u cijelosti prihvatilo primjedbu Fonda i povećalo cijenu konstrukcije i grubih građevinskih radova na objektima, Fond je povećao vrijednost građevinskih objekata za 1.041.585,- DEM.

- Oprema

Procijenjena vrijednost opreme u elaboratu iznosila je 127.092.- DEM, a procijenjena vrijednost prema Fondu iznosila je 177.092.- DEM. Fond je povećao procijenjenu vrijednost opreme za 50.000,- DEM, uz obrazloženje da je uvidom u stanje opreme u objektima Poduzeća utvrdio da je previsoko procijenjena ratna šteta na opremi.

- Pretvaranje potraživanja u dionički ulog

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 pripisujući 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, prema pregledu u prilogu ugovoru, pretvoriti u dionički ulog, uz uvjet da se krediti revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti i to na način:

- za sve kredite puštene u tečaj prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum, 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,

- 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 suglasne da sveukupna realna vrijednost kredita preračunatih na ugovoreni način, koja se pretvaraju u dionički ulog, iznosi 1.454.970,- DEM. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojemu je revalorizirano 18 kredita u ukupnom iznosu 1.454.970,- DEM.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 1.454.970,- DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su procijenjene u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i navedene u odluci o pretvorbi.

Poduzeće je u rujnu 1994. dostavilo Fondu dopis sa zamolbom da prihvati novi ugovor o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog u iznosu 5.711.823,- DEM. Uz dopis, Poduzeće je priložilo izvod iz zapisnika sa sjednice upravnog odbora od 9. rujna 1994. i ugovor o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog zaključen 9. rujna 1994. između Poduzeća i banke. Prema navedenom izvodu, upravni odbor je donio odluku o prihvaćanju ugovora o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog u iznosu 5.711.823,- DEM. U dopisu je također navedeno da će se izmijeniti odluka o pretvorbi u dijelu koji se odnosi na pretvaranje potraživanja banke u dionički ulog. Ugovorom o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 9. rujna 1994. utvrđeno je da dugovanje Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosi 5.711.823,- DEM, a sastoji se od obveza po kreditima iz pregleda kredita koji čini sastavni dio ugovora.

Fond nije prihvatio predloženi iznos pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog uz obrazloženje da je iznos previsok te je predložio da se smanji. Upravni odbor Poduzeća je 18.

listopada 1994. donio novu odluku o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog u iznosu 4.575.000,- DEM.

Novim ugovorom o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog od 9. rujna 1994. utvrđeno je da dugovanje Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosi 2.264.625,00 kn, što preračunano u DEM iznosi 4.575.000,- DEM, a sastoji se od obveza po kreditima iz pregleda kredita koji čini sastavni dio ugovora. Ugovorom se Poduzeće obvezalo 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 ugovor nije priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992.

Državni ured za reviziju je dopisima 19. svibnja 2003. i 2. lipnja 2003. zatražio od društva Dubrovačka banka d.d. pregled kredita koji su sastavni dio ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog i ugovore za kredite koji su navedeni u pregledu s analitikom kredita, podacima o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji. Također su zatražene podloge na temelju kojih su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog. Banka je u dopisu od 28. svibnja 2003. dostavila presliku ugovora o investicijskom kreditu od 16. siječnja 1985. i presliku ugovora o investicijskom kreditu od 14. travnja 1986. i tri dodatka ovom ugovoru, dok druge ugovore nije dostavila uz obrazloženje da ih nema u evidenciji. Također je dostavila i presliku izvješća revizorske tvrtke o reviziji revalorizacije kredita banke u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća kojim je predviđeno pretvaranje potraživanja banke u dionički ulog u iznosu 5.711.823,- DEM.

Izvješće revizorske tvrtke o reviziji revalorizacije kredita banke u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća, izradila je revizorska tvrtka Cetinić d.o.o., Dubrovnik u rujnu 1994. U izvješću je navedeno da je revizija obavljena na temelju ugovora o obavljanju poslova revizije s bankom kao naručiteljem, a u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća. U izvješću je navedeno da su revizijom obuhvaćena 34 kredita, da su krediti odobreni u razdoblju od 1985. do 1992. te da je revalorizacija obavljena velikim dijelom na još aktivne kratkoročne kredite, te na sve aktivne dugoročne kredite. Provjerom financijskih izvještaja, ugovora o kreditima, amortizacijskih planova, kartica korištenja i otplate kredita, lista automatske obrade podataka, tečajnih lista, podataka iz diobene bilance i programa pretvorbe, koji su bili osnova za izradu lista za revalorizaciju, revizorska tvrtka je zaključila da je obračun revalorizacije pravilan, da je izrađen u skladu sa zakonskim propisima te da revalorizirani krediti iznose 5.712.000,- DEM, uz napomenu da je korištena poslovna dokumentacija banke. Izvješće revizorske tvrtke potpisao je direktor Josip Cetinić.

Banka je u dopisu od 12. lipnja 2003. dostavila analitičke podatke za 17 kredita, dok za 17 kredita nije dostavila analitičke podatke uz obrazloženje da ih nema u knjigovodstvenim evidencijama. Također je navela da nije u mogućnosti dostaviti druge podloge na temelju kojih su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog jer ih nema u evidenciji.

Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u udjel od 9. rujna 1994. prihvatio je Fond, koji je 23. studenoga 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, u kojem je dionički udjel

banke iznosio 4.575.000,- DEM i činio je 42,00% temeljnog kapitala Društva.

Za potraživanja poslovne banke koja su pretvorena u ulog, a nastala su revalorizacijom kredita, banka je dostavila dva ugovora, a za jedan ugovor i tri dodatka ugovoru. Društvo je dostavilo deset ugovora o kreditima od 34 ugovora koja su navedena u izvješću. Obveze na temelju revalorizirane vrijednosti kredita u iznosu 1.454.970,- DEM, po ugovoru od 28. prosinca 1992., 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.

Naknadnom revalorizacijom kredita obveze Poduzeća prema banci povećane su za 3.120.030,- DEM ili 214,44% te nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., odnosno na dan pretvorbe, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene.

### 3.3 Provedba programa pretvorbe

Na temelju odluke o pretvorbi i rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, Poduzeće je u listopadu 1994. objavilo prodaju 31 590 dionica s popustom pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Upisano je 31 590 dionica s popustom. S kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) u prosincu 1994. zaključeno je 209 ugovora o prodaji. Svi ugovori su zaključeni na obročnu otplatu u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 27.824,26 kn uplaćeni su Fondu u prosincu 1994.

Fond je u lipnju 1995. donio odluku o prijenosu 31 590 dionica Društva mirovinskim fondovima. Ove dionice bile su predmetom javnog prikupljanja ponuda, a kako nije dostavljena niti jedna ponuda, u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to Fondu 17 927 dionica ili 16,46%, Fondu radnika 6 274 dionice ili 5,76%, Fondu poljoprivrednika 2 689 dionica ili 2,47% ukupnog broja dionica. Također je u portfelj Fonda preneseno 4 700 rezerviranih dionica.

### 3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 26. veljače 1996. Upisani temeljni kapital iznosio je 10.893.000,- DEM i podijeljen je na 108 930 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

U nastavku se daje pregled vlasničke strukture na dan upisa Društva u sudski registar.

## Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar 26. veljače 1996.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Udjel u %
1.	mali dioničari	31 590	3.159.000,-	29,00
2.	Fond	22 627	2.262.700,-	20,77
	- dionice	17 927	1.792.700,-	16,46
	- rezervirane dionice	4 700	470.000,-	4,31
3.	mirovinski fondovi	8 963	896.300,-	8,23
	- Fond radnika	6 274	627.400,-	5,76
	- Fond poljoprivrednika	2 689	268.900,-	2,47
4.	Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	45 750	4.575.000,-	42,00
Ukupno		108 930	10.893.000,-	100,00

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

## 4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 31 590 dionica s popustom osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. S malim dioničarima zaključeno je 209 ugovora o prodaji dionica s popustom nominalne vrijednosti 3.159.000,- DEM, što čini 29,00% temeljnog kapitala Društva. Svi ugovori su zaključeni na obročnu otplatu u roku pet godina.

U srpnju 1996., društvu Dubrovačka banka d.d. 162 mala dioničara su prodala (prenijela) u vlasništvo 10 828 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. U ugovorima je utvrđeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela ispunjenje duga prema Fondu za 12 976 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM te obvezu plaćanja mjesečnih obroka malih dioničara utvrđenih ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatka tom ugovoru kada ga mali dioničari zaključe s Fondom. Mali dioničari su ovlastili banku da bez njihova daljnijeg pitanja i sudjelovanja zatraži prijenos i upis dionica u knjizi dionica Društva na svoje ime i vlasništvo i to otplaćenih dionica odmah po potpisu ugovora, a neotplaćenih postupno početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijena dionica u prethodnoj godini, a na temelju naloga o plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica Fondu. Mali dioničari su prenijeli banci u zalog sva svoja prava na temelju neotplaćenih dionica.

Banka, kao stjecatelj, nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu

neotplaćenih dionica. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 63,85% ili 69 554 dionice nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen na 7,15% ili 7 786 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o promjenama vlasništva na dionicama Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3 ili 75,00% obvezna je obavijestiti Komisiju u roku sedam dana.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, Fond je 5. svibnja 1997. sa 190 malih dioničara zaključio dodatke ugovorima o produženju roka otplate na 20 godina, a s četiri kupca zaključio je dodatke ugovorima za otplatu dionica u roku pet godina. Među malim dioničarima koji su zaključili dodatke ugovoru s Fondom bila su i 162 mala dioničara koji su dionice prethodno prodali (prenijeli) banci. Banka je neotplaćene dionice otplaćivala Fondu do travnja 1998., kada ih je prestala otplaćivati.

Otplatama Fondu banka je stekla još 1 220 dionica te je u travnju 1998. imala 45 750 dionica stečenih pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvu, 12 048 otplaćenih dionica i 11 756 neotplaćenih dionica kupljenih od malih dioničara ili ukupno 69 554 dionica Društva.

Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj, koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Iako je banka, na temelju ugovora o kupnji dionica zaključenih s malim dioničarima, preuzela obvezu da u ime malih dioničara otplaćuje dionice Fondu, od travnja 1998. prestala je podmirivati ugovorene obveze te je Fond u svibnju 1999. sa 152 mala dioničara raskinuo ugovore o prodaji dionica s popustom i u svoj portfelj prenio 10 796 dionica.

S deset malih dioničara, koji su imali 960 neotplaćenih dionica, Fond nije raskinuo ugovore te je 960 dionica i dalje evidentirano u vlasništvu malih dioničara.

U siječnju 1999. Fond je malim dioničarima koji su samostalno sudjelovali u postupku kuponske privatizacije prenio 4 498 dionica. U listopadu 1999. Fond je raskinuo 35 ugovora s malim dioničarima, čime je stekao 2 755 dionica. Nakon ovih promjena, Fond je imao 26,55% ili 28 925 dionica, a mali dioničari 9,63% ili 10 489 dionica.

Na temelju odluka glavne skupštine Društva, u sudski registar je u studenome i prosincu 2001. upisano smanjenje temeljnog kapitala radi pokrića gubitka i povećanja temeljnog kapitala ulaganjem prava te smanjenje nominalne vrijednosti dionica sa 100,- DEM



za jednu dionicu na 200,00 kn. Ukupni broj dionica povećan je za 35 805 na 144 735 dionica. Broj dionica u vlasništvu malih dioničara je ostao nepromijenjen i iznosio je 10 489 dionica, a udjel u temeljnom kapitalu je smanjen s 9,63% na 7,25%.

Prema pregledu otplata malih dioničara Fondu, utvrđeno je da su ugovori s malim dioničarima raskidani nakon isteka ugovorenog roka plaćanja od nekoliko mjeseci do dvije godine. Fond nije postupao prema odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji, prema kojima se ugovor o kupnji dionica s popustom zaključen na rok do 20 godina raskida bez prethodne opomene, ako nisu plaćena tri dospelja obroka, a preostale dionice prenose se Fondu.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon prijenosa dionica Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika, u lipnju 1995. u portfelju Fonda bilo je 22 627 dionica Društva, od čega je 4 700 dionica bilo rezervirano za imovinu za koju nisu bili riješeni imovinsko pravni odnosi.

Fond je s Fondom radnika i Fondom poljoprivrednika zaključio 20. listopada 1997. ugovor o zamjeni dionica. U portfelj Fonda preneseno je 8 963 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Nakon ove zamjene, udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva povećan je na 29,00% ili 31 590 dionica.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, tijekom 1999. u portfelj Fonda je prenesena 13 551 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, nakon čega je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 41,44% ili 45 141 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u postupku kuponske privatizacije, Fond je u siječnju 1999. prenio na 16 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji 4 498 dionica i privatizacijskom investicijskom fondu Sunce Invest d.o.o. 2 414 dionica. Nakon ove promjene udjel Fonda u ukupnom broju dionica Društva smanjen je na 38 229 dionica ili 35,09%, dok je 16 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji steklo 4,12%, a privatizacijski investicijski fond Sunce Invest d.o.o. 2,22% udjela u ukupnom broju dionica Društva.

Prema odlukama glavne skupštine Društva, u sudski registar je u studenome i prosincu 2001. upisano smanjenje temeljnog kapitala radi pokrića gubitka i povećanje temeljnog kapitala ulaganjem prava te smanjenje nominalne vrijednosti dionica sa 100,- DEM za jednu dionicu na 200,00 kn. Ukupni broj dionica povećan za 35 805 i iznosio je 144 735 dionica. Broj dionica u vlasništvu Fonda i privatizacijskog investicijskog fonda Sunce Invest d.o.o. ostao je nepromijenjen, dok je udjel Fonda u temeljnom kapitalu smanjen s 35,09% na 26,42%, a privatizacijskog investicijskog fonda Sunce Invest d.o.o. s 2,22% na 1,66%.

#### 4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

U postupku pretvorbe u portfelj Fonda radnika preneseno je 6 274 dionice, a u portfelj

Fonda poljoprivrednika 2 689 dionica ili ukupno 8 963 dionice nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, što čini 8,23% ukupnog broja dionica Društva. Navedeni fondovi su u listopadu 1997. zaključili s Fondom ugovor o zamjeni dionica, kojim su prenijeli Fondu sve dionice Društva. Dionice su prenesene po nominalnoj vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

#### 4.4. Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka d.d.

Na temelju odluke skupštine od 20. listopada 1999., temeljni kapital Društva je povećan za 7.161.000,00 kn ulaganjem prava društva Dubrovačka banka d.d. Društvo je izdalo 35 805 redovnih dionica serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Dionice serije B u cijelosti je upisalo društvo Dubrovačka banka d.d., na temelju upisnice od 29. listopada 1999. Povećanje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku u prosincu 2001.

Društvo je 31. prosinca 1997. zaključilo s društvom Dubrovačka banka d.d. ugovor o ulaganju prava, a 29. srpnja 1998. dodatak ugovoru o ulaganju prava. Ugovorne strane su utvrdile da potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. 31. prosinca 1997. iznose 7.161.000,00 kn te da su potraživanja nastala na temelju ugovora o dugoročnom kreditu u iznosu 6.987.887,00 kn i ugovora o kratkoročnom kreditu u iznosu 173.113,00 kn.

Banka je uložila prava izražena u novčanoj vrijednosti, a Društvo se obvezalo na skupštini donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala u iznosu 7.161.000,00 kn i izdavanju 35 805 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, koje će u cijelosti upisati društvo Dubrovačka banka d.d. uz isključenje prava prvenstva upisa drugih dioničara. Društvo se također obvezalo izdati i predati dionice banci odmah nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, te obaviti upis u knjigu dionica.

U srpnju 1998., društvo Refinal d.o.o., Dubrovnik je izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su potraživanja realna i objektivna, što je utvrđeno uvidom u knjigovodstvene evidencije i dokumentaciju Društva u razdoblju od 1993. do 1997. te provjerom obračuna u navedenom razdoblju.

Iz dokumentacije o kreditnim obvezama Društva prema društvu Dubrovačka banka d.d., koje su bile predmetom zaključivanja ugovora o ulaganju prava od 31. prosinca 1997., vidljivo je da su potraživanja banke nastala na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenom 1. studenoga 1997. u iznosu 1.200.000,00 kn ili 340.444,85 DEM s rokom otplate 30. rujna 1998. uz promjenjivu kamatnu stopu od 2,00% mjesečno i ugovora o reguliranju kreditnih obveza (ugovor o dugoročnom kreditu) zaključenog 31. listopada 1997. u iznosu 23.925.586,24 kn ili 6.785.667,84 DEM. Ugovorom o reguliranju kreditnih obveza utvrđeno je da obveze Društva prema društvu Dubrovačka banka d.d. po kratkoročnim kreditima na dan 31. listopada 1997. iznose 23.925.586,24 kn, da se objedinjuju u dugoročni kredit uz valutnu klauzulu s rokom otplate tri godine uz promjenjivu kamatnu stopu, koja je u vrijeme zaključivanja ugovora iznosila 2,00% mjesečno. Na temelju zaključenih ugovora, izvoda banke o stanju kredita i knjigovodstvenih evidencija Društva, vidljivo je da su krediti iskorišteni tijekom 1994., 1995., 1996. i 1997.

Ulaganjem prava društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 35 805 dionica Društva, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn ili ukupne vrijednosti 7.161.000,00 kn, što čini 24,74% temeljnog kapitala Društva. Navedenim načinom ulaganja prava društva Dubrovačka banka

d.d. u Društvo, nije došlo do stvarnog povećanja imovine Društva, već je samo promijenjena struktura kapitala i obveza na način da su za iznos uloženog prava smanjene obveze, a povećan temeljni kapital Društva.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. od 16. travnja 1999., banka je u rujnu 2002. zaključila s Državnom agencijom za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) ugovor o prijenosu dionica. Banka je DAB prenijela 35 805 redovnih dionica serije B Društva, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, ukupne nominalne vrijednosti 7.161.000,00 kn.

#### 4.5. Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d.

Društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 45 750 dionica serije A pretvaranjem potraživanja u dionički ulog u Društvo, 10 828 otplaćenih dionica serije A kupnjom od malih dioničara, te 1 220 dionica otplatom Fondu u ime malih dioničara, što je ukupno 57 798 dionica nominalne vrijednosti 5.779.800,- DEM ili 53,06% temeljnog kapitala Društva.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i DAB zaključili su 8. rujna 1999. ugovor o prijenosu dionica kojim su ugovorne strane utvrdile da banka ima 57 798 redovnih dionica Društva serije A, nominalne vrijednosti 5.779.800,- DEM te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju članka VII. Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1998.

Društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 35 805 dionica serije B, na temelju ugovora o ulaganju prava zaključenog 31. prosinca 1997. i dodatka ugovoru od 29. srpnja 1998. između Društva i društva Dubrovačka banka d.d. Upis u knjigu dionica proveden je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar u prosincu 2001.

Društvo Dubrovačka banka i DAB su rujnu 2002. zaključile ugovor o prijenosu dionica kojim su ugovorne strane utvrdile da banka 35 805 dionica Društva serije B, nominalne vrijednosti 7.161.000,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju članka VII. odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1998. Nakon ovih promjena DAB ima 93 603 dionice ili 64,67% ukupnog broja dionica Društva.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, DAB je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 93 603 dionice ili 64,67% ukupnog broja dionica Društva. U nastavku se daje vlasnička struktura Društva u vrijeme obavljanja revizije.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost u kn	Udjel u %
1	DAB (povjerenik Fond)	93 603	18.720.600,00	64,67
2	Fond	38 229	7.645.800,00	26,42
3	mali dioničari	10 489	2.097.800,00	7,25
4	Sunce PIF d.d.	2 414	482.800,00	1,66
	Ukupno	144 735	28.947.000,00	100,00

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je za razdoblje 1995. do 2002. sastavljalo temeljne financijske izvještaje radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata. U nastavku se daju usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1995. do 2002., iskazani u računu dobiti i gubitka i u bilanci stanja koncem svake godine.

Tablica broj 5

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1995. do 2002.

u kn

Opis	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	1.697.682,55	2.438.446,28	4.310.800,31	2.511.094,19	1.346.355,11	9.821.882,82	16.735.088,16	16.956.397,47
Rashodi	3.963.825,04	7.184.959,36	11.624.237,58	19.030.988,36	9.787.778,28	12.585.212,26	18.344.213,06	22.399.319,50
Gubitak	2.266.142,49	4.746.513,08	7.313.437,27	16.519.894,17	8.441.423,17	2.763.329,44	1.609.124,90	5.442.922,03
Ukupna aktiva	42.094.026,34	40.555.050,00	67.622.453,46	85.338.986,35	82.915.306,84	81.849.716,62	80.718.908,40	80.319.633,23
Dugotrajna imovina	39.940.678,88	39.823.184,80	64.158.791,07	81.204.994,03	78.846.665,25	74.911.766,09	72.975.676,35	71.315.746,94
Kratkotrajna imovina	2.153.320,77	731.440,65	3.462.030,85	4.133.992,32	4.067.001,23	6.937.950,53	7.743.232,05	8.946.960,82
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	26,69	424,55	1.631,54	-	1.640,36	-	-	56.925,47
Ukupna pasiva	42094.026,34	40.555.050,00	67.622.453,46	85.338.986,35	82.915.306,84	81.849.716,62	80.718.908,40	80.319.633,23
Upisani kapital	39.759.450,00	39.759.450,00	46.920.450,00	39.759.450,00	39.759.450,00	39.759.450,00	28.947.000,00	28.947.000,00
Pričuve	2.396.748,24	130.606,14	130.609,25	130.609,25	131.698,09	131.698,09	6.045.197,74	6.045.197,74
Preneseni gubitak	-	-	-4.746.513,08	-12.059.950,35	-28.579.844,52	-37.021.267,69	-27.724.646,78	-29.333.771,68
Gubitak tekuće god.	-2.266.142,49	-4.746.513,08	-7.313.437,27	16.519.894,17	-8.441.423,17	-2.763.329,44	-1.609.124,90	-5.442.922,03
Dugoročne obveze	1.601.251,48	1.681.762,94	30.690.122,71	63.560.810,18	44.249.657,37	75.662.942,29	67.598.760,13	69.057.072,81
Kratkoročne obveze	602.719,11	3.729.744,00	1.941.221,85	10.467.961,44	35.795.769,07	6.080.223,37	7.461.722,21	11.047.056,39
Broj zaposlenika	33	34	36	38	36	35	34	32

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do 2002. iskazalo gubitak u poslovanju. Prema podacima iz bilanci, iskazani gubitak za 1995. iznosio je 2.266.142,49 kn i pokriven je iz sredstava pričuve. Za razdoblje od 1996. do 2000. preneseni gubitak je iznosio 37.021.267,69 kn. Gubitak za 2000. iskazan je u iznosu 2.763.329,44 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 13. rujna 1998, dio gubitka u iznosu 12.059.950,35 kn pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala. Smanjenje temeljnog kapitala provedeno je u knjigovodstvenim evidencijama u 2001. te je preneseni gubitak na koncu godine iznosio 27.724.646,78 kn. S obzirom da je Društvo i dalje poslovalo s gubitkom, na koncu 2002. preneseni gubitak iznosio je 29.333.771,68 kn, a gubitak tekuće godine 5.442.922,03 kn.

U razdoblju od 1995. do 2002. prihodi imaju trend rasta, a značajnije u posljednje tri godine, tako da je ostvareni prihod za 2002. za 72,63% veći od ostvarenog prihoda za 2000. Rashodi također imaju trend rasta. U 2002. povećani su za 77,98% u odnosu na 2000.

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je 1995. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednošću u rješenju Fonda iz studenoga 1994. Temeljni kapital Društva iznosio je 39.759.450,00 kn. U poslovnim knjigama je za 2001. iskazano smanjenje temeljnog kapitala zbog pokrića gubitka i usklađenja nominalnog iznosa dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Također je iskazano i povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka d.d., te je iznosio 28.947.000,00 kn i do vremena revizije nije mijenjan.

Vrijednost dugotrajne imovina je značajno povećana u 1997. i 1998., što je rezultat ulaganja u sanaciju, uređenje i opremanje postojećih objekata.

Žiro račun Društva je u razdoblju od studenoga 1998. do travnja 2001. bio više puta blokiran. Najduža blokada trajala je neprekidno od 17. veljače do 6. lipnja 1999. Uprava Društva nije podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom kod suda prema odredbi članka 39. stavka 6. Stečajnog zakona.

Dugoročne obveze su u razdoblju od 1995. do 1999. stalno rasle. Najveći porast zabilježen je u 1997. i 1998. zbog zaduženja Društva radi sanacije, uređenja i opremanja objekata. Na kraju 1998. dugoročne obveze su iznosile 63.560.810,18 kn. U razdoblju od 2000. do 2002. Društvo se nije zaduživalo. U 2001. obveze su smanjene u iznosu 7.161.000,00 kn, na temelju ugovora o ulaganju prava društva Dubrovačka banka d.d.

Na koncu 2002. dugoročne obveze su iznosile 69.057.072,81 kn, a odnosile su se na kreditne obveze prema DAB 55.496.110,77 kn, Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak 9.747.356,30 kn i Ministarstvu financija 3.813.605,74 kn.

Kratkoročne obveze za 2002. su iznosile 11.047.056,39 kn, a najznačajnije su obveze za kamate po dugoročnim kreditima u iznosu 7.492.684,97 kn i obveze prema dobavljačima u iznosu 3.126.842,75 kn.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d. od 28. siječnja 1999., na DAB su prenesena potraživanja i udjeli koje je Dubrovačka banka imala prema Društvu u iznosu 74.877.363,63 kn. DAB i Društvo su u siječnju 2000. zaključili ugovor o reprogramu duga na temelju kojega je rok otplate dugovanja Društva u iznosu 42.439.268,55 kn ili 5.560.296,46 EUR reprogramiran na 14 godina uz četiri godine počeka.

Koncem 2002. ukupne obveze iznosile su 80.104.129,20 kn i činile 99,73% ukupne pasive, što ukazuje na prezaduženost Društva. Ukupni gubitak iznosio je 34.776.693,71 kn, a upisani kapital i pričuve 34.992.197,74 kn.

Potkraj prosinca 1998. na nekretninama Društva hotel Neptun-1 i restorana s pripadajućim zemljištem upisano je založno pravo radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima društva Hoteli Mlini d.d., Mlini u iznosu 1.392.398,73 DEM. Odluku o upisu založnog prava donio je nadzorni odbor Društva radi osiguranja otplate kredita društva Hoteli Mlini d.d., kojom se odobrava upis založnog prava na imovini Društva. Iz zapisnika nadzornog odbora nije vidljivo zbog čega je donesena odluka o upisu založnog prava na nekretninama Društva za osiguranje otplate kredita drugog društva. Sporazum je zaključen između društva Dubrovačka banka d.d., društva Hoteli Mlini d.d. i Društva. Sporazumom je utvrđeno da društvo Hoteli Mlini d.d. duguje društvu Dubrovačka banka d.d. 1.392.398,73 DEM na temelju dva kredita odobrena u veljači 1995. i rujnu 1997. Krediti su odobreni iz sredstava Hrvatske kreditne banke za obnovu i razvitak za obnovu hotela Astarea i Mlini te za pripremu turističke sezone 1997. Također je utvrđeno da za slučaj neispunjenja obveza društva Hoteli Mlini d.d. po odobrenim kreditima, društvo Dubrovačka banka d.d. će upisati hipoteku na nekretninama Društva hotel Neptun-1 i restorana s pripadajućim zemljištem.

Nadzorni odbor Društva je u prosincu 1999. donio odluku o prodaji vile Elita putem javnog natječaja. Natječaj je objavljen u dnevnom tisku s cijenom u iznosu 1.858.361,- DEM, koju je utvrdio ovlaštenu sudski vještak. Na natječaj nije pristigla ni jedna ponuda. Na temelju odluke nadzornog odbora iz travnja 2000., ponovo je objavljen natječaj za prodaju vile Elita za 5.781.200,00 kn ili 1.480.000,- DEM. Iz dokumentacije Društva nije vidljivo je li bilo ponuda. Nadzorni odbor je u siječnju 2001. donio odluku da se ponovo objavi natječaj za prodaju vile Elita i projektno-tehničke dokumentacije za njezino uređenje u ukupnom iznosu 1.550.000,- DEM. Natječaj je objavljen u službenom glasilu Republike Hrvatske. Na natječaj je pristigla ponuda društva Patrick i Pamela d.o.o., Zagreb i pismo namjere gospodina Pera Ždrakića.

Nadzorni odbor je prihvatio ponudu društva Patrick i Pamela d.o.o. na iznos 1.550.000,- DEM. Ugovor je zaključen 14. svibnja 2001. na 1.550.000,- DEM.

Do konca lipnja 2003. ugovor nije realiziran jer je u međuvremenu izvoditelj radova na obnovi hotela općinskom sudu u Dubrovniku podnio prijedlog za zabilježbu privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine vila Elita s okolnim zemljištem, radi isplate dugovanja Društva izvoditelju radova. Nakon toga, DAB je podnijela prijedlog sudu za upis založnog prava i prijenos fiducijarnog prava vlasništva na spomenutim nekretninama, a društvo Patrick i Pamela d.o.o. podnijelo je prijedlog za predbilježbu prava vlasništva na spomenutim nekretninama.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-turističkog poduzeća Neptun, 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 i revizijskih institucija - INTOSAI.

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hotel Neptun, Dubrovnik, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Čestica građevinskog zemljišta 1065/20 upisana u z.k.ul. 1876 k.o. Gruž, površine 60 m<sup>2</sup> i čestica 1065/84 z.k.ul. 1499 k.o. Gruž (od koje su novom izmjerom nastale čestice 380, 381/2 i 382) površine 2 306 m<sup>2</sup>, pripale su Poduzeću na temelju ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koja su nastala podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik p.o., Dubrovnik, zaključenim u veljači 1993. Spomenute čestice nisu uključene u procjenu.

Prometna vrijednost zemljišta, visina rente i troškovi pripreme zemljišta prema podacima Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik za navedene čestice iznosi 320.829,60 DEM, te je za isti iznos manja procijenjena vrijednost zemljišta, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću. U rješenju Fonda o nekretninama koje su procijenjene u vrijednost Poduzeća, nisu uključene spomenute čestice. Uvidom u zemljišnoknjižne izvratke općinskog suda u Dubrovniku od 10. listopada 2002. i 13. lipnja 2003., utvrđeno je da je Društvo upisalo svoje pravo vlasništva na ovim česticama. U skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, Poduzeće je trebalo podnijeti zahtjev za obnovu postupka utvrđivanja procijenjene vrijednosti Poduzeća ili prenijeti Fondu čestice građevinskog zemljišta koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Direktor Društva bio je Viktor Vidović.

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim su utvrdili međusobne odnose o udjelu 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% kamata godišnje do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992. Revalorizirano je 18 kredita, nakon čega su potraživanja banke utvrđena u iznosu 1.454.970,- DEM te je ugovoreno da se pretvaraju u dionički ulog. Obveze Poduzeća prema banci iskazane su u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 1.454.970,- DEM. U jednakom iznosu su procijenjene u vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. te navedene u odluci o pretvorbi.



Poduzeće je u rujnu 1994. dostavilo Fondu dopis sa zamolbom da prihvati novi ugovor zaključen 9. rujna 1994., prema kojem potraživanja banke u dionički ulog iznose 5.711.823,- DEM. Fond nije prihvatio predloženi iznos, uz obrazloženje da je previsok. Upravni odbor Poduzeća je 18. listopada 1994. donio novu odluku o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog u iznosu 4.575.000,- DEM. Poduzeće i banka su ponovo, 9. rujna 1994., zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog u kojemu je navedeno da je dugovanje Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosilo 4.575.000,- DEM, a Poduzeće se obvezalo uskladiti odluku o pretvorbi s ugovorom, s tim da ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o suglasnosti na pretvorbu, kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički ulog u skladu s ugovorom. Uz ugovor nije priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992. Prema izvješću revizorske tvrtke Cetinić d.o.o. iz rujna 1994., navedena su 34 kredita, korištena u razdoblju od 1985. do 1992. i revalorizirana u iznosu 5.711.823,- DEM. Navedeno je da je obračun revalorizacije pravilan i da je izrađen u skladu sa zakonskim propisima. Fond je prihvatio ugovor o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog te je 24. studenoga 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu u kojem dionički udjel banke iznosi 4.575.000,- DEM. Odluka o pretvorbi usklađena je s rješenjem Fonda.

Naknadnom revalorizacijom kredita, obveze Poduzeća prema banci povećane su za 3.120.030,- DEM ili 214,44%, a nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., odnosno na dan pretvorbe, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene. Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 9. rujna 1994. potpisali su direktor Poduzeća Viktor Vidović i direktor banke Neven Barač. Izvješće revizorske tvrtke o reviziji revalorizacije kredita banke u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća potpisao je direktor revizorske tvrtke, ovlaštenu revizor Josip Cetinić, a rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu potpisao je predsjednik Fonda Ivan Penić.

## 6.2 Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u potpunosti u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom je utvrđeno:

- Mali dioničari su tijekom 1996. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, 162 ugovora o prodaji (prijenosu) 10 828 otplaćenih i 12 976 neotplaćenih dionica s popustom. Ugovoreno je da obveze prema Fondu za neotplaćene dionice preuzima banka, a mali dioničari prenose banci sva svoja prava na neotplaćene dionice te ih postupno prenose u vlasništvo banke s početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica u prethodnoj godini. U ugovorima je navedeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina. Banka (stjecatelj) nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Stečenim dionicama banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 63,85%.

Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o promjenama vlasništva na dionicama Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3 ili 75,00% obvezna je obavijestiti Komisiju u roku sedam dana. Predsjednik uprave banke u vrijeme stjecanja dionica bio je Neven Barač.

Mali dioničari, koji su prethodno prodali (prenijeli) dionice banci, u svibnju 1997. s Fondom su zaključili dodatke ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica na 20 godina. Banka je otplaćivala neotplaćene dionice Fondu do travnja 1998. Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj, koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

- Koncem prosinca 1998. na nekretninama Društva hotel Neptun-1 i restorana s pripadajućim zemljištem upisano je založno pravo radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima društva Hoteli Mlini d.d., Mlini, u iznosu 1.392.398,73 DEM. Odluku o upisu založnog prava donio je nadzorni odbor Društva radi osiguranja otplate kredita društva Hoteli Mlini d.d. kojom se odobrava upis založnog prava na imovini Društva. Iz zapisnika nadzornog odbora nije vidljivo zbog čega je donesena odluka o upisu založnog prava na nekretninama Društva za osiguranje otplate kredita drugog društva. Sporazum o zasnivanju založnog prava potpisali su u ime banke ovlaštenik za rukovođenje i zastupanje u postupku sanacije Niko Koncul, u ime društva Hoteli Mlini direktor Stijepo Bego te u ime Društva direktor Viktor Vidović.

Razvojnim programom je predviđeno prilagođavanje organizacijske strukture stvaranjem poslovnih jedinica povezanih suradnjom na interesnoj osnovi, prilagođavanje poslovanja sezonskom modelu poslovanja, praćenje i kontrola troškova na razini svake poslovne jedinice, povrat već stečenih tržišnih pozicija, podizanje kvalitete i asortimana usluga radi povećanja prosječne cijene usluge. Predviđeno je dokapitalizacijom riješiti problem visokog stupnja amortiziranosti opreme i objekata te osigurati uvođenje tehničkih i tržišnih sadržaja u objekte ponude, kako bi bila postignuta viša razina usluga. Predviđeno je uz postojeću materijalnu osnovicu i povećanje produktivnosti rada po zaposlenom, ostvariti prihode u iznosu 3.585.820,- DEM, rashode u iznosu 1.795.800,- DEM i dobit u iznosu 1.790.020,- DEM. Najveći dio prihoda predviđeno je ostvariti prodajom 55 580 polupansiona u tri smještajna objekta, uz udjel inozemnih gostiju 80,00%. Ocijenjeno je kako je za ostvarivanje predviđenih rezultata poslovanja potrebno 58 stalno zaposlenih. U razvojnom programu nije navedeno razdoblje za koje je program izrađen. Nije naveden iznos predviđene dokapitalizacije, strateški partner ni razdoblje u kojemu je predviđeno obaviti dokapitalizaciju.

Ciljevi određeni razvojnim programom djelomično su ostvareni. Ostvaren je postupni povratak na turističko tržište tako da je broj polupansiona iz godine u godinu povećavan, a posebno u razdoblju od 2000. do 2002. te je u 2002. ostvareno 53 468 polupansiona. Obnovljeni su objekti: paviljon N1, neboder i restoran s kuhinjom sredstvima kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak te poslovnih banaka.

Ulaganja u obnovu iznosila su približno 46.000.000,00 kn. Nije ostvarena prodaja predviđenog broja pansiona, nije obnovljen paviljon N2 i nije ostvarena predviđena dokapitalizacija za obnovu objekata i opreme. Predviđeno poslovanje s dobiti nije ostvareno. Broj zaposlenika smanjen je s 40 koncem 1992. na 32 zaposlenika koncem 2002.

S obzirom da je ostvarena tehnološka modernizacija opreme, obnovljen veći broj objekata, uvedene nove metode menadžmenta, a nisu ostvareni ciljevi koji se odnose na otvaranje novih radnih mjesta, poticanje hrvatskog poduzetništva i bržeg gospodarskog rasta u uvjetima tržišnog gospodarstva, ciljevi privatizacije predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji djelomično su ostvareni.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*7.1. Zakonski predstavnik Društva je 30. rujna 2003. dostavio očitovanje na izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije i u čitovanju naveo da nema primjedbi na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije Hotelskog-turističkog poduzeća Neptun, Dubrovnik.*

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 osam 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:

Branko Kostić, dipl. oec.

Kate Dragičević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje \_\_\_\_\_

(žig i potpis)

## HOTELSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE NEPTUN, DUBROVNIK

### 1. Upravni odbor:

Marin Kovačević, predsjednik od 9. travnja 1993. do 9. listopada 1995.

Zoran Cikatić, od 9. travnja 1993. do 9. listopada 1995.

Ljubica Martinović, od 9. travnja 1993. do 9. listopada 1995.

Inga Jelavić, od 9. travnja 1993. do 9. listopada 1995.

Gordana Šegović, od 9. travnja 1993. do 9. listopada 1995.

### 2. Nadzorni odbor:

Vicko Handabaka, predsjednik od 9. listopada 1995. do 13. rujna 1998.

Inga Jelavić, od 9. listopada 1995. do 13. rujna 1998. i od 19. studenoga 2001.

Marin Kovačević, od 9. listopada 1995. do 13. rujna 1998.

Mirjana Pecotić, od 9. listopada 1995. do 13. rujna 1998.

Tihana Obrvan, od 9. listopada 1995. do 13. rujna 1998.

Franjo Luetić, predsjednik od 13. rujna 1998. do 15. studenoga 2000.

Marija Hasan, od 13. rujna 1998. do 15. studenoga 2000.

Ante Židić, od 13. rujna 1998. do 16. ožujka 1999.

Nikša Jančić, od 16. ožujka 1999. do 5. studenoga 1999.

Bajro Sarić, predsjednik od 15. studenoga 2000. do 19. studenoga 2001.

Zdenka Šutak, član od 5. studenoga 1999. do 19. studenoga 2001.,  
predsjednik od 19. studenoga 2001.

Jelica Kureš, od 15. studenoga 2000. do 19. studenoga 2001.

Marija Vučko, od 19. studenoga 2001.

### 3. Direktor ili uprava:

Niko Primorac, direktor od 1. svibnja 1986. do 15. lipnja 1991.

Viktor Vidović, v.d. direktora od 15. lipnja 1991. do 1. lipnja 1992.,  
direktor od 1. lipnja 1992. do 18. kolovoza 1999.

Inga Jelavić, v.d. direktora od 18. kolovoza 1999. do 1. listopada 1999.

Mirko Begušić, direktor od 1. listopada 1999.