



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Dubrovnik**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI**  
**PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**HTP "BELVEDERE", DUBROVNIK**

Dubrovnik, ožujak 2002.

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Osnovni podaci o društvenom poduzeću u trenutku pretvorbe	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.3.	Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća	6
3.1.4.	Razvojni program	6
3.1.5.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	10
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.3.1.	Upis dionica uz popust	11
3.3.2.	Prijenos neupisanih dionica fondovima	12
3.3.3.	Pretvaranje potraživanja u ulog	13
3.4.	Upis u sudski registar	16
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	17
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	17
4.2.	Dionice iz portfelja društva INA Industrija nafte d.d.	
17		
4.3.	Dionice iz portfelja Dubrovačke banke d.d.	18
4.4.	Dionice iz portfelja Fonda	18
4.5.	Dokapitalizacija	19
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	20
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	20
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	21
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	
23		
6.	Ocjena provedbe postupaka pretvorbe i privatizacije	24
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	24
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	27
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	30



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Dubrovnik**

---

Klasa: 041-03/01-01/416

Urbroj: 613-21-02-10

Dubrovnik, 27. ožujka 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**HOTELSKO-TURISTIČKOG PODUZEĆA "BELVEDERE" s p.o., DUBROVNIK**

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-turističkog poduzeća "Belvedere" s p.o., Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 12. rujna 2001. do 27. ožujka 2002.

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

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliraju:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, i 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za provedbu članka 20. stavak 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94 i 87/96),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 1/97, 137/97 i 6/98),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciji stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- 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),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskog investicijskog fonda (Narodne novine 42/98),
- Pravilnik o sadržaju skraćenog postupka i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem (Narodne novine 61/97 i 65/97) i drugi propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Osnovni podaci o društvenom poduzeću u trenutku pretvorbe

Hotelsko-turističko poduzeće "Belvedere" s p.o., Dubrovnik kao društveno poduzeće (dalje u tekstu: Poduzeće) upisano je u sudski registar kod Okružnog privrednog suda u Splitu 28. siječnja 1991. u registarskom ulošku I-6421 pod brojem Fi-7925/90.

Nastalo je podjelom Hotelsko turističkog poduzeća "Hoteli Ploče" Dubrovnik, na temelju odluke radničkog savjeta od 19. prosinca 1990.

U svibnju 1991. upisana je dopuna djelatnosti i skraćena tvrtka Hotelsko poduzeće "Belvedere" p.o., Dubrovnik pod brojem Fi-1288/91.

U lipnju 1992. upisana je dopuna djelatnosti pod brojem Fi-622/92 i promjena funkcije osobe ovlaštene za zastupanje pod brojem Fi-2952/92 te u veljači 1994. upisana je dopuna djelatnosti pod brojem Fi-5216/93.

Upisane djelatnosti su: ugostiteljstvo i turizam, trgovina na veliko i malo, instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, usluge na području prometa, poslovne usluge i djelatnosti u vanjskotrgovinskom prometu.

Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i ekonomska cjelina i kao pravna osoba nositelj je prava i obveza u pravnom prometu u odnosu na sva sredstva kojima raspolaže i kojima se koristi. Statutom je utvrđeno da se unutarnja organizacija zasniva na podjeli na organizacijske jedinice. Organizacijske jedinice su: restoran, kuhinja, domaćinstvo, prodaja i recepcija, tehnička služba, nabava i skladište te zajednički poslovi. U organizacijskim jedinicama obavljaju se poslovi iz djelatnosti, odnosno za potrebe obavljanja djelatnosti.

Na dan 31. prosinca 1992. poduzeće je imalo 142 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 91.706.000.- HRD, rashodi u iznosu 772.112.000.- HRD i gubitak u iznosu 680.406.000.- HRD. Bilanca na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 10.677.192.000.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Belvedere, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom društvenog Hotelsko turističkog poduzeća "Belvedere". Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 24. srpnja 1995., pod brojem Tt-95/219-2 s matičnim brojem subjekta 06000662. Temeljni kapital društva iznosi 85.765.939,20 kn.

Na temelju odluke Glavne skupštine Društva, u sudski registar je 6. lipnja 1997., pod brojem Tt-96/6821-3, upisano povećanje temeljnog kapitala dokapitalizacijom društva INA Turizam d.d., Zagreb u iznosu 39.986.640,00 kn ili 11.100.000,- DEM i izdavanje 111 000 redovnih dionica na ime društva INA Turizam d.d., serije B, nominalne vrijednosti 360,00 kn ili 100,- DEM po jednoj dionici. Temeljni kapital iznosi 125.752.579,20 kn.

Odlukom glavne skupštine Društva od 8. prosinca 2000., pod brojem Tt-1/42-2, u sudski registar je 5. veljače 2001. upisano smanjenje temeljnog kapitala za 20.944.800,00 kn radi pokrića gubitka. Temeljni kapital iznosi 104.724.000,00 kn. Podijeljen je na 349 080 dionica nominalne vrijednosti 300,00 kn po jednoj dionici.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Na zahtjev Poduzeća, Hrvatski fond za privatizaciju je odobrio produžetak roka za podnošenje dokumentacije za pretvorbu do konca rujna 1993. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor 20. rujna 1993. Članovi upravnog odbora bili su Željko Konsuo, Dubravka Šuica, Đuro Kolić, Miljenko Čaveliš i Pavle Radonić. Prema odredbama Odluke o pretvorbi, članovi upravnog odbora su odgovorni za provođenje postupka pretvorbe.

Odlukom je utvrđeno da se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo na načine:

- upisom i otkupom dionica,
- prijenosom dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske,
- pretvaranjem potraživanja društva INA Industrija nafte d.d., Zagreb i Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik u dionički udjel
- dokapitalizacijom društva INA Industrija nafte d.d.

Procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 13.505.000,- DEM i uvećava se za potraživanja Dubrovačke banke d.d. u iznosu 1.755.500,- DEM i potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. u iznosu 15.909.600,- DEM koja se pretvaraju u ulog, te dokapitalizaciju INE Industrija nafte d.d. u iznosu 15.800.000,- DEM. Poduzeće nije imalo stanove, pa Odluka o pretvorbi ne sadrži odredbe o statusu stanova u postupku pretvorbe. Temeljni kapital iznosi 46.870.100,- DEM i dijeli se na 468 701 dionicu nominalne vrijednosti 100,- DEM po jednoj dionici. Dionice će glasiti na ime i na donositelja. Prema Odluci, dionice koje budu kupljene uz popust i dionice koje budu otplaćivane obročno, glasiti će na ime.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz Odluku o pretvorbi Fondu su 24. rujna 1993. dostavljeni svi zakonom utvrđeni prilozi i to:

- Program pretvorbe poduzeća,
- Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske,
- Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima poduzeća, tržišnom položaju poduzeća i ocjeni boniteta poduzeća,
- Razvojni program poduzeća,
- Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina,
- Podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina,
- Izvadci iz sudskog registra,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

Naknadno je dostavljen Elaborat o procjeni ratne štete i Dopuna elaborata procjene vrijednosti nekretnina, koja je na zahtjev Fonda od 15. studenoga 1993., izrađena u siječnju 1994. Upravni odbor Poduzeća je donio dvije odluke o izmjenama i dopunama Odluke o pretvorbi, Prve izmjene odluke o pretvorbi 8. travnja 1994. i Druge izmjene odluke o pretvorbi 6. lipnja 1995. Izmjene odluke su donesene naknadno radi usklađenja Odluke o pretvorbi s Rješenjima o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu koje je donio Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond)

Tablica broj 1

## Podaci iz Odluke, Izmjena Odluke i Rješenja Fonda

u DEM

Redni broj	O p i s	Odluka o pretvorbi 20. 9. 1993.	Rješenje 6. 4. 1994. Izmjena Odluke 8. 4. 1994.	Rješenje 8. 2. 1995. Izmjena Odluke 6. 6. 1995.
1.	Procijenjena vrijednost poduzeća	13.505.000,-	14.099.000,-	9.911.000,-
2.	Potraživanja INE pretvorena u udjel	15.909.600,-	7.954.000,-	12.142.000,-
3.	Potraživanja Dubrovačke banke pretvorena u udjel	1.755.500,-	1.755.500,-	1.755.000,-
4.	Dokapitalizacija INE	15.800.000,-	15.800.000,-	-
5.	Temeljni kapital	46.970.100,-	39.608.000,-	23.808.000,-

## 3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor Poduzeća je 20. rujna 1993. donio program pretvorbe. Program sadrži opće podatke o Poduzeću i odredbe iz Odluke o pretvorbi, te detaljno razrađuje način pretvorbe, uvjete stjecanja dionica i popuste, postupak prodaje dionica, prijenosa dionica Fondovima u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Program pretvorbe nije izmijenjen i usklađen s izmjenama Odluke o pretvorbi, koja je mijenjana dva puta radi usklađenja s Rješenjima Fonda o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu.

## 3.1.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva je 6. listopada 1992. izradila Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U Izvještaju je potvrdila da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, uz napomenu da nije obavljen postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti na početnim stanjima 1. siječnja 1991., da inspektori nisu bili nazočni popisu 31. prosinca 1991. te da u bilanci poduzeća nisu iskazane stavke na temelju diobene bilance Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik". Služba društvenog knjigovodstva je 27. svibnja 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 izvještaju 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.



### 3.1.3. Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća

Analizu poslovanja izradio je Institut za turizam, dok je analizu i ocjenu boniteta izradila Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske, Podružnica Dubrovnik. Hotel Belvedere smješten je na najatraktivnijoj gradskoj lokaciji, samo 1 500 metara od stare gradske jezgre. Izgrađen je 1985. kao de luxe hotel, a djelomično je adaptiran 1989. Započeo je poslovanje u sastavu Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik", zatim u sastavu Hotelsko turističkog poduzeća "Ploče", a od 1991. djeluje kao samostalno poduzeće. Ima 16 katova koji se kaskadno spuštaju prema moru. Smještajni kapacitet je 393 kreveta u 229 soba i apartmana, te pored ugostiteljske ponude pruža športsko-rekreacijske, trgovačke, kongresne i zabavne mogućnosti. Broj zaposlenih odgovara kategoriji hotela, ali ne i kvalifikacijska struktura, što zahtjeva izobrazbu kadrova.

Fizičke rezultate poslovanja moguće je analizirati samo na nivou Hotelsko turističkog poduzeća "Ploče", jer je tek 1991. bila početak samostalnog poslovanja hotela Belvedere.

Služba društvenog knjigovodstva je ocijenila da je bonitet Poduzeća slab, jer je većina pokazatelja ispod prosječnih vrijednosti izračunanih za poduzeća istih djelatnosti, te je nerealno očekivati da pokazatelji ocjene boniteta budu približno prosječnim s obzirom na situaciju u kojoj posluju hotelska poduzeća na Dubrovačkom području.

### 3.1.4. Razvojni program

Razvojni program, izrađen u svibnju 1992., sadrži analizu aktualnog gospodarskog okruženja u kojemu posluje poduzeće, specifičnosti vlasničke transformacije u turizmu te analizu razvojnih mogućnosti i razvojne strategije poduzeća. Iako je hotel Belvedere u ratnim razaranjima 1991. pretrpio štete i otada stalno ostvaruje gubitak, predviđeno je rentabilno poslovanje koje bi se postiglo preprojektiranjem hotela i obnovom u koju društvo INA Industrija nafte d.d. namjerava uložiti 15.800.000,- DEM. Predviđa se da će početak poslovanja biti u 1994., a prva godina normalnog poslovanja u 1997. Potrebno je poboljšati kvalifikacijsku strukturu zaposlenika i u 1994. postići nivo zaposlenosti od 160 ljudi. Dana je projekcija financijskih rezultata u godini normalnog poslovanja bazirana na predviđenom kapacitetu hotela, iskorištenosti kapaciteta, prosječnoj cijeni usluge i troškovima poslovanja. Analizom tržišta ocijenjeno je da u roku od tri godine hotel može doseći prag normalnog poslovanja uz uvjet da ima 5 zvjezdica, raspolaže s 218 smještajnih jedinica, kapacitet koristi sa 67% uz prosječnu cijenu sobe u iznosu 147,- DEM.

### 3.1.5. Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća izradio je Institut za turizam, Zagreb s kojim je Poduzeće zaključilo ugovor. Procjenu vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata obavila je tvrtka "Zane" Zagreb Nekretnine, Zagreb (dalje u tekstu: tvrtka Zane). Elaborat sadrži vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, te obrazloženje metoda koje su primijenjene kod procjene vrijednosti. Kod procjene tržišne vrijednosti pojedinih kategorija sredstava korištene su statičke metode, dok su kod procjene ekonomske ili poslovne vrijednosti poduzeća korištene dinamičke metode procjene. Procjenom vrijednosti obuhvaćene su sve stavke iz bilance stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i preračunane u DEM po tečaju 495,- HRD za 1 DEM.

18.548.000,- DEM, a procijenjena vrijednost 13.505.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost izračunana je nakon ratnih razaranja, to jest bez ratne štete.

- Zemljište

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 31. prosinca 1992. iznosila je 30.586.080,- HRD ili 62.000,- DEM, a procijenjena vrijednost u Elaboratu iznosila je 681.077,- DEM. Služba društvenog knjigovodstva je potvrdila da je 31. prosinca 1992. obavljen popis zemljišta.

Procijenjene su dvije parcele zemljišta ukupne površine 40 444 m<sup>2</sup>. Kao dokaz o pravu korištenja zemljišta, uz Elaborat je priložen popis zemljišta iz svibnja 1992. i dozvola za korištenje objekta iz lipnja 1988.

U popisu zemljišta je navedeno da Poduzeće posjeduje parcelu zemljišta broj 5000 površine 40 333 m<sup>2</sup> i dio parcele broj 5043 površine 111 m<sup>2</sup>, prema novoj izmjeri. Ove parcele se sastoje od čestica koje su prema staroj izmjeri imale brojeve 3032, 3052, 3196, 3198, 3199, 3200, 1877/4 i 3197.

U dozvoli za korištenje objekta navedeno je da je hotel Belvedere s pratećim objektima izgrađen na građevinskoj parceli koju sačinjavaju katastarske čestice zemlje broj: 1872/3, 1872/12, 1872/15, 1872/17, 1875/3, 1875/4, 1875/6, 1875/8, 1875/9, 1875/10, 1877/2, 1877/4, 1877/5, 1877/6, 1877/8, 1877/9, 2459 i čest. zgr. 3032, 3052, 3011 i 763/1 sve k.o. Dubrovnik. Prema zemljišnoknjižnom izvratku Općinskog suda u Dubrovniku od 25. svibnja 2001., u zemljišnim knjigama je upisano pravo korištenja na česticama 1837, 1838, 1839/1, 1839/2, 1840, 1854/2, 1855/1, 1856/1, 2455, 1855/2, 1856/2, 1875/6, 1875/8, 1877/5, 1875/4, 1877/2, 1877/8, 1877/9, 1877/4, 1877/6, 1872/3, 1872/15 i 2459 u korist Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik" koje je pravni prednik Poduzeća. Upis je obavljen 7. listopada 1982. na temelju rješenja Skupštine općine Dubrovnik od 5. studenoga 1971. kojim se HTP Dubrovnik daju na korištenje navedene nacionalizirane čestice građevinskog zemljišta na predjelima Biskupije, Belvedera i Orsule.

Revizijom je utvrđeno da brojevi čestica u popisu zemljišta, dozvoli za korištenje objekta i zemljišnoknjižnom izvratku nisu identični. Samo jedna čestica broj 1877/4 upisana je u popisu zemljišta, dozvoli za korištenje objekta i u zemljišnim knjigama.

U trenutku pretvorbe Poduzeće nije u zemljišnim knjigama imalo upisano pravo korištenja čestica zemlje koje su joj pripale kao pravnom slijedniku Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik na temelju Ugovora o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem. S obzirom da nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastarskim evidencijama, ne može se utvrditi jesu li sve čestice zemlje uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Pregledom Elaborata, Fond je utvrdio da je procijenjena vrijednost nekretnina nepotpuna i nerealna, te je u studenome 1993. zatražio dopunu procjene zemljišta i objekata. Tvrtka Zane je u veljači 1994. izradila Dopunu elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina. Ponovo su procijenjene iste čestice kao u Osnovnom elaboratu. Procijenjena vrijednost je utvrđena u iznosu 8.191.170,- DEM, što je za 7.490.093,- DEM ili 1.202,0% više od procijenjene vrijednosti u Osnovnom elaboratu.

U svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti zemljišta, Sekretarijat za komunalne i stambene

poslove, izgradnju i prostorno uređenje, Dubrovnik predložio je tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 125,- DEM/m<sup>2</sup>, visinu troškova pripreme građevinskog zemljišta u iznosu 10,60 DEM/m<sup>2</sup> i rentu u iznosu 89,- DEM/m<sup>2</sup> bruto razvijene površine objekta ili 22,20 DEM/m<sup>2</sup> zemljišta, uz napomenu da je mjerodavna veća vrijednost. Tvrtka Zane je kod procjene koristila predložene cijene, s tim da je kod izračuna rente primijenila cijenu od 89,- DEM na površinu zemljišta.

Revidirajući dopunu elaborata Fond je ispravio izračun rente primjenom cijene od 22,20 DEM na površinu zemljišta od 40 444 m<sup>2</sup>, te je utvrdio vrijednost zemljišta u iznosu 6.382.063,- DEM, što je za 1.809.107,- DEM ili 23% manje od procijenjene vrijednosti u Elaboratu.

Iz dokumentacije Poduzeća i Fonda, revizijom je utvrđeno da su četiri prijašnja vlasnika i njihovi nasljednici zatražili naknadu za čestice zemlje 1875/6, 1875/8, 1877/5 i 1877/9 ukupne površine 2 401 m<sup>2</sup>, te da je postupak za naknadu u tijeku.

#### - Građevinski objekti

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 19.477.940,- DEM, a procijenjena vrijednost u Elaboratu iznosila je 12.415.480,- DEM. U Elaboratu je navedeno da se procjenjuje ono što je ostalo nakon ratnih šteta, zbog čega je knjigovodstvena vrijednost objekata, koja je proizašla iz njihove revalorizirane vrijednosti bez ratnih šteta, viša za 7.062.460,- DEM ili 37,0% od procijenjene vrijednosti. Zgrada hotela s priključcima i vanjskim uređenjem procijenjena je u iznosu 12.311.480,- DEM, a dio upravne zgrade koji je po diobenoj bilanci Hotelsko turističkog poduzeća "Hoteli Ploče" pripao Poduzeću procijenjen je u iznosu 104.000,- DEM. Na zahtjev Fonda, tvrtka Zane je u siječnju 1994. obavila dopunu procjene. Vrijednosti zgrade hotela s priključcima i vanjskim uređenjem u Dopuni elaborata procijenjena je u iznosu 17.867.793,- DEM, što je za 5.452.313,- DEM ili 43,0% više od procijenjene vrijednosti u Osnovnom elaboratu. Procijenjenu vrijednost iz Dopune elaborata Fond je umanjio za 464.211,- DEM i utvrdio je procijenjenu vrijednost objekata u iznosu 17.403.582,- DEM.

Umanjenje u iznosu 245.796,- DEM nije obrazložio, a umanjeње u iznosu 218.415,- DEM izvršio je na temelju Troškovnika procjene štete nastale 18. travnja 1992. požarom na prvom katu hotela. Troškovnik je izradila tvrtka HTP Inženjering d.o.o., Dubrovnik.

U procijenjenu vrijednost objekata Fond nije uključio dio vrijednosti upravne zgrade u iznosu 104.000,- DEM. koji je po diobenoj bilanci Hotelsko-turističkog poduzeća "Hoteli Ploče" pripao Poduzeću. Procijenjena vrijednost Poduzeća manja je za navedeni iznos.

#### - Oprema i druga sredstava

Knjigovodstvena vrijednost opreme 31. prosinca 1992. iznosila je 333.102,- DEM, a procijenjena vrijednost u Elaboratu iznosila je 860.000,- DEM. U Elaboratu je navedeno da je procjena obavljena na temelju popisa osnovnih sredstava 31. prosinca 1992. Sastavni dio Elaborata je analitički pregled opreme ukupne knjigovodstvene vrijednosti 164.885.584,- HRD ili 333.102,- DEM. Ovaj iznos je potvrdila Služba društvenog knjigovodstva u Izvještaju o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992.

Fond je ispravio procjenu vrijednost u Elaboratu na način da je uključio opremu kotlovnice, klimatizacije, ventilacije i drugih uređaja u iznosu 293.000,- DEM, tako da procijenjena vrijednost

opreme iznosi 1.153.000,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost drugih sredstava 31. prosinca 1992. iznosila je 9.044,- DEM, a procijenjena vrijednost u Elaboratu iznosila je 33.000,- DEM. Druga sredstva se odnose na umjetničke slike kupljene prigodom otvaranja hotela.

- Dugoročna financijska ulaganja

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih financijskih ulaganja 31. prosinca 1992. iznosila je 2.432,- DEM, a procijenjena vrijednost u Elaboratu iznosila je 15.000,- DEM. Dugoročna financijska ulaganja se odnose na ulaganja u vrijednosne papire. Na temelju navedenih ulaganja pravnog prednika, Poduzeće je dobilo 45 dionica Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik, 100 dionica Privredne banke d.d., Zagreb, 3 dionice Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, te 640 dionica Croatia osiguranja d.d., Zagreb. Fond je prihvatio procjenu u cijelosti.

- Obrtna sredstva

Knjigovodstvena vrijednost obrtnih sredstava, što se sastoje od zaliha, kratkoročnih potraživanja i novčanih sredstava, 31. prosinca 1992. iznosila je 155.982,- DEM, a procijenjena vrijednost 351.043,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost zaliha 31. prosinca 1992. iznosila je 7.457,- DEM, a procijenjena vrijednost 204.008,- DEM. Procijenjene su zalihe sirovina i materijala, sitnog inventara i pričuvnih dijelova na temelju nabavnih vrijednosti na dan procjene.

Društvo nema popis zaliha na koncu 1992., a Služba društvenog knjigovodstva nije obavila kontrolu popisa zaliha sa stanjem 31. prosinca 1992., te se ne može dati ocjena realnosti procijenjene vrijednosti zaliha. Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja 31. prosinca 1992. iznosila je 146.549,- DEM, a procijenjena vrijednost 145.059,- DEM. Potraživanja od kupaca u zemlji procijenjena su u iznosu 81.436,- DEM, potraživanja od kupaca iz inozemstava u iznosu 11.782,- DEM, potraživanja od zaposlenih u iznosu 545,- DEM, te druga potraživanja u iznosu 51.296,- DEM. Novčana sredstava u iznosu 978.000,- HRD po knjigovodstvenoj vrijednosti, kod procjene su preračunana u 1.976,- DEM. Fond je prihvatio procjenu u cijelosti.

- Dugoročne obveze

Knjigovodstveno stanje dugoročnih obveza 31. prosinca 1992. iznosilo je 35.664,- DEM, a procijenjena vrijednost 37.765,- DEM. U procijenjenu vrijednost su uključene obveze prema Dubrovačkoj banci d.d. za dugoročne kredite za osnovna i obrtna sredstva prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 35.664,- DEM, te obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. na temelju diobene bilance Hotelsko turističkog poduzeća "Hoteli Ploče", koja u trenutku procjene nije bila iskazana u knjigovodstvu, a procijenjena je u iznosu 2.101,- DEM.

10

- Kratkoročne obveze

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza 31. prosinca 1992. iznosila je 1.466.406,- DEM, a procijenjena vrijednost 1.496.331,- DEM. U procijenjenu vrijednost su uključene obveze za

dane predujmove, obveze prema dobavljačima, obveze po komercijalnom zapisu Dubrovačke banke d.d., obveze prema zaposlenima i kratkoročne financijske obveze, koje su evidentirane u knjigovodstvu, te obveze za kamate prema Dubrovačkoj banci d.d., Zagrebačkoj banci d.d. i Privrednoj banci d.d. na temelju diobene bilance Hotelsko turističkog poduzeća "Hoteli Ploče" u iznosu 29.925,- DEM, koje u trenutku procjene nisu bile iskazane u knjigovodstvu. U knjigovodstvu Poduzeća 31. prosinca 1992. nisu bile evidentirane obveze prema društvu INA Industrija nafte d.d., pa nisu ni procijenjene u Elaboratu.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 6. travnja 1994. donio Rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu i pretvaranje Poduzeća u dioničko društvo.

Procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosila je 51.517.746.000,- HRD ili 14.099.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske, koji je na dan izdavanja Rješenja iznosio 3,654 HRD za 1,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2., i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 25.758.873.000,- HRD ili 7.049.500,- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala,
- b) pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionice u iznosu 6.412.770.000,- HRD ili 1.755.000,- DEM,
- c) pretvaranjem potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. u dionice u iznosu 29.063.916.000,- HRD ili 7.954.000,- DEM,
- d) dodatnim ulaganjem kapitala (dokapitalizacija) društva INA Industrija nafte d.d. u iznosu 15.800.000,- DEM u roku od 30 dana od dana izdavanja Rješenja, izraženo u HRD, prema tečaju na dan uplate,
- e) ostatak od preostalih 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala, te eventualno neprodani dio dionica osobama iz točke a) prodaje se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda. Fond će nakon što provede postupak iz točke e) ovog Rješenja izdati posebno rješenje kojim će utvrditi temeljni kapital Društva.

U Rješenju Fonda od 6. travnja 1994. procijenjena vrijednost poduzeća povećana je za 594.000,- DEM u odnosu na Odluku o pretvorbi, potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. koja se pretvaraju u ulog umanjena su za 7.955.600,- DEM, dok je iznos potraživanja Dubrovačke banke d.d. koji se pretvara u ulog i iznos dokapitalizacije društva INA Industrija nafte d.d. ostao isti kao u Odluci o pretvorbi. Na ovaj način je temeljni kapital umanjen za 7.362.100,- DEM u odnosu na Odluku o pretvorbi, čime je ukupni broj dionica smanjen za 73 621 dionicu. Upravni odbor je 8. travnja 1994. donio Izmjene Odluke o pretvorbi radi usklađenja s Rješenjem Fonda.

Poduzeće je Fondu uputilo dva zahtjeva za obnovu postupka radi izmjene Rješenja. Prvi zahtjev je upućen 19. listopada 1994. po kojemu Fond nije mijenjao Rješenje, a drugi zahtjev je upućen 25. siječnja 1995. U drugom zahtjevu Poduzeće je navelo da traži izmjenu Rješenja iz razloga što Fond nije

prihvatio Ugovor o pretvaranju potraživanja društva INA Industrije nafte d.d. u udjel u iznosu 15.909.614,- DEM i što društvo INA Industrija nafte d.d. u ostavljenom roku, iz objektivnih razloga, nije obavila dokapitalizaciju. Također je zatraženo da Fond rezervira određeni broj dionica za prijašnje vlasnike zemljišta na kojemu je izgrađen hotel Belvedere. Površina zemljišta iznosi 2 400 m<sup>2</sup>

Fond je 8. veljače 1995. donio Rješenje kojim je izmijenio pojedine odredbe Rješenja od 6. travnja 1994. Izmijenjene su odredbe o procijenjenoj vrijednosti društvenog kapitala, te odredbe točke a), b), c) i d) Rješenja na način:

Procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosi 36.175.150,00 kn ili 9.911.000,- DEM, po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja ovog Rješenja.

- Točka a) Prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2., i 2.a Zakona u iznosu 18.087.575,00 kn, odnosno protuvrijednost 4.955.500,- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala.
- Točka b) Pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionice u iznosu 6.405.750,00 kn, odnosno protuvrijednost 1.755.000,- DEM.
- Točka c) Pretvaranjem potraživanja društva INA Turizam d.d. u dionice u iznosu 44.318.300,00 kn, odnosno protuvrijednost 12.142.000,- DEM.
- Točka d) Briše se, a druge odredbe iz Rješenja ostaju. U obrazloženju Rješenja Fond navodi da su odredbe o dokapitalizaciji brisane jer ulaganje nije obavljeno u zadanom roku 30 dana od dana izdavanja prvotnog Rješenja.

Fond je 8. veljače 1995. donio Rješenje kojim je izmijenio pojedine odredbe Rješenja od 6. travnja 1994. Procijenjena vrijednost poduzeća umanjena je za 4.188.000,- DEM, potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. koja se pretvaraju u dionički udjel povećana su za 4.188.000,- DEM, odredbe o dokapitalizaciji su brisane, a potraživanja Dubrovačke banke d.d. koja se pretvaraju u ulog ostala su ista. Ovim izmjenama temeljni kapital je umanjen za 15.800.000,- DEM, čime je ukupni broj dionica smanjen za 158 000 dionica.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

#### 3.3.1. Upis dionica uz popust

Na temelju Rješenja Fonda od 6. travnja 1994. i Odluke o pretvorbi od 8. travnja 1994., Društvo je 11. travnja 1994. u Dubrovačkom vjesniku objavilo poziv za podnošenje ponuda za upis i kupnju 70 495 dionica u protuvrijednosti 25.758.873.000,- HRD ili 7.049.500,- DEM. Poziv za upis i kupnju dionica sadrži sve podatke navedene u Programu pretvorbe i Rješenju Fonda. Upis je trajao od 14. do 19. travnja 1994. Na poziv za upis i kupnju dionica javilo se 145 osoba. Ponude je podnijelo 99 osoba zaposlenih i ranije zaposlenih u Poduzeću, 14 osoba zaposlenih u pravnim osobama koje po zakonu ne podliježu pretvorbi, pravnim osobama u državnom vlasništvu i zaposlenih u organima državne vlasti, te 32 osobe koje su punoljetni državljani Republike Hrvatske.

12

Broj dionica po izjavama o namjeri kupnje iznosio je 28 019, što je za 42 476 dionica ili 39,7% manje od broja ponuđenih dionica. Upisano je svih 28 019 dionica u skladu s izjavama o namjeri kupnje. Zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću upisali su 19550 dionica u protuvrijednosti 1.955.000,- DEM. Osobe zaposlene u pravnim osobama koje po zakonu ne podliježu pretvorbi, pravnim osobama u

državnom vlasništvu i organima državne vlasti, te osobe koje su punoljetni državljani Republike Hrvatske upisale su 8 469 dionica u protuvrijednosti 846.900,- DEM. Svi ugovori o prodaji dionica uz popust zaključeni su 29. travnja 1994. Zaključena su 3 ugovora o prodaji 600 dionica uz jednokratnu uplatu i 142 ugovora o prodaji 27 419 dionica uz obročnu otplatu na rok od 5 godina. Na temelju zaključenih ugovora, 142 kupca su u roku 6 dana od dana zaključenja ugovora uplatila prvi obrok u ukupnom iznosu 25.135.590.- HRD, a 3 kupca su ugovoreni iznos uplatila u cijelosti u ukupnom iznosu 79.328.340.- HRD. Ukupno je uplaćeno 104.463.930.- HRD. Komisija za provedbu pretvorbe je Fondu uputila izvješće o stanju upisa i uplati dionica, a Fond je 11. svibnja 1994. izdao potvrdu u kojoj je navedeno da su kupci dionica uplatili 104.463.930.- HRD u korist žiro računa Fonda.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji i podnijetim zahtjevima kupaca za izmjenu zaključenih ugovora, Fond je 21. siječnja 1997. s 89 kupaca zaključio dodatke ugovorima o prodaji dionica s popustom uz obročnu otplatu, kojima je rok otplate produžen na 20 godina. Društvo je ustrojilo knjigu dionica u koju su 29. travnja 1994. upisane dionice malih dioničara na ime i drugi podaci značajni za prava koja proizlaze iz dionica.

### 3.3.2. Prijenos neupisanih dionica fondovima

Hrvatski fond za privatizaciju je stekao 71 091 dionica Društva i to: 21 536 dionica koje nisu upisale osobe iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2., i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, te 49 555 dionica na temelju 50,0% vrijednosti društvenog kapitala poduzeća u skladu s Rješenjem od 6. travnja 1994. Fond je 8. travnja 1995. objavio poziv za prikupljanje ponuda za prodaju 71 091 dionica državljanima Republike Hrvatske, te domaćim i stranim pravnim osobama. Dionice se prodaju bez popusta po cijeni od 100,- DEM za jednu dionicu plativo u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja. Rok za podnošenje prijave bio je 24. travnja 1995. do 14 sati. U određenom roku nije primljena niti jedna ponuda, te je Fond 2. svibnja 1995. donio Odluku o prijenosu dionica. U Odluci je navedeno da se 71 091 dionica, što predstavlja 29,86% vrijednosti temeljnog kapitala Društva, koje su bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, prenosi fondovima u omjeru određenom Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća i to:

- Fondu 47 394 dionice ili 19,91% vrijednosti temeljnog kapitala,
- Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 16 588 dionica ili 6,97% vrijednosti temeljnog kapitala,
- Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 7 109 dionica ili 2,98% vrijednosti temeljnog kapitala.

U knjizi dionica je 2. svibnja 1995. upisan prijenos 47 394 dionice na ime Fonda, 16 588 dionica na ime Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i 7 109 dionica na ime Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske.

### 3.3.3. Pretvaranje potraživanja u ulog

Rješenjem Fonda od 6. travnja 1994. i izmjenama Rješenja od 8. veljače 1995. i Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o pretvorbi od 6. lipnja 1995. utvrđeno je da se potraživanja

Dubrovačke banke d.d. u iznosu 1.755.500,- DEM i potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. u iznosu 12.142.000,- DEM pretvaraju u ulog u Društvu. Knjigovodstvena vrijednost obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. 31. prosinca 1992. iznosila je 336.151.594,- HRD ili 680.000,- DEM. U knjigovodstvenu vrijednost nije uključena revalorizacija kredita na temelju ugovora od 28. prosinca 1992. U Elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća specificirane su obveze prema Dubrovačkoj banci d.d. na temelju komercijalnih zapisa, te kratkoročnih i dugoročnih kredita po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 336.151.594,- HRD, što je na dan procjene iznosilo 680.000,- DEM.

- Pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u ulog

Potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvorena su u ulog na temelju ugovora zaključenog 28. prosinca 1992. između Poduzeća i Dubrovačke banke d.d. Ugovorom je utvrđeno da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije udovoljavalo obvezama prema Banci, da je Banka produžavala rokove otplate kredita, da je zbog neadekvatne kamate i tečajne politike tijekom 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita. Zbog navedenih razloga krediti se revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM i pretvaraju u ulog. Prema odredbama ugovora, revalorizacija kredita obavljena je na dva načina i to :

- sve kredite stavljene u tečaj (korištenje) prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum, izraženo u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10% kamata godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene rate i kamate također preračunano u DEM po tečaju na dan otplate,
- za sve kredite stavljene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan stavljanja u tečaj uvećano za 10% kamata godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene rate i kamate preračunano u DEM na dan otplate.

Ugovorne strane su suglasne da sveukupna realna vrijednost kredita koja se pretvara u ulog iznosi 1.755.533,- DEM, te da se danom pretvorbe smatra 31. prosinca 1992. Banka je izradila i uz ugovor priložila specifikaciju revaloriziranih kredita do dana pretvorbe 31. prosinca 1992. i to za 7 partija dugoročnih kredita u iznosu 872.319,- DEM i 11 partija kratkoročnih kredita u iznosu 883.214,- DEM, što ukupno iznosi 1.755.533,- DEM. U prilogu ugovora nema izračuna revalorizacije po svakom kreditu, a u priloženoj specifikaciji revaloriziranih kredita nisu navedeni datumi početka korištenja kredita, kamatne stope, iznosi otplaćenih rata i kamata, stanje kredita prije revalorizacije ni iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Fond je zatražio mišljenje neovisnog revizora kako bi mogao potvrditi realnost i objektivnost pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički udjel Društva. Izvješće o obavljenoj reviziji dugoročnih i kratkoročnih kredita Dubrovačke banke d.d. 1. siječnja 1993., izradila je revizorska tvrtka "A. S. Revizor" d.o.o. Zagreb. U izvješću je navedeno da ugovor s Dubrovačkom bankom d.d. od 28. prosinca 1992. nije proveden u poslovnim knjigama Poduzeća u 1992., već su knjiženja provedena 1. siječnja 1993. i da su obveze iskazane ispravno u skladu sa svim relevantnim elementima koji proizlaze iz predmetnog ugovora.

14

Fond je u Rješenju o davanju suglasnosti na pretvorbu od 6. travnja 1994. i 8. veljače 1995. prihvatio pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u ulog u iznosu 1.755.000,- DEM. Na taj način je Dubrovačka banka d.d. stekla 17 550 dionica.

Društvo ima samo ugovor s Dubrovačkom bankom d.d. od 28. prosinca 1992. te je Državni ured



za reviziju zatražio od Dubrovačke banke d.d. da dostavi ugovore za 18 kreditnih partija navedenih u ugovoru od 28. prosinca 1992., analitike kreditnih partija s podacima o korištenju kredita, otplati glavnice i kamata, stanju kredita prije revalorizacije te obračun revalorizacije po svakoj kreditnoj partiji. Banka je dostavila ugovore za 7 partija dugoročnih kredita, a za 11 partija kratkoročnih kredita nije dostavila ugovore.

Dopisom od 20. studenoga 2001. Banka je izvijestila Državni ured za reviziju da se ugovori o kratkoročnim kreditima ne nalaze u raspoloživoj dokumentaciji. Poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kreditnih partija s podacima o korištenju, otplati i revalorizaciji te druge priloge nisu u mogućnosti dostaviti jer traženo Banka nema u evidenciji.

Revizijom je utvrđeno da način utvrđivanja iznosa potraživanja Dubrovačke banke d.d. i pretvaranje potraživanja u ulog nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Time je omogućeno da se revalorizacija kredita u iznosu 1.755.533,- DEM pretvori u ulog čime je Dubrovačka banka d.d. stekla vlasnički udjel od 7,4% u temeljnom kapitalu Društva. U knjizi dionica je 8. veljače 1995. upisano 17 550 dionica na ime Dubrovačke banke d.d.

- Pretvaranje potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. u ulog

Potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. pretvorena su u ulog na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog zaključenog 29. studenoga 1992. Ugovorom je utvrđeno da su ugovorene strane suglasne da društvo INA Industrija nafte d.d. ima pravovaljana potraživanja prema Društvu na temelju: Samoupravnog sporazuma od 18. rujna 1981. u protuvrijednosti 5.826.625,- DEM, Ugovora o kreditu (I) od 18. rujna 1981. u protuvrijednosti 4.387.175,- DEM i Ugovora o kreditu (II) od 18. rujna 1981. u protuvrijednosti 5.695.814,- DEM. Samoupravni sporazum o udruživanju rada i sredstava i ugovori o kreditu zaključeni su između Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik", kao pravnog prednika Poduzeća i INE-Naftaplin s p.o. Zagreb, kao pravnog prednika društva INA Industrija nafte d.d.

Samoupravnim sporazumom je utvrđeno da će INA-Naftaplin s p.o. u 1981., 1982. i 1983. udružiti u izgradnju hotela Belvedere 120.000.000,00 dinara uplatom na žiro račun HTP Dubrovnik, da se INA-Naftaplin s p.o. odriče naknade za privređivanje, da se HTP Dubrovnik obvezuje u 1990. i 1991. vratiti po 50.000.000,00 dinara, a u 1992. će vratiti 20.000.000,00 dinara. Ugovorom o kreditu (I) INA-Naftaplin se obvezala u okviru dogovorene suradnje Hotelsko turističkom poduzeću "Dubrovnik" dati investicijski kredit za izgradnju hotela Belvedere u iznosu 130.000.000,00 dinara, uz kamatnu stopu od 1% godišnje. Ugovoreni su rokovi vraćanja na sljedeći način: 30.000.000,00 dinara do 31. ožujka 1992., 50.000.000,00 dinara do 31. ožujka 1993. te 50.000.000,00 dinara do 31. ožujka 1994. Ugovorom o kreditu (I) INA-Naftaplin se obvezala u okviru dogovorene suradnje Hotelsko turističkom poduzeću "Dubrovnik" dati investicijski kredit za izgradnju hotela Belvedere u iznosu 150.000.000,00 dinara, uz kamatnu stopu od 4% godišnje.

15

Ugovoren je rok vraćanja kredita u 10 jednakih godišnjih anuiteta, koji dospijevaju 31. prosinca svake godine, s time da prvi anuitet dospijeva 24 mjeseca nakon puštanja objekta u eksploataciju.

Na zahtjev Fonda, društvo INA Industrija nafte d.d. je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti potraživanja INE koja se pretvaraju u ulog. Izvješće je 27. prosinca 1993. izradilo poduzeće za reviziju "Matrex" s p.o., Zagreb.

U izvješću je navedeno da se dokumentacija za reviziju potraživanja temelji na Samoupravnom sporazumu o udruživanju rada i sredstava, Ugovoru o kreditu (I) i Ugovoru o kreditu (II), što su 18. rujna 1981. zaključeni između Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik" i INA-Naftaplin s p.o. Također je navedeno da je na temelju opisanih ugovora i samoupravnog sporazuma INA uplaćivala sredstva, a Hotelsko turističko poduzeće "Dubrovnik" vraćalo sredstva prema svojim mogućnostima, da su sve doznake i povrati sredstava preračunani u DEM po tečaju na dan uplate odnosno povrata sredstava. Ukupna potraživanja INE-Naftaplin prema Društvu iznose 15.909.614,- DEM.

Državni ured za reviziju je utvrdio da Samoupravni sporazum i ugovori o kreditu ne sadrže valutnu klauzulu i da su u cijelosti otplaćeni, te da nije bilo osnove za preračunavanje dinarskih iznosa u DEM i na taj način stvaranje potraživanja prema Poduzeću. Fond je u Rješenju od 6. travnja 1994. prihvatio pretvaranje potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. u ulog u iznosu 7.954.000,- DEM. Državni ured za reviziju je dopisom od 24. listopada 2001. od Fonda zatražio da dostavi dokumentaciju na temelju koje je utvrđen iznos potraživanja INE koji se pretvara u ulog. Fond nema traženu dokumentaciju.

Društvo INA Industrija nafte d.d. i društvo INA Turizam d.d. su 17. svibnja 1994. zaključili Ugovor o ustupanju dionica Društva, kojim društvo INA Industrija nafte d.d. ustupa društvu INA Turizam d.d. dionice Društva u vrijednosti 12.142.000,- DEM.

Upravni odbor Poduzeća je 23. siječnja 1995. donio odluku da se zaključi ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim se društvu INA Turizam d.d. priznaje ulog u temeljnom kapitalu Društva u iznosu 12.142.000,- DEM. Ugovor je zaključen 26. siječnja 1995. Ugovorne strane su se suglasile da INA Turizam d.d. ima pravovaljana potraživanja prema Poduzeću na temelju Samoupravnog sporazuma, Ugovora o kreditu (I) i Ugovora o kreditu (II) koji su zaključeni 18. rujna 1981., te da ukupni iznos potraživanja relevantan za ovaj ugovor iznosi 12.142.000,- DEM. Upravni odbor uz odluku nije dao obrazloženje kako je utvrđen iznos potraživanja koji se pretvara u ulog.

Fond je 8. veljače 1995. izdao novo Rješenje, kojim je izmijenjeno Rješenje od 6. travnja 1994. i prihvatio pretvaranje potraživanja društva INA Turizam d.d. u ulog u iznosu 12.142.000,- DEM, za 4.188.000,- DEM više od iznosa utvrđenog u Rješenju od 6. travnja 1994. Na taj način je društvo INA Turizam d.d. steklo 121 420 dionica. Državni ured za reviziju je dopisom od 24. listopada 2001. od Fonda zatražio da dostavi dokumentaciju na temelju koje je utvrđen iznos potraživanja INE koji se pretvara u ulog. Fond nema traženu dokumentaciju.

Ugovori o ustupanju dionica Društva zaključeni su prije upisa Društva u sudski registar, što nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o sudskom registru, kojima je propisano da upis u sudski registar ima pravni učinak prema subjektu upisa i prema trećima sljedećeg dana od dana upisa u registar, ako zakonom nije drukčije propisano.

Revizijom je utvrđeno da Poduzeće 31. prosinca 1992. u knjigovodstvu nije imalo iskazane obveze prema INI, te da utvrđivanje visine potraživanja društva INA Turizam d.d. i pretvaranje potraživanja u ulog nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Priznavanjem potraživanja društvu INA Turizam d.d. u iznosu 12.142.000,- DEM došlo je do neosnovanog povećanja obveza i umanjenja vrijednosti društvenog kapitala u navedenom iznosu. Umanjenjem društvenog kapitala, umanjena su prava osobama i Fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih

poduzeća, a društvo INA Turizam d.d. je steklo vlasnički udjel od 51,0% u temeljnom kapitalu Društva. U knjizi dionica je 8. veljače 1995. upisano 121 420 dionica na ime INA Turizam d.d. Trgovački sud u Zagrebu je 23. rujna 1996. donio Rješenje o upisu prestanka društva INA Turizam d.d., radi pripajanja društvu INA Industrija nafte d.d. Tako je društvo INA Industrija nafte d.d. dobila 121 420 dionica Društva.

### 3.4. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština Društva održana je 21. lipnja 1995. na kojoj je prihvaćeno izvješće direktora o poduzetim radnjama u postupku pretvorbe, donesen je Statut i Poslovnik o radu skupštine, te imenovani članovi Nadzornog odbora. Na temelju Statuta Društva i Rješenja Fonda od 8. veljače 1995., Trgovački sud u Splitu je 24. srpnja 1995. donio Rješenje o upisu u sudski registar promjene oblika organiziranja pretvorbom i usklađivanja općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima. Društvo je upisano pod tvrtkom Belvedere hotelsko turističko dioničko društvo, sa sjedištem u Dubrovniku, Frana Supila 28. Skraćena tvrtka je Belvedere d.d., Dubrovnik. Temeljni kapital Društva iznosi 85.765.939,20 kn ili 23.808.000,- DEM i podijeljen je na 238 080 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Vlasnička struktura kapitala je sljedeća:

- dioničari 10.093.564,56 kn ili 2.801.900,- DEM,
- INA Turizam d.d. 43.740.340,80 kn ili 12.142.000,- DEM,
- Fond 17.073.214,56 kn ili 4.739.400,- DEM,
- Dubrovačka banka d.d. 6.322.212,00 kn ili 1.755.000,- DEM,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 5.975.661,12 kn ili 1.658.800,- DEM,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih
- poljoprivrednika Hrvatske 2.560.946,16 kn ili 710.900,- DEM.

Upis u sudski registar objavljen je u Narodnim novinama 31. siječnja 1996.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Fond je u travnju 1994. s malim dioničarima zaključio 145 ugovora o prodaji 28 019 dionica, što čini 11,77% temeljnog kapitala Društva. Na temelju zaključenih ugovora, 3 mala dioničara su

jednokratno otplatila dionice, dok su 142 dioničara nastavila otplaćivati mjesečne rate. Potkraj ožujka 1995., zahtjeve za raskid ugovora podnijelo je 11 malih dioničara. Ugovori o prodaji dionica s popustom sadržavali su odredbu da se ugovor automatski raskida ako kupac ne plati dva obroka uzastopno. Fond se nije pridržavao ugovorenih odredbi, već je ugovore raskinuo tek u siječnju 1998. sa zakašnjenjem više od dvije godine. Raskidom 11 ugovora malih dioničara Fondu je pripalo 1 316 neotplaćenih dionica. Prema knjizi dionica, nakon ove promjene mali dioničari imaju 26 703 dionice, što čini 7,65% temeljnog kapitala. Do konca godine raskinuta su 4 ugovora, a u 1999. s malim dioničarima je raskinuto još 109 ugovora na temelju kojih je Fondu pripalo 12 105 dionica. U postupku kuponske privatizacije mali dioničari su stekli 7 272 dionice.

Prema knjizi dionica, na koncu 1999. mali dioničari su imali 21 870 dionica, što je činilo 6,27% temeljnog kapitala Društva. U ožujku 2001. raskinut je jedan ugovor na temelju kojega je Fondu pripalo 27 neotplaćenih dionica. Potkraj ožujka 2001., mali dioničari su imali 21 843 dionice ili 6,26% temeljnog kapitala Društva.

#### 4.2. Dionice iz portfelja društva INA Industrija nafte d.d.

Društvo INA Industrija nafte d.d. steklo je 121 420 dionica pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvu. Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenog 6. ožujka 1997., društvo INA Industrija nafte d.d. je za sanaciju i restrukturiranje Privredne banke d.d., Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka prenijelo 121 420 redovnih dionica prve emisije Društva, nominalne vrijednosti 12.142.000,- DEM, što je činilo 52,0% temeljnog kapitala Društva. Ugovorom je utvrđeno da Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka stjecanje navedenih dionica upiše na svoje ime u knjizi dionica Društva.

Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka i Fond, 21. siječnja 1998., zaključili su ugovor o prijenosu dionica. Ugovorne strane su se suglasile da Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka Fondu prenosi 121 420 redovnih dionica prve emisije Društva, nominalne vrijednosti 12.142.000,- DEM. Dionice se prenose bez naknade, za potrebe kuponske privatizacije.

U knjizi dionica je 20. lipnja 1997. upisano 121 420 dionica na ime Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, a 27. svibnja 1998. dionice su upisane na ime Fonda.

#### 4.3. Dionice iz portfelja Dubrovačke banke d.d.

Dubrovačka banka d.d. je stekla 17 550 dionica pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvu. Dubrovačka banka d.d. i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka su 15. srpnja 1999. zaključili ugovor o prijenosu dionica. Ugovorne stranke su se suglasile da Banka posjeduje 17 550 redovnih dionica Društva, serije A, nominalne vrijednosti 6.318.000,00 kn, te da Banka prenosi dionice Društva Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka. Prijenos je obavljen na temelju članka VII Odluke o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d. koju je Vlada

Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1999. U knjizi dionica je 23. srpnja 1999. upisano 17 550 dionica na ime Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

#### 4.4. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon prijenosa dionica Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske u svibnju 1995., Fondu su ostale 47 394 dionice Društva. U siječnju 1998. Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka Fondu je prenijela 121 420 dionica Društva za potrebe kuponske privatizacije. Fond je u siječnju i lipnju 1998. poslije raskida ugovora s malim dioničarima stekao 1 695 neotplaćenih dionica, te je koncem 1998. u portfelju Fonda bilo 170 509 dionica. U ožujku 1999. raskinuto je 30 ugovora po kojima je Fondu pripalo 3 940 dionica, u lipnju je raskinuto 65 ugovora po kojima je Fondu pripalo 6 639 dionica, a u listopadu 14 ugovora po kojima je Fondu pripalo 1 147 dionica, ili ukupno 182 235 dionica.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u trećem krugu kuponske privatizacije, Fond je u siječnju 1999. osobama iz članka 21. Zakona o privatizaciji, koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji, prenio 7 272 dionice, a u razdoblju travanj-studenj 1999. privatizacijskim investicijskim fondovima je prenio 174 730 dionica Društva, ukupno 182 002 dionice. Prijenos dionica privatizacijskim investicijskim fondovima obavljen je na način da je u travnju 1999. prenijeto 118 410 dionica, u svibnju 48 629 dionica, u srpnju 6 639 dionica, a u studenome 1 052 dionice.

Fond je u siječnju 1999. osobama iz članka 21. Zakona o privatizaciji izdao rješenja o ustupanju dionica bez naplate, a s privatizacijskim investicijskim fondovima je zaključio ugovore o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije. Ugovorima su priložene izjave kojima Fond daje ovlaštenje stjecateljima dionica da bez daljnjih pitanja ili pristanka Fonda izvrše upis prijenosa dionica. Dionice su prenesene privatizacijskim investicijskim fondovima na način: Dom-Fondu obiteljskog i poslovnog ulaganja d.d., Zagreb (dalje u tekstu: Dom fond d.d.) 70 972 dionice, Slavonskom privatizacijskom investicijskom fondu d.d., Osijek 24 765 dionica, fondu Expandia d.d., Zagreb 24 765 dionica, fondu Sunce d.d., Zagreb 18 403 dionice, fondu Velebit d.d. Zagreb 16 510 dionica, fondu Pleter d.d., Varaždin 16 510 dionica i Središnjem Nacionalnom Fondu d.d., Zagreb 2 805 dionica.

Dom Fond d.d. je na tržištu vrijednosnica kupio dionice Društva i to od: Velebita d.d. 16 510 dionica, Slavonskog privatizacijskog investicijskog fonda d.d. 24 765 dionica, Sunca d.d. 18 403 dionice, Expandie d.d. 24 765 dionica i Pletera d.d. 16 510 dionica, te je postao vlasnik 171 925 dionica, što čini 49,25% dioničkog kapitala Društva. Nakon provedenog trećeg dražbovnog kruga kuponske privatizacije, u portfelju Fonda su ostale 233 dionice Društva. U ožujku 2001. Fond je stekao 27 dionica raskidom jednog ugovora s malim dioničarom.

19

U trenutku obavljanja revizije Fond je imao 260 dionica ili 0,08% dioničkog kapitala Društva. Sve promjene nastale kuponskom privatizacijom tijekom 1999. upisane su u knjigu dionica Društva.

#### 4.5. Dokapitalizacija

Glavna skupština Društva je 13. srpnja 1996. donijela Odluku da se temeljni kapital poveća za 11.100.000,- DEM i da se na ime društva INA Turizam d.d. izda 111 000 redovnih dionica, serije B,

nominalne vrijednosti jedne dionice 360,00 kn, što odgovara protuvrijednosti 100,- DEM po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja ove Odluke. U odluci je navedeno i to da je društvo INA Turizam d.d. tijekom 1993., 1994., 1995. i 1996 u Društvo uložila 11.100.000,- DEM, na temelju ugovora o dokapitalizaciji od 29. studenoga 1992., što odgovara protuvrijednosti 39.986.640,00 kn.

INA Industrija nafte s p.o. i Poduzeće zaključili su 29. studenoga 1992. Ugovor o dokapitalizaciji, kojim se INA obvezala u razdoblju od 1. siječnja 1993. do 31. prosinca 1995. u hotel Belvedere uložiti 15.800.000,- DEM. Ugovor nije realiziran. Dana 17. listopada 1994. društvo INA Turizam d.d. i Poduzeće zaključili su Dodatak ugovoru o dokapitalizaciji, kojim je utvrđeno da, umjesto dokapitalizacije uplatom protuvrijednosti od 15.800.000,- DEM, društvo INA Turizam d.d. ustupa Poduzeću, a Poduzeće prihvaća prava i potraživanja društva INA Turizam d.d. na isporuku materijala i opreme ukupne vrijednosti 15.800.000,- DEM prema Privrednoj banci d.d. i Bayerische Vereinsbank, Munchen na osnovi ugovora o deviznom kreditu za plaćanje uvoza opreme broj 1558/94 i 1559/94 zaključenih 13. srpnja 1994. između Privredne banke d.d. i INA Turizam d.d. Ovi ugovori su zaključeni na temelju ugovora o kreditnoj liniji s Bayerische Vereinsbank Aktiengesellschaft, broj 9 od 30. kolovoza 1994. i broj 10 od 30. kolovoza 1994. Društvo INA Turizam d.d. zadržava pravo da prethodno odobrava zaključivanje svih ugovora, koji će se financirati iz predmetnog kredita, specifikacije opreme i materijala, te ponude za kupnju opreme i materijala.

Trgovački sud u Splitu je 16. travnja 1997. donio Rješenje o provođenju revizije povećanja temeljnog kapitala i odredio revizorsku tvrtku "Mal-Revizor" d.o.o., Split da uz sudjelovanje sudskog vještaka tvrtke Sisgoreo Consult d.o.o., Solin provjeri: točnost i potpunost povećanja temeljnog kapitala Društva, u čemu se povećanje sastoji, vrijednost stvari kojima se povećava temeljni kapital, da li je prema Međunarodnim računovodstvenim standardima dopušteno povećanje temeljnog kapitala adaptacijskim i rekonstrukcijskim ulaganjem u nekretnine, te da li je to ulaganje stvarno izvršeno.

U izvješću tvrtke Mal-Revizor d.o.o. utvrđeno je da se povećanje temeljnog kapitala u iznosu 39.986.640,00 kn ili 11.100.000,- DEM odnosi na:

- ulaganja u rekonstrukciju i dogradnju zgrade hotela Belvedere u iznosu 20.619.57,02 kn ili 5.723.843,- DEM,
- plaćanje troškova HERMES-a (Njemački zavod za osiguranje kredita), troškova mobilizacije demobilizacije gradilišta, te ugovorenih troškova financiranja u iznosu 3.952.956,76 kn ili 1.097.312,- DEM,
- plaćanje troškova po kreditu broj 1558/94 od 13. srpnja 1994. (kamate, provizije, drugi troškovi) u iznosu 1.914.010,09 kn ili 531.315,26 DEM,
- otplata kredita broj 791244 od 15. studenoga 1994. Zagrebačke banke d.d. u iznosu 5.902.443,67 kn ili 1.638.475,37 DEM, po kojemu je INA Industrija nafte d.d. bila sudužnik,
- izravne uplate u korist žiro računa Društva u razdoblju od 11. siječnja 1993. do 31. listopada 1996. u iznosu 7.597.657,46 kn ili 2.109.054,37 DEM.

20

U izvješću revizorske tvrtke navodi se da je pri utvrđivanju realnosti i objektivnosti ulaganja korištena sljedeća dokumentacija:

- ugovor o ulaganju kapitala-dokapitalizaciji u iznosu 15.800.000,- DEM, zaključen 29. studenoga 1992. između Poduzeća i INA Industrija nafte s p.o.,
- ugovor o izvođenju radova na sanaciji i rekonstrukciji hotela Belvedere u Dubrovniku zaključen 17. veljače 1995. između društva INA Turizam d.d. i društva Montmontaža d.d., Zagreb i dodatak ovom ugovoru od 30. ožujka 1995.,
- ugovori o deviznom kreditu za plaćanje uvozne opreme broj 1558/94 i 1559/94 zaključeni 13. srpnja 1994. između Privredne banke d.d. i društva INA Industrija nafte d.d. za društvo INA

- Turizam d.d.,
- ugovori o kreditu broj 9 i 10 zaključeni 30. kolovoza 1994. između Privredne banke d.d. i Bayerische Vereinsbank Aktiengesellschaft,
  - ugovor o kratkoročnom kreditu zaključen 15. studenoga 1994. između Zagrebačke banke d.d. i Poduzeća po kojemu je društvo INA Industrija nafte d.d. sudužnik,
  - okončana situacija društva Montmontaža d.d. od 26. studenoga 1996.

U izvješću je također utvrđeno da ukupna ulaganja na građevinskom objektu iznose 7.352.470,26 DEM, a odnose se na rekonstrukciju i dogradnju zgrade hotela u iznosu 5.723.843,- DEM, plaćene troškove Hermes-u, troškove mobilizacije i demobilizacije gradilišta, ugovorene troškove financiranja u iznosu 1.097.312,- DEM i troškove po kreditu broj 1558/94 (kamate, provizije, troškovi osiguranja i drugi troškovi) u iznosu 531.315,26 DEM. Tvrtka Sigsoreo Consult d.o.o. obavila je procjenu izvedenih radova na rekonstrukciji i dogradnji zgrade hotela u iznosu 5.723.843,- DEM, te je utvrdila da nema odstupanja između procijenjenih radova i radova obračunanih po okončanoj situaciji od 26. studenoga 1996.

Revizijom je utvrđeno da od dokumentacije navedene u revizorskom izvješću, Društvo nema ugovore o deviznom kreditu za plaćanje uvozne opreme broj 1558/94 i broj 1559/94, koji su zaključeni 13. srpnja 1994., nema dokumentaciju o troškovima Hermes-a, troškovima mobilizacije i demobilizacije gradilišta, troškovima financiranja, te troškovima kamata, provizije, osiguranja i drugih troškova po kreditu broj 1558/94, te se ne može dati ocjena o ispravnosti povećanja temeljnog kapitala. Povećanje temeljnog kapitala u iznosu 39.986.640,00 kn ili 11.100.000,- DEM upisano je u sudski registar 6. lipnja 1997.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U listopadu 2001. tvrtka Law Investment Limited je na tržištu vrijednosnica kupila od Dom Fonda d.d. 171 925 dionica i od Središnjeg nacionalnog fonda d.d. 2 805 dionica ili ukupno 174 730 dionica, što čini 50,05% dioničkog kapitala Društva.

21

U vrijeme obavljanja revizije vlasnička struktura dioničkog kapitala je sljedeća:

- Law Investment Limited 174 730 dionica ili 50,05%,
- INA Industrija nafte d.d. 111 000 dionica ili 31,80%,
- dioničari 21 843 dionica ili 6,26%,
- Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka 17 550 dionica ili 5,03%,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 16 588 dionica ili 4,75%,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 7 109 dionica ili 2,03%,

- Fond 260 dionica ili 0,08%.

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je 1. siječnja 1995. uskladilo stanja u knjigovodstvenim evidencijama s dioničkim kapitalom koji je utvrđen u Rješenju Fonda od 8. veljače 1995.

U nastavku se daje pregled prihoda, rashoda i gubitka od 1995. do 2000.

Tablica broj 2

### Pregled prihoda, rashoda i gubitka

Godina	u kn		
	Prihodi	Rashodi	Gubitak
1995.	952.580,00	6.533.662,00	5.581.082,00
1996.	733.338,00	5.916.733,00	5.183.395,00
1997.	1.676.678,00	6.546.975,00	4.870.297,00
1998.	1.874.962,00	6.112.806,00	4.237.844,00
1999.	299.017,00	6.784.780,00	6.485.763,00
2000.	687.200,00	6.494.742,00	5.807.542,00

Nakon pretvorbe Društvo je svake godine ostvarivalo gubitak u poslovanju. Odlukom Glavne skupštine od 8. prosinca 2000., kumulirani gubitak u razdoblju od 1995. do 1998. i dio gubitka iz 1999. u ukupnom iznosu 20.944.800,00 kn pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala. U nastavku se daje pregled dugotrajne imovine, kratkotrajne imovine i ukupne aktive u razdoblju od 1995. do 2000.

22

Tablica broj 3

### Pregled dugotrajne imovine, kratkotrajne imovine i ukupne aktive

Godina	u kn		
	Dugotrajna imovina	Kratkotrajna imovina	Ukupna aktiva
1995.	96.217.368,00	249.198,00	96.466.565,00
1996.	117.557.751,00	396.001,00	117.953.752,00



1997.	113.375.096,00	71.844,00	113.446.940,00
1998.	110.556.860,00	354.061,00	110.910.921,00
1999.	107.607.644,00	295.433,00	107.903.077,00
2000.	104.678.928,00	87.522,00	104.766.450,00

Najznačajnije povećanje dugotrajne imovine iskazano je u bilanci 1996. Dugotrajna imovina je povećana za 21.340.383,00 kn ili 22,0% u odnosu na 1995. Povećanje je nastalo evidentiranjem ulaganja društva INA Turizam d.d. u rekonstrukciju i dogradnju hotela.

U nastavku se daje pregled kratkoročnih obveza, kapitala i pričuva te ukupna pasiva u razdoblju od 1995. do 2000.

Tablica broj 4

Pregled kratkoročnih obveza, kapitala i pričuva

u kn

Godina	Kratkoročne obveze	Kapital i pričuve	Ukupna pasiva
1995.	16.281.709,00	80.184.856,00	96.466.565,00
1996.	2.965.650,00	114.988.101,00	117.953.752,00
1997.	3.329.136,00	110.117.804,00	113.446.940,00
1998.	5.030.961,00	105.879.960,00	110.910.921,00
1999.	8.508.881,00	99.394.197,00	107.903.077,00
2000.	11.179.796,00	93.586.654,00	104.766.450,00

Društvo nema dugoročne obveze, a dugoročna obveze koje su nastale prije osnivanja Društva, u procesu pretvorbe pretvorene su u uloge vjerovnika u dioničkom kapitalu. Kratkoročne obveze u 1995. iskazane su u iznosu 16.281.709,00 kn, a odnose se na obveze prema društvu INA Industrija nafte d.d. u iznosu 11.350.063,00 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu 3.774.123,00 kn, obveze prema zaposlenima u iznosu 255.341,00 kn, obveze za poreze i doprinose u iznosu 251.861,00 kn te druge obveze u iznosu 650.321,00 kn. Kratkoročne obveze u 2000. iskazane su u iznosu 11.179.796,00 kn, a odnose se na obveze prema Dom fondu d.d. u iznosu 10.561.875,00 kn, obveze prema zaposlenima u iznosu 170.042,00 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu 163.416,00 kn, obveze za poreze i doprinose u iznosu 108.588,00 kn te druge kratkotrajne obveze u iznosu 175.875,00 kn.

### 5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

Revizijom je utvrđeno da su obveze prema Dom fondu d.d. u iznosu 10.561.875,00 kn nastale izdavanjem komercijalnog zapisa privatnim izdanjem.

Nadzorni odbor je 6. srpnja 2000. zbog teške financijske situacije u Društvu i nemogućnosti dobivanja kredita donio odluku o davanju suglasnosti upravi Društva za izdavanje komercijalnog zapisa privatnim izdanjem do najvećeg ukupnog iznosa od 3.000.000,- DEM za ispunjenje obveza prema društvu INA Industrija nafte d.d., za angažiranje agenta izdanja komercijalnog zapisa, te za potpisivanje sporazuma o prijenosu vlasništva na temelju komercijalnog zapisa.

U odluci nije navedeno koje osobe će sudjelovati u privatnom izdanju ni visina iznosa njihova sudjelovanja, što nije u skladu s odredbama članka 5. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, kojima je propisano da nadležno tijelo izdavatelja vrijednosnih papira u odluci mora izričito i nedvosmisleno identificirati osobe koje će sudjelovati u privatnom izdanju, te navesti oblik i visinu iznosa njihova sudjelovanja. Na temelju odluke nadzornog odbora, uprava Društva je donijela odluku o izdavanju komercijalnog zapisa privatnim izdanjem s elementima utvrđenim Pravilnikom o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem Društvo je kao izdavatelj 10. srpnja 2000. izdalo komercijalni zapis u obliku isprave na ime Dom Fonda d.d., s oznakom serije A i kontrolnim brojem 001, nominalne vrijednosti 10.500.000,00 kn ili 1.377.630,77 EUR i dospijećem 11. travnja 2001. Dana 11. srpnja 2000., I.C.F. INVEST d.o.o., Zagreb kao agent izdanja ponudio je Dom Fondu d.d. upis i uplatu komercijalnog zapisa. Dom Fond d.d. je istog dana iskupilo komercijalni zapis po cijeni od 9.766.819,57 kn, što odgovara diskontnoj cijeni uz godišnji prinos od 10%. Uplata je obavljena na žiro račun Društva, a Društvo je primljenim sredstvima podmirilo obveze prema društvu INA Industrija nafte d.d. u iznosu 8.487.985,34 kn. Ostatak sredstava u iznosu 1.288.834,23 kn Društvo je zadržalo na žiro računu za tekuće poslovanje, što nije u skladu s odredbama članka 23. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, kojima je propisano da izdavatelj ne smije naplatiti bilo kakvu proviziju ili naknadu u svezi s privatnim izdanjem i prodajom vrijednosnih papira ni izravno ni neizravno. Revizijom je utvrđeno da Društvo nije sačinilo niti je Komisiji za vrijednosne papire Republike Hrvatske na odobrenje podnijelo skraćeni prospekt o izdavanju vrijednosnog papira, što nije u skladu s odredbama članka 26. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, kojima je propisana obveza podnošenja skraćenog prospekta o izdavanju vrijednosnih papira privatnim izdanjem ako vrijednost cjelokupnog privatnog izdanja prelazi 2.000.000,00 kn. Također je utvrđeno da su Dom Fond d.d. i Društvo 12. srpnja 2000. zaključili Sporazum radi osiguranja novčane tražbine Dom Fonda d.d. prijenosom vlasništva na nekretnini Društva.

24

Sporazum je istog dana potvrđen po javnom bilježniku i time je stekao snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sporazumom je utvrđeno da Društvo duguje Dom Fondu d.d. iznos od 10.500.000,00 kn koji dospijeva na naplatu 11. travnja 2001.

Naplata se osigurava prijenosom vlasništva na nekretninama Društva označenim u zemljišnim knjigama kao čestice zemlje 1859/1, 1859/2, 1859/3, 1859/4, 1860/1, 1874/4, 2457 i čestice zgrade 3032, 3052, 3196, 3197, 3198, 3199 i 3200 upisane u z.k.ul. 1357 k.o. Dubrovnik kod Općinskog suda u Dubrovniku. Na temelju zemljišnoknjižnog izvotka od 24. rujna 2001., revizijom je utvrđeno da je u z.k. ul. 1357 kod Općinskog suda u Dubrovniku uknjiženo pravo vlasništva na ime Dom Fond d.d. nad prethodno navedenim česticama, uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja tražbine u iznosu

10.500.000,00 kn.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-turističkog poduzeća "Belvedere" s p.o., 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 "Belvedere" s p.o., Dubrovnik, nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Utvrđene su sljedeće nepravilnosti:

- U Elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća građevinsko zemljište je procijenjeno u iznosu 8.191.170,- DEM. Fond je istu površinu zemljišta procijenio u iznosu 6.382.063,- DEM. U trenutku pretvorbe, Poduzeće nije u zemljišnim knjigama imalo upisano pravo korištenja čestica zemlje koje su joj pripale kao pravnom slijedniku Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik", na temelju Ugovora o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem. Kao dokaz o pravu korištenja zemljišta, Elaboratu je priložen popis zemljišta iz svibnja 1992. i dozvola za korištenje objekta iz lipnja 1988.

Revizijom je utvrđeno da brojevi čestica u popisu zemljišta, dozvoli za korištenje objekta i zemljišnoknjižnom izvratku nisu identični. Samo čestica zemlje broj 1877/4 upisana je u sva tri prethodno navedena dokumenta. Prema zemljišnoknjižnom izvratku Općinskog suda u Dubrovniku od 25. svibnja 2001., u zemljišnim knjigama je upisano pravo korištenja na česticama 1837, 1838, 1839/1, 1839/2, 1840, 1854/2, 1855/1, 1856/1, 2455, 1855/2, 1856/2, 1875/6, 1875/8, 1877/5, 1875/4, 1877/2, 1877/8, 1877/9, 1877/4, 1877/6, 1872/3, 1872/15 i 2459 u korist pravnog prednika Poduzeća.

25

Upis je obavljen 7. listopada 1982. na temelju rješenja Skupštine općine Dubrovnik od 5. studenoga 1971. kojim se pravnom predniku Poduzeća daju na korištenje navedene nacionalizirane čestice građevinskog zemljišta. S obzirom da nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastarskim evidencijama, ne može se utvrditi jesu li sve čestice zemlje uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

- Zgrada hotela s priključcima i vanjskim uređenjem, prema dopunama Elaborata, je procijenjena u iznosu 17.867.793,- DEM, a dio upravne zgrade koji je po diobenju bilanci Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik" pripao Poduzeću, procijenjen je u iznosu 104.000,- DEM. Fond je procijenio vrijednost zgrade hotela s priključcima i vanjskim uređenjem u iznosu 17.403.582,- DEM. U procjenu nije uključio dio vrijednosti upravne zgrade u iznosu 104.000,- DEM koji je po diobenju bilanci

Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik" pripao Poduzeću. Procijenjena vrijednost Poduzeća manja je za navedeni iznos.

- Knjigovodstvena vrijednost zaliha na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 7.457,- DEM, a procijenjena vrijednost 204.008,- DEM. Društvo nema popis zaliha na koncu 1992., a Služba društvenog knjigovodstva nije obavila kontrolu popisa zaliha sa stanjem na dan 31. prosinca 1992., te se ne može dati ocjena o realnosti procjene vrijednosti zaliha.

- Potraživanja Dubrovačke banke d.d. prema Poduzeću na temelju komercijalnih zapisa te kratkoročnih i dugoročnih kredita, u knjigovodstvenim evidencijama 31. prosinca 1992. iznosila su 336.151.594.- HRD ili 680.000,- DEM. Na temelju ugovora zaključenog 28. prosinca 1992. između Poduzeća i Dubrovačke banke d.d., potraživanja su revalorizirana u iznosu 1.755.533.- DEM, što je za 1.075.533,- DEM ili 158% više od knjigovodstvenog stanja. U prilogu ugovora nema izračuna revalorizacije po svakom kreditu, a u priloženoj specifikaciji revaloriziranih kredita nisu navedeni datumi početka korištenja kredita, kamatne stope, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje kredita prije revalorizacije ni iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Fond je zatražio mišljenje neovisnog revizora kako bi mogao potvrditi realnost i objektivnost pretvaranja potraživanja u ulog Društva. Izvješće o obavljenoj reviziji dugoročnih i kratkoročnih kredita Dubrovačke banke d.d., 1. siječnja 1993. izradila je tvrtka "A. S. Revizor" d.o.o., Zagreb.

U izvješću je navedeno da ugovor s Dubrovačkom bankom d.d. od 28. prosinca 1992. nije proveden u poslovnim knjigama Poduzeća u 1992., već su knjiženja provedena 1. siječnja 1993. i da su obveze iskazane pravilno u skladu sa svim relevantnim elementima koji proizlaze iz predmetnog ugovora. Fond je u Rješenju o davanju suglasnosti na pretvorbu od 6. travnja 1994. i 8. veljače 1995., prihvatio pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u ulog u iznosu 1.755.000.- DEM te je Dubrovačka banka d.d. stekla 17 550 dionica Društva. Državni ured za reviziju je zatražio od Dubrovačke banke d.d. da dostavi ugovore za 18 kreditnih partija navedenih u ugovoru od 28. prosinca 1992., analitike kreditnih partija s podacima o korištenju kredita, otplati glavnice i kamata, stanju kredita prije revalorizacije te obračun revalorizacije po svakoj kreditnoj partiji. Banka je dostavila ugovore za 7 partija dugoročnih kredita i dopisom izvijestila Državni ured za reviziju da se ugovori o kratkoročnim kreditima ne nalaze u raspoloživoj dokumentaciji te da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kreditnih partija s podacima o korištenju, otplati i revalorizaciji te druge priloge nema u evidenciji.

26

Revizijom je utvrđeno da način pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u ulog nije proveden u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija, te da je revalorizacijom kredita u iznosu 1.755.533,- DEM i pretvaranjem u ulog Dubrovačka banka d.d. stekla vlasnički udjel od 7,4% u temeljnom kapitalu Društva.

- Revizijom je utvrđeno da u knjigovodstvu Poduzeća 31. prosinca 1992. nisu bile evidentirane obveze prema društvu INA Industriji nafte d.d., te da one nisu bile predmetom procjene u Elaboratu. Potraživanja su pretvorena u ulog na temelju Ugovora o pretvorbi potraživanja u ulog zaključenog 29. studenoga 1992. između Poduzeća i INA Industrija nafte s p.o. Ugovorom je utvrđeno da INA ima

pravovaljana potraživanja prema Društvu na temelju samoupravnog sporazuma od 18. rujna 1981. u protuvrijednosti 5.826.625.- DEM, ugovora o kreditu (I) od 18. rujna 1981. u protuvrijednosti 4.387.175.- DEM i ugovora o kreditu (II) od 18. rujna 1981. u protuvrijednosti 5.695.814.- DEM. Samoupravni sporazum o udruživanju rada i sredstava i ugovori o kreditu zaključeni su između Hotelsko turističkog poduzeća "Dubrovnik", kao pravnog prednika Poduzeća i INA-Naftaplin s p.o., kao pravnog prednika društva INA Industrija nafte d.d.

Na zahtjev Fonda, društvo INA Industrija nafte d.d. je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti potraživanja INE koja se pretvaraju u ulog. Izvješće je 27. prosinca 1993. izradilo poduzeće za reviziju "Matrex" s p.o., Zagreb. U izvješću je navedeno da se dokumentacija za reviziju potraživanja temelji na Samoupravnom sporazumu o udruživanju rada i sredstava, Ugovoru o kreditu (I) i Ugovoru o kreditu (II) svi od 18. rujna 1981.

Navedeno je da je na temelju samoupravnog sporazuma i ugovora, INA uplaćivala sredstva, a Hotelsko turističko poduzeće "Dubrovnik" vraćalo sredstva prema svojim mogućnostima, da su sve doznake i povrati sredstava preračunani u DEM po tečaju na dan uplate odnosno povrata sredstava, te da ukupna potraživanja INE iznose 15.909.614.- DEM.

U postupku revizije pretvorbe, utvrđeno je da ugovori i Samoupravni sporazum ne sadrže valutnu klauzulu i da su krediti u cijelosti otplaćeni, te da nije bilo osnove za preračunavanje dinarskih iznosa u DEM i na taj način stvaranje potraživanja prema Poduzeću. Fond je u Rješenju od 6. travnja 1994. prihvatio pretvaranje potraživanja društva INA Industrija nafte d.d. u ulog u iznosu 7.954.000,- DEM. Državni ured za reviziju je dopisom od 24. listopada 2001. od Fonda zatražio da dostavi dokumentaciju na temelju koje je utvrđen iznos potraživanja INE koji se pretvara u ulog. Fond nema traženu dokumentaciju. Društvo INA Industrija nafte d.d. i društvo INA Turizam d.d. su 17. svibnja 1994. zaključili Ugovor o ustupanju dionica Društva, kojim društvo INA Industrija nafte d.d. ustupa društvu INA Turizam d.d. dionice Društva u vrijednosti 12.142.000,- DEM.

Upravni odbor Poduzeća je 23. siječnja 1995. donio odluku da se zaključi ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim se društvu INA Turizam d.d. priznaje ulog u Društvu u iznosu 12.142.000,- DEM. Ugovorne strane su se suglasile da društvo INA Turizam d.d. ima pravovaljana potraživanja prema Poduzeću na temelju Samoupravnog sporazuma, Ugovora o kreditu (I) i Ugovora o kreditu (II) koji su zaključeni 18. rujna 1981. te da ukupni iznos potraživanja relevantan za ovaj ugovor iznosi 12.142.000,- DEM. Upravni odbor uz odluku nije dao obrazloženje kako je utvrđen iznos potraživanja koji se pretvara u ulog.

27

Ugovori o ustupanju dionica Društva zaključeni su prije upisa Društva u sudski registar, što nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o sudskom registru, kojima je propisano da upis u sudski registar ima pravni učinak prema subjektu upisa i prema trećima sljedećeg dana od dana upisa u registar, ako zakonom nije drukčije propisano.

Fond je u Rješenju od 8. veljače 1995., kojim je izmijenjeno Rješenje od 6. travnja 1994., prihvatio pretvaranje potraživanja društva INA Turizam d.d. u ulog u iznosu 12.142.000,- DEM, što čini 51% temeljnog kapitala Društva. Društvo INA Turizam d.d. steklo je 121 420 dionica.

Državni ured za reviziju je dopisom od 24. listopada 2001. od Fonda zatražio da dostavi dokumentaciju na temelju koje je utvrđen iznos potraživanja INE koji se pretvara u ulog. Fond nema

traženu dokumentaciju.

Pretvaranje potraživanja u ulog, koja nisu bila evidentirana u knjigovodstvu, nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Priznavanjem potraživanja društvu INA Turizam d.d. u iznosu 12.142.000,- DEM došlo je do neosnovanog povećanja obveza i umanjenja vrijednosti društvenog kapitala u navedenom iznosu. Umanjenjem društvenog kapitala, umanjena su prava osobama i Fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a INA je stekla vlasnički udjel od 51,0% u temeljnom kapitalu Društva.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u skladu sa zakonskim odredbama. Utvrđene su sljedeće nepravilnosti:

- Glavna skupština Društva je 13. srpnja 1996. donijela Odluku da se temeljni kapital poveća za 11.100.000,- DEM, što odgovara protuvrijednosti 39.986.640,00 kn, te da se na ime društva INA Turizam d.d. izda 111 000 redovnih dionica serije B.

U odluci je navedeno i to da je društvo INA Turizam d.d. od 1993. do 1996. u Društvo uložila 11.100.000,- DEM, na temelju Ugovora o dokapitalizaciji od 29. studenoga 1992. INA Industrija nafte s p.o. i Poduzeće zaključili su 17. listopada 1994. Dodatak ugovoru o dokapitalizaciji, kojim je utvrđeno da, umjesto dokapitalizacije uplatom u protuvrijednosti od 15.800.000,- DEM, društvo INA Turizam d.d. ustupa Poduzeću, a Poduzeće prihvaća prava i potraživanja društva INA Turizam d.d. na isporuku materijala i opreme ukupne vrijednosti 15.800.000,- DEM prema Privrednoj banci d.d. i Bayerische Vereinsbank, Muenchen na osnovi ugovora o deviznom kreditu za plaćanje uvoza opreme broj 1558/94 i 1559/94 zaključenih 13. srpnja 1994. između Privredne banke d.d. i INA Turizam d.d. Ovi ugovori su zaključeni na temelju ugovora o kreditnoj liniji između Privredne banke i Bayerische Vereinsbank Aktiengesellschaft od 30. kolovoza 1994. Društvo INA Turizam d.d. zadržava pravo da prethodno odobrava zaključivanje svih ugovora, koji će se financirati iz predmetnog kredita. Trgovački sud u Splitu je 16. travnja 1997. donio Rješenje o provođenju revizije povećanja temeljnog kapitala i odredio revizorsku tvrtku "Mal-Revizor" d.o.o., Split da uz sudjelovanje sudskog vještaka tvrtke Siggoreo Consult d.o.o., Solin provjeri sljedeće: točnost i potpunost povećanja temeljnog kapitala Društva, u čemu se povećanje sastoji, vrijednost stvari kojima se povećava temeljni kapital, da li je prema Međunarodnim računovodstvenim standardima dopušteno povećanje temeljnog kapitala adaptacijskim i rekonstrukcijskim ulaganjem u nekretnine, te da li je to ulaganje stvarno izvršeno.

28

U izvješću tvrtke Mal-Revizor d.o.o. utvrđeno je da se povećanje temeljnog kapitala u iznosu 39.986.640,00 kn ili 11.100.000,- DEM odnosi na: ulaganja u rekonstrukciju i dogradnju zgrade hotela Belvedere u iznosu 20.619.57,02 kn ili 5.723.843,- DEM, plaćanje troškova HERMES-a (Njemački zavod za osiguranje kredita), troškova mobilizacije i demobilizacije gradilišta te ugovorenih troškova financiranja u iznosu 3.952.956,76 kn ili 1.097.312,- DEM, plaćanje troškova po kreditu broj 1558/94 od 13. srpnja 1994. (kamate, provizije, drugi troškovi) u iznosu 1.914.010,09 kn ili 531.315,26 DEM, otplatu kredita broj 791244 od 15. studenoga 1994. Zagrebačke banke d.d. u iznosu 5.902.443,67 kn ili 1.638.475,37 DEM, po kojemu je INA Industrija nafte d.d. bila sudužnik, izravne uplate u korist žiro računa Društva od 11. siječnja 1993. do 31. listopada 1996. u iznosu 7.597.657,46 kn ili 2.109.054,37 DEM. Prema izvješću revizorske tvrtke, pri utvrđivanju realnosti i objektivnosti ulaganja korištena je sljedeća dokumentacija: Ugovor o ulaganju kapitala-dokapitalizaciji u iznosu 15.800.000,- DEM od 29. studenoga 1992. između Poduzeća i INA Industrija nafte s p.o., Ugovor o izvođenju radova na sanaciji i

rekonstrukciji hotela Belvedere u Dubrovniku od 17. veljače 1995. između društva INA Turizam d.d. i društva Montmontaža d.d., Zagreb i dodatak ovom ugovoru od 30. ožujka 1995., Ugovore o deviznom kreditu za plaćanje uvozne opreme broj 1558/94 i 1559/94 od 13. srpnja 1994. između Privredne banke d.d. i društva INA Industrija nafte d.d. za društvo INA Turizam d.d., Ugovore o kreditu broj 9 i 10 od 30. kolovoza 1994. između Privredne banke d.d. i Bayerische Vereinsbank Aktiengesellschaft, Ugovor o kratkoročnom kreditu od 15. studenoga 1994. između Zagrebačke banke d.d. i Poduzeća po kojemu je društvo INA Industrija nafte d.d. sudužnik, Okončanu situaciju društva Montmontaža d.d. od 26. studenoga 1996. u iznosu 5.723.843,- DEM.

U izvješću je također utvrđeno da ukupna ulaganja na građevinskom objektu iznose 7.352.470,26 DEM, a odnose se na rekonstrukciju i dogradnju zgrade hotela u iznosu 5.723.843,- DEM, plaćene troškove Hermes-u, troškove mobilizacije i demobilizacije gradilišta, te ugovorene troškove financiranja u iznosu 1.097.312,- DEM i troškove po kreditu broj 1558/94 (kamate, provizije, troškovi osiguranja i drugi troškovi) u iznosu 531.315,26 DEM.

Tvrtka Sisgoreo Consult d.o.o., Split obavila je procjenu izvedenih radova na rekonstrukciji i dogradnji zgrade hotela u iznosu 5.723.843,- DEM i utvrdila da nema odstupanja između procijenjenih radova i radova obračunanih po okončanoj situaciji od 26. studenoga 1996. Revizijom je utvrđeno da od dokumentacije navedene u revizorskom izvješću, Društvo nema ugovore o deviznom kreditu za plaćanje uvozne opreme broj 1558/94 i broj 1559/94, koji su zaključeni 13. srpnja 1994., nema dokumentaciju o troškovima Hermes-a, troškovima mobilizacije i demobilizacije gradilišta, troškovima financiranja te troškovima kamata, provizije, osiguranja i drugih troškova po kreditu broj 1558/94 te se ne može dati ocjena o ispravnosti povećanja temeljnog kapitala.

- Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da je u 2000. na nekretninama koje su uključene u procjenu vrijednosti poduzeća uknjiženo pravo vlasništva u korist Dom Fonda d.d. Nadzorni odbor je 6. srpnja 2000. zbog teške financijske situacije u Društvu i nemogućnosti dobivanja kredita donio odluku o davanju suglasnost upravi Društva za izdavanje komercijalnog zapisa do najvećeg ukupnog iznosa od 3.000.000,- DEM za ispunjenje obveza prema INI, za angažiranje agenta izdanja komercijalnog zapisa, te potpisivanje sporazuma o prijenosu vlasništva na temelju komercijalnog zapisa. U odluci nije navedeno koje osobe će sudjelovati u privatnom izdanju ni visina iznosa njihova sudjelovanja, što nije u skladu s odredbama članka 5. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, kojima je propisano da nadležno tijelo izdavatelja vrijednosnih papira u odluci mora izričito i nedvosmisleno identificirati osobe koje će sudjelovati u privatnom izdanju te navesti oblik i visinu iznosa njihova sudjelovanja.

29

Na temelju odluke nadzornog odbora, uprava Društva je donijela odluku o izdavanju komercijalnog zapisa privatnim izdanjem s elementima utvrđenim Pravilnikom o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem. Društvo je 10. srpnja 2000. izdalo komercijalni zapis na ime Dom Fonda d.d., s oznakom serije A i kontrolnim brojem 001, nominalne vrijednosti 10.500.000,00 kn ili 1.377.630,77 EUR i dospijućem 11. travnja 2001. Dana 11. srpnja 2000., I.C.F. INVEST d.o.o., Zagreb kao agent izdanja ponudio je Dom Fondu d.d. upis i uplatu komercijalnog zapisa. Dom Fond d.d. je istog dana iskupio komercijalni zapis po cijeni od 9.766.819,57 kn, što odgovara diskontnoj cijeni uz godišnji prinos od 10%. Uplata je obavljena na žiro račun Društva, a Društvo je primljenim sredstvima podmirilo obveze prema INI Industrijii nafte d.d. u iznosu 8.487.985,34 kn.

Preostala sredstava u iznosu 1.288.834,23 kn Društvo je zadržalo na žiro računu za tekuće poslovanje, što nije u skladu s odredbama članka 23. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, kojima je propisano da izdavatelj ne smije naplatiti

bilo kakvu proviziju ili naknadu u svezi s privatnim izdanjem i prodajom vrijednosnih papira ni izravno ni neizravno.

Revizijom je utvrđeno da Društvo nije sačinilo niti je Komisiji za vrijednosne papire Republike Hrvatske na odobrenje podnijelo skraćeni prospekt o izdavanju vrijednosnog papira, što nije u skladu s odredbama članka 26. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, kojima je propisana obveza podnošenja skraćenog prospekta o izdavanju vrijednosnih papira privatnim izdanjem ako vrijednost cjelokupnog privatnog izdanja prelazi 2.000.000,00 kn. Također je utvrđeno da su Dom Fond d.d. i Društvo 12. srpnja 2000., zaključili Sporazum radi osiguranja novčane tražbine Dom Fonda prijenosom vlasništva na nekretnini Društva. Sporazum je istog dana potvrđen po javnom bilježniku i time je stekao snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Sporazumom je utvrđeno da Društvo duguje Dom Fondu iznos od 10.500.000,00 kn, koji dospijeva na naplatu 11. travnja 2001. Naplata se osigurava prijenosom vlasništva na nekretninama Društva označenim u zemljišnim knjigama kao čestice zemlje 1859/1, 1859/2, 1859/3, 1859/4, 1860/1, 1874/4, 2457 i čestice zgrade 3032, 3052, 3196, 3197, 3198, 3199 i 3200 upisane u z.k.ul. 1357 k.o. Dubrovnik kod Općinskog suda u Dubrovniku.

Na temelju zemljišnoknjižnog izvotka od 24. rujna 2001., revizijom je utvrđeno da je u z.k. ul. 1357 kod Općinskog suda u Dubrovniku uknjiženo pravo vlasništva na ime Dom Fond d.d. nad prethodno navedenim česticama, uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja tražbine u iznosu 10.500.000,00 kn.

- Razvojnim programom bilo je predviđeno rentabilno poslovanje već u 1997., uz ulaganja INE u preprojektiranje i obnovu ratom uništenog hotela i smanjenje broja zaposlenih. Nakon pretvorbe hotel nije obnovljen, već je obavljena sanacija i konzerviranje objekta da se zaustavi daljnje propadanje, te je Društvo svake godine ostvarivalo gubitak u poslovanju. Odlukom Glavne skupštine od 8. prosinca 2000., ostvareni gubitak u razdoblju od 1995. do 1998. i dio gubitka iz 1999. u ukupnom iznosu 20.944.800,00 kn pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala. Na koncu 2000. ukupni gubitak iznosi 12.293.305,91 kn.

30

U trenutku donošenja Odluke o pretvorbi knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 18.548.000,- DEM. U postupku pretvorbe utvrđena je procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 9.911.000,- DEM koja je uvećana za vrijednost potraživanja pretvorenih u ulog u iznosu 13.897.000,- DEM, pa temeljni kapital nakon završene pretvorbe iznosi 23.808.000,- DEM.

Koncem 1992. Poduzeće je imalo 142 zaposlenika. Broj zaposlenih se postupno smanjivao, tako da je u trenutku obavljanja revizije u Društvu bilo 19 zaposlenih.

Iz navedenog proizlazi da nisu ispunjeni ciljevi iz razvojnog programa i ciljevi zacrtani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

7.1. *Zakonski predstavnik Društva je, 25. ožujka 2002., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:*



*U vezi nekretnina uključenih u postupak pretvorbe navodi da čestice zemlje u postupku pretvorbe nisu mogle biti uknjižene na Belvedere zbog kašnjenja diobene bilance HTP "Hoteli Ploče" kao i zbog sporosti administracije u zemljišno knjižnom uredu da kasnija knjiženja u Z.K. izvratku činjenično dokazuju uključenost svih čestica zemljišta u postupak pretvorbe što je i potvrđeno od strane Fonda izdavanjem potvrde.*

*Dio upravne zgrade koji je zakasnjelom diobenom bilancom pripao Poduzeću procijenjen je od ZANE-a i dostavljen Fondu. Također navodi kako smatra da je neophodno napomenuti da Društvo nikada od Fonda nije dobilo ni popis ni vrijednost nekretnina koje su bile uključene u postupak pretvorbe.*

*U vezi pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u ulog, navodi da su potraživanja Dubrovačke Banke d.d., koja su pretvorena u ulog, obrađena od strane neovisnog revizora "A.S. Revizor" d.o.o., Zagreb, da je Poduzeće revizoru dostavilo svu potrebnu dokumentaciju i način knjiženja svih 16 revaloriziranih kredita. Revizor je utvrdio točnost knjiženja u skladu s potpisanim ugovorom s Dubrovačkom bankom na temelju čega je i Fond prihvatio pretvaranje potraživanja u ulog, tj. ispunjen je uvjet da postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Također navodi da je revalorizacija kredita od strane Dubrovačke banke bila jedna od najnižih u odnosu na sve ostale hotelske objekte na dubrovačkom području.*

*U vezi pretvaranja potraživanja INA d.d. u ulog navodi da je zahtjev INA d.d. za pretvaranjem potraživanja u ulog, obrazložen prema njihovoj dokumentaciji, upravni odbor prihvatio istovremeno s ugovorom o dokapitalizaciji Poduzeća od strane INA d.d., te da ne stoji tumačenje da su umanjnjem društvenog kapitala umanjena prava osobama i Fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća iz razloga što je INA d.d. u potpunosti u vlasništvu države čije su institucije i državni fondovi, da su sve osobe iz članka 5. Zakona mogle upisati broj dionica koliko su htjele ali nije bilo interesa, te da je INA d.d. sve dionice stečene pretvaranjem potraživanja u ulog prepustila DAB-u, a DAB ih je prepustio Fondu, što znači da realno gledajući, nije bilo nikakvih umanjnjega prava, jer je dionice na kraju dobio Fond.*

31

*U očitovanju zakonski predstavnik navodi da je u vezi dokapitalizacije INA d.d. svu dokumentaciju, po nalogu Trgovačkog suda u Splitu, pregledala revizorska tvrtka "Mal-Revizor" d.o.o., koja je koristeći građevinskog vještaka utvrdila kompletnost dokumentacije, vrijednost dokapitalizacije i ispravnost postupka dokapitalizacije.*

*U vezi izdavanja komercijalnog zapisa i ispravnosti tog postupka navodi da je konzultiran agent izdanja, te da je u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta Društva nadzorni odbor 6. srpnja 2000., radi teške financijske situacije u Društvu, donio odluku o davanji suglasnosti upravi Društva za izdavanje komercijalnog zapisa do točno utvrđenog iznosa. Na temelju te suglasnosti, Uprava Društva, kao nadležno tijelo izdavatelja, donijela je odluku o izdavanju komercijalnog zapisa 10. srpnja 2000. u kojoj je određen način izvršenja privatnog izdanja, izričito i nedvosmisleno identificirana osoba koja je sudjelovala u privatnom izdanju, te oblik i visina njegovog sudjelovanja.*

*Također navodi da je Društvo izdalo komercijalni zapis u kojemu je sudjelovao jedan institucionalni*

*ulagatelj DOM-FOND d.d., u skladu s člankom 27. stavak 1. točka 3. Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem, te da je u skladu s člankom 29. i 30. Pravilnika Društvo bilo obvezno Komisiji za vrijednosne papire Republike Hrvatske podnijeti sažete informacije o izdanju vrijednosnih papira, što je i učinjeno. Sredstva na računu Društva koja su preostala nakon podmirenja obveza prema INA Industrija nafte d.d. ne predstavljaju proviziju niti naknadu u vezi s privatnim izdanjem vrijednosnog papira u smislu članka 23. Pravilnika. Naime, Društvo je egzistiralo bez ikakvog prihoda s nemogućnošću dobivanja kredita te je nadzorni odbor dao suglasnost upravi za zaduženje putem izdavanja komercijalnog zapisa u svrhu prikupljanja sredstava iz kojih bi se podmirila obveza prema vjerovniku INA Industrija nafte d.d., troškovi angažiranja agenta izdanja, troškovi sklapanja sporazuma o osiguranju. Na istoj sjednici nadzornog odbora je, između ostaloga, naloženo upravi da izradi program troškova "hladnog pogona" koji zahtjeva određeni iznos novca. Jedino iz sredstava prikupljenih izdavanjem komercijalnog zapisa bilo je moguće poslovati i raditi u skladu s odlukama nadzornog odbora što je jedino i moguće na način da je određen dio tih sredstava na računu društva za što nema nikakvih prepreka. Iskupom komercijalnog zapisa cjelokupan iznos je vraćen institucionalnom ulagatelju uključujući i predmetni iznos koji se nalazio na računu društva, što ne bi bio slučaj da je Društvo taj novac zadržalo na ime provizije ili naknade. Društvo je bilo u vrlo teškom položaju te je jedini način za prikupljanje sredstava tada bilo izdavanje komercijalnog zapisa - vrijednosnog papira privatnim izdanjem prilikom čega je Društvo postupilo u granicama svog ovlaštenja poštivajući i postupajući prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske.*

7.2. *Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću.*

32

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93,48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Kate Dračićević, dipl. oec.

Ivo Hrdalo, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)