



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HTP CROATIA, CAVTAT

Dubrovnik, srpanj 2003.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u ulog	13
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	16
3.3.	Provedba programa pretvorbe	17
3.4.	Upis u sudski registar	17
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	18
4.1.	Dionice s popustom	18
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	20
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	21
4.4.	Dionice iz portfelja društva Privredna banka d.d. Zagreb	22
4.5.	Dionice iz portfelja društva INA d.d. Zagreb	22
4.6.	Dionice iz portfelja DAB	23
4.7.	Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	27
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	28
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	28
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	28
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	31
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	32
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	32
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	34
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	37



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

Klasa: 041-03/01-01/836

Urbroj: 613-21-03-33

Dubrovnik, 9. srpnja 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
HOTELSKO TURISTIČKOG PODUZEĆA CROATIA, CAVTAT

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko turističkog poduzeća Croatia s p.o., Cavtat.

Revizija je obavljena u razdoblju od 12. veljače do 9. srpnja 2003.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 74/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o zabrani prijenosa raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90, 61/91, 25/93, 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97, 57/01),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskog investicijskog fonda (Narodne novine 42/98), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom Poduzeću

Hotelsko turističko poduzeće Croatia s p.o., Cavtat (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je 19. siječnja 1990. u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-1977 pod brojem Fi 245/90. Dopunom upisa od 25. listopada 1994. Poduzeće je registrirano za obavljanje vanjskotrgovinskog poslovanja. Sjedište Poduzeća je u Cavtatu, Put od Republike 8. Matični broj je 3303276, a šifra djelatnosti je 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, turistička djelatnost, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, te usluge turističkog posredovanja u vanjskotrgovinskom prometu. Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i gospodarska cjelina. Unutarnja organizacija zasniva se na podjeli po radnim jedinicama. Organizacijsko poslovne jedinice su: Hotel Croatia, Hotel Supetar i restorani, te zajedničke službe. Poduzećem rukovodi direktor. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Frano Tomšić.

Potkraj prosinca 1992., Poduzeće je imalo 435 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi 121.198.000.- HRD, rashodi 863.848.000.- HRD i gubitak 742.650.000.- HRD. Bilanca stanja na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 17.964.421.000.- HRD ili 36.291.760,- DEM. (tečaj: 1,- DEM = 495.- HRD).

2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Hoteli Croatia d.d., Cavtat (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 6. prosinca 1996. Matični broj subjekta je 060023215. Istodobno s upisom Društva u sudski registar upisano je usklađenje temeljnog kapitala i nominalne vrijednosti dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te je temeljni kapital iznosio 194.826.600,00 kn. Usklađenje temeljnog kapitala je obavljeno na temelju odluke osnivačke skupštine Društva od 28. lipnja 1996. Broj dionica povećan je s 544 680 dionica na 1 948 266 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je s 100,- DEM na 100,00 kn.

Odlukom glavne skupštine od 12. prosinca 1997. temeljni kapital Društva smanjen je za 19.264.400,00 kn radi pokrića gubitaka, te je iznosio 175.562.200,00 kn. Broj dionica je smanjen za 1 070 455 i iznosio je 877 811, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 200,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 20. travnja 1998.

Odlukom glavne skupštine od 15. rujna 1999. temeljni kapital je povećan ulaganjem prava društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 40.245.800,00 kn, te je iznosio 215.808.000,00 kn. Broj dionica je povećan za 201 229 i iznosio je 1 079 040, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 200,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 19. lipnja 2000.

2.3. Vlasnički povezana društva

Na temelju odluke nadzornog odbora od 1. veljače 1997., Društvo je kupilo udjele u društvu Meta - V.H. d.o.o. Zagreb. Ugovor o prijenosu poslovnog udjela zaključen je 21. veljače 1997. između društva Meta - V.H. d.o.o. Zagreb, kao prenositelja i Društva, kao stjecatelja. Ugovoreno je da prenositelj prenosi na stjecatelja cjelokupni poslovni udjel u iznosu 18.600,00 kn, što čini 100,00% udjela u temeljnom kapitalu navedenog društva, koji je stjecatelj dužan uplatiti prenositelju u tri obroka i to: prvi obrok po potpisu ugovora, drugi obrok u roku 60 dana od upisa u sudski registar i treći obrok u roku 90 dana od upisa u sudski registar. Stjecatelj je u cijelosti podmirio svoje obveze.

Prijenos poslovnog udjela u iznosu 18.600,00 kn upisan je u sudski registar 26. veljače

1997., te je upisana promjena naziva društva s ograničenom odgovornošću, matični broj društva, promjena osnivača društva, te promjena članova uprave društva. Društvo Meta - V.H. d.o.o. Zagreb je promijenilo naziv u Hoteli Croatia - Agencija d.o.o. za trgovinu i usluge, uvoz i izvoz, hotelijerstvo i turizam, Zagreb, matični broj društva je 080128051, osnivač društva je Društvo.

Na temelju odluke Društva od 12. studenoga 2002. o prestanku rada društva Hoteli Croatia - Agencija d.o.o. Zagreb i imenovanju likvidatora društva, u sudski registar je 30. siječnja 2003. upisana promjena naziva društva u Hoteli Croatia - Agencija d.o.o. - u likvidaciji. Do travnja 2003. postupak likvidacije nije okončan.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi u dioničko društvo donio je upravni odbor 15. srpnja 1993. Odlukom je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i individualnih poljoprivrednika, dokapitalizacijom do visine planirane razvojnim programom, te pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvo.

Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 14.035.671.000,- HRD ili 28.355.000,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća je uvećana za potraživanja društva Privredna banka d.d., Zagreb, u iznosu 1.193.572,- DEM koja su pretvorena u ulog u Društvo i za iznos dokapitalizacije društva INA d.d., Zagreb, u iznosu 12.000.000,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 41.548.600,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 415 486 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice je iznosila 100,- DEM. Dionice glase na ime i prenose se indosamentom.

Na temelju odluke upravnog odbora od 4. ožujka 1993. u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima postoji stanarsko pravo, osim vrijednosti jednog stana za koji nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji su u srpnju 1993., dostavljeni uz odluku svi zakonom utvrđeni prilozi i to: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvadci iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Upravni odbor je 20. prosinca 1995. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 14. prosinca 1995.

3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor je 15. srpnja 1993., donio program pretvorbe, u kojem je utvrđen postupak i uvjeti stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica, održavanje osnivačke skupštine, te odredbe kojim se uređuje postupak pretvorbe, odnosno prava i obveze sudionika u pretvorbi.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, organizacijske i tržišne aspekte poslovanja te pravce razvoja. Razvojni program je donesen za petogodišnje razdoblje od 1993. do 1997.

Poduzeće djeluje na najjužnijem dijelu Dubrovačko - neretvanske županije. Imovina Poduzeća se sastoji od dva hotela u Cavtatu, hotela Croatia L kategorije s ukupno 982 kreveta i hotela Supetar B kategorije s 58 kreveta, te četrnaest ugostiteljskih objekata smještenih na području od Cavtata do Molunta. U sastavu hotela Croatia nalazi se 10 restorana i barova s ukupno 2 610 sjedećih mjesta, dvije kongresne sale, galerijski prostor, suvenirnica, frizerski i kozmetički salon, te sportsko rekreacijski objekti, kao što su zatvoreni i otvoreni bazeni, kuglana, teniska igrališta. Neposredno uz hotel nalaze se parkovi, vrtovi, plaže i parkirališta.

Osnovni pravac razvoja Poduzeća je podizanje kvalitete postojećeg hotela Croatia na razinu L-kategorije po međunarodnim standardima, te hotel sadržajno i strukturno prilagoditi suvremenim zahtjevima potražnje. Razvojnim programom je predviđeno sanirati ratne štete, izvršiti vanjsko i unutarnje uređenje hotela, opremiti hotel suvremenom i kvalitetnom opremom, promijeniti strukturu smještajnih jedinica povećanjem broja apartmana, prenamijeniti dijelove hotela u 3-4 manje sale za potrebe kongresnog turizma, uvesti nove trgovačke sadržaje, urediti sportsko rekreacijske sadržaje u okviru hotelskog kompleksa, te sanirati i urediti restoran Konavoski dvori. Za ostvarenje predviđenog razvojnog programa, tijekom 1993. i 1994., planirano je ulaganje sredstava u iznosu 13.007.000,- DEM. U petoj godini razvojnog programa, odnosno za 1997., planirana je iskorištenosti kapaciteta 82,00% i ostvarenje 180 000 noćenja, planirani su prihodi u iznosu 21.600.000,- DEM, rashodi 19.400.000,- DEM, te dobit 2.200.000,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske, izradila je u travnju 1993., izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1992. Poduzeća, u kojem je navedeno da je postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti obračuna za 1992. utvrđeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima te da realno i objektivno iskazuje financijsko stanje Poduzeća. Navedeno je da nije bilo moguće utvrditi zakonitost i realnost iskazivanja vrijednosti zemljišta, jer nije obavljen popis zemljišta, a u poslovnim knjigama zemljište nije iskazano po vrstama, površini i broju katastarskih čestica, već je iskazano samo u ukupnoj vrijednosti.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća zajedno s procjenom vrijednosti opreme, sitnog inventara, robe i materijala izradio je Institut za turizam, Zagreb, procjenu vrijednosti građevinskih objekata je izradila INA konzalting d.o.o., Zagreb, a procjenu vrijednosti zemljišta izradilo je poduzeće za prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje, inženjering, konzalting te vanjsku i unutarnju trgovinu Alfaplan s p.o., Dubrovnik. Elaborat sadrži bilancu stanja na dan 31. prosinca 1992., te knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. je iznosila

15.377.713.000.- HRD ili 31.066.000,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu je iznosila 14.035.671.000.- HRD ili 28.355.000,- DEM, što zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u iznosu 1.194.000,- DEM i dokapitalizacijom društva INA d.d. u iznosu 12.000.000,- DEM, čini temeljni kapital u iznosu 41.549.000,- DEM.

Prema odluci upravnog odbora u procjenu vrijednosti Poduzeća uključena je procijenjena vrijednost jednog stana u iznosu 56.000,- DEM.

Elaborat sadrži sve elemente u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Fond je tijekom 1994. dostavio Poduzeću više primjedbi na procjenu vrijednosti Poduzeća, u kojim je zahtijevao da se isprave procijenjene vrijednosti objekata i zemljišta.

U ožujku 1994. je izrađena dopuna elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina. Iz procjene nekretnina izuzete su nekretnine i to restoran Konavoski dvori, Neptun i Posejdon, procijenjeni u iznosu 650.000,- DEM i zemljište u k.o. Đurinići, k.o. Ljuta i k.o. Čilipi, procijenjeno u iznosu 4.369.000,- DEM, što ukupno iznosi 5.019.000,- DEM. Ove nekretnine su trebale biti prenesene općini Konavle. Poduzeće i općina Konavle su u studenom 1993. zaključili ugovor o ustupanju nekretnina bez naknade, kojim je utvrđeno da se objekti i okolno zemljište restorana Konavoski dvori č.zgr. 40 i 41 z.k.ul. 50, č.zem. 306 z.k.ul. 258, č.zem. 372/2 z.k.ul. 269, č.zem. 378/2 i 379 z.k.ul. 268 sve u k.o. Ljuta, objekti i zemljište restorana Posejdon i Neptun č.zgr. 77, 78, 79/1 z.k.ul. 34, č.zgr. 116, 117, 118 i č.zem. 2259/9 z.k.ul. 427, sve k.o. Đurinići, te zemljište u Moluntu č.zem. 2253 z.k.ul. 403, č.zem. 2014/6 z.k.ul. 328, č.zem. 1971/2 z.k.ul. 363, č.zem. 1984/2 z.k.ul. 417, č.zem. 2315/7 i 2327/4 z.k.ul. 404, sve u k.o. Đurinići, ustupaju bez naknade općini Konavle. Općina Konavle se obvezala preuzeti u radni odnos sve zaposlenike koji su bili zaposleni u spomenutim objektima. Ugovor je za Poduzeće potpisao direktor Frano Tomšić, a za općinu načelnik Luka Korda. Upravni odbor Poduzeća donio je odluku 12. studenoga 1993. o izdvajanju ovih nekretnina iz pretvorbe i prijenosu općini Konavle. Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je 17. prosinca 1993. dalo suglasnost za zaključenje ovog ugovora.

Ugovorom nije navedeno zbog čega je Poduzeće prenijelo općini Konavle spomenute nekretnine. U zapisniku upravnog odbora Poduzeća od 20. kolovoza 1993. navedeno je da se nekretnine prenose općini Konavle zbog brže obnove i daljnjeg razvoja općine Konavle, te da objekti restorana Konavoski dvori predstavljaju nacionalno i kulturno obilježje Konavala.

Iz elaborata i iz ugovora o prijenosu nekretnina općini Konavle vidljivo je da zemljišta koja su izuzeta iz procjene vrijednosti Poduzeća, nisu u cijelosti prenesena općini Konavle. Općini je preneseno zemljište ukupne površine 43 068 m² i to zemljište u k.o. Đurinići površine 39 008 m² i zemljište u k.o. Ljuta površine 4 060 m², a preostalo zemljište ukupne površine 61 958 m² nije preneseno općini Konavle, a odnosi se na č.zem. 2010/13 z.k.ul. 406, č.zem. 1977/11, 1977/12 z.k.ul. 159, č.zem. 1979/1, 1978/8 z.k.ul. 328, č.zem. 1977/5 z.k.ul. 384, č.zem. 2261/1 z.k.ul. 401, č.zem. 2274 z.k.ul. 403, č.zem. 1977/4 z.k.ul. 405, č.zem. 1977/6 i 1977/7 z.k.ul. 406, č.zem. 2259/5 z.k.ul. 411, č.zem. 1980/6, 1980/7 i 1980/5 z.k.ul. 412, sve k.o. Đurinići ukupne površine 51 521 m², te č.zem. 329/2, 331/1 i 327 z.k.ul. 50, č.zem. 330/1, 329/1 i 331/2 z.k.ul. 152, č.zem. 346 z.k.ul. 254, č.zem. 347/2 z.k.ul. 256 i č.zem. 331/3, sve k.o. Ljuta ukupne površine 8 647 m², č.zgr. 375, 376, 377, 378, č.zem. 3595, 3593, 3594, 3607/2, 3608, 3609, 3610, 3611, 3592 z.k.ul. 799, k.o. Čilipi ukupne površine 1 790 m².

Za nekretnine koje nisu prenesene općini Konavle, trebalo je obnoviti postupak pretvorbe ili nekretnine prenijeti Fondu u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojim je propisano da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u

vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose Fond, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

U studenom 1996. Društvo je s općinom Konavle, zaključilo ugovor o ustupanju prava korištenja nekretnina bez naknade, kojim se općini Konavle prenose nekretnine u k.o. Čilipi a odnose se na č.zgr. 375, 376, 377, 378, č.zem. 3595, 3593, 3594, 3607/2, 3608, 3609, 3610, 3611, 3592 z.k.ul. 799, ukupne površine 1 790 m². U ugovoru je navedeno da ove nekretnine greškom nisu uključene u ugovor zaključen u studenom 1993., te da se nekretnine trebaju predati u posjed općini odmah nakon što Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske dade suglasnost na ovaj ugovor. U prosincu 1996. podnesen je zahtjev Javnom pravobraniteljstvu za davanje suglasnosti na ovaj ugovor, koje nije dalo niti uskratilo suglasnost, a općini Konavle su prenesene spomenute nekretnine.

U dopunama elaborata je povećana vrijednost objekta hotela Croatia za 6.274.000,- DEM, procijenjena ratna šteta na građevinskim objektima je iznosila 1.335.000,- DEM, te konačna procijenjena vrijednost objekata nakon umanjenja za iznos ratnih šteta je iznosila 24.792.000,- DEM. Povećana je vrijednost zemljišta hotela Croatia za 5.577.800,- DEM, te je procijenjena vrijednost ukupnog zemljišta iznosila 16.131.000,- DEM. Nakon ovih izmjena procijenjena vrijednost Poduzeća je iznosila 39.629.000,- DEM, a vrijednost temeljnog kapitala 52.823.000,- DEM. Fond je u travnju 1994. u cijelosti prihvatio procijenjenu vrijednost nekretnina.

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

Tablica broj 1

Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća

1,- DEM = 495.- HRD

Red. broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost 31. 12. 1992.		Procijenjena vrijednost u elaboratu 31. 12. 1992.		Indeks 5/3	Dopuna elaborata 1994.	Procjena Fonda	Indeks 9/8
		u HRD	u DEM	u HRD	u DEM		u DEM	u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Aktiva	17.964.421.000.	36.292.000,-	16.631.868.000.	33.600.000,-	92,58	44.874.000,-	56.203.000,-	125,25
1.	Nematerijalna ulaganja	51.491.000.-	104.000.-	51.491.000.-	104.000,-	100,00	104.000,-	104.000,-	100,00
2.	Materijalna ulaganja	16.900.504.000.	34.142.000.-	15.381.384.000.	31.073.000,-	91,01	42.347.000,-	55.441.000,-	130,92
	- Zemljište	573.366.000.-	1.158.000.-	7.386.305.000.-	14.922.000,-	1288,60	16.131.000,-	16.131.000,-	100,00
	- Građevinski objekti	15.819.202.000.	31.958.000.-	7.289.777.000.-	14.727.000,-	46,08	24.791.000,-	36.791.000,-	148,40
	- Oprema	507.040.000.-	1.024.000.-	697.334.000.-	1.409.000,-	137,60	1.409.000,-	2.488.000,-	176,58
	- Druga sredstva za rad	896.000.-	2.000.-	7.968.000.-	16.000,-	800,00	16.000,-	31.000,-	193,75
3.	Dugoročna finan. ulaganja	7.525.000.-	15.000.-	7.525.000.-	15.000,-	100,00	15.000,-	103.000,-	686,67
4.	Obrtna sredstva	66.624.000.-	135.000.-	246.904.000.-	499.000,-	369,63	499.000,-	499.000,-	100,00
	- Zalihe	9.031.000.-	18.000.-	189.311.000.-	382.000,-	2122,22	382.000,-	382.000,-	100,00
	- Kratkoročna potraživanje	16.667.000.-	34.000.-	16.667.000.-	34.000,-	100,00	34.000,-	34.000,-	100,00
	- Novčana sredstva	40.926.000.-	83.000.-	40.926.000.-	83.000,-	100,00	83.000,-	83.000,-	100,00
5.	Gubitak	917.069.000.-	1.853.000,-	917.069.000.-	1.853.000,-	100,00	1.853.000,-	-	-
6.	Sred za potrebe	17.795.000.-	36.000.-	27.495.000.-	56.000,-	155,56	56.000,-	56.000,-	100,00
7.	Druga izvanposlovna	3.413.000.-	7.000.-	-	-	-	-	-	-

Red. broj	O p i s	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1992.		Procijenjena vrijednost u elaboratu 31.XII.1992.		Indeks 5/3	Dopuna elaborata 1994.	Procjena Fonda	Indeks 9/8
		u HRD	u DEM	u HRD	u DEM		u DEM	u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	U m a n j e n j a	2.586.708.000.-	5.226.000.-	2.596.197.000.-	5.245.000.-	100,36	5.245.000.-	19.408.000.-	370,03
8.	Gubitak	917.069.000.-	1.853.000.-	917.069.000.-	1.853.000.-	100,00	1.853.000.-	-	-
9.	Dugoročna rezerviranja	-	-	-	-	-	-	12.000.000.-	-
10.	Dugoročne obveze	602.837.000.-	1.218.000.-	602.837.000.-	1.218.000.-	100,00	1.218.000.-	1.558.000.-	127,91
11.	Kratkoročne obveze	1.049.018.000.-	2.119.000.-	1.048.796.000.-	2.118.000.-	100,00	2.118.000.-	5.673.000.-	267,85
12.	Pasivna vrem.	-	-	-	-	-	-	177.000.-	-
13.	Obv. za potrebe	17.784.000.-	36.000.-	27.495.000.-	56.000.-	155,56	56.000.-	-	-
	Vrijednost Poduzeća	15.377.713.000.	31.066.000.-	14.035.671.000.	28.355.000.-	91,27	39.629.000.-	36.795.000.-	92,85
14.	Dionički ulog	-	-	-	13.194.000.-	-	13.194.000.-	17.673.000.-	133,95
	- Privredna banka, Zagreb	-	-	-	1.194.000.-	-	1.194.000.-	5.673.000.-	475,13
	- INA, Zagreb	-	-	-	12.000.000.-	-	12.000.000.-	12.000.000.-	100,00
	Temeljni kapital	-	31.066.00	-	41.549.000.-	133,74	52.823.000.-	54.468.00	103,1

- Zemljišta

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 31. prosinca 1992. iznosila je 573.366.000.- HRD ili 1.158.000.- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u elaboratu je iznosila 7.386.305.000.- HRD ili 14.922.000.- DEM.

Prema popisu zemljišta, Poduzeće je imalo pravo korištenja na zemljište površine 264 966 m², od čega je 14 228 m² poljoprivredno zemljište, 20 446 m² je javno pomorsko dobro, a 230 292 m² je građevinsko zemljište. U elaboratu je navedeno da je pri izračunu vrijednosti građevinskog zemljišta korištena tržišna vrijednost zemljišta uvećana za rentu i naknadu za pripremu građevinskog zemljišta, koju je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik u kolovozu 1992. Tržišna vrijednost zemljišta hotela Croatia u Cavtatu u II. zoni, je iznosila 110,- DEM/m², renta je za zemljište po bruto razvijenoj površini objekta iznosila 66,60 DEM/m², a za neizgrađeno zemljište 16,60 DEM/m², dok je naknada za pripremu građevinskog zemljišta iznosila 5,30 DEM/m². Tržišna vrijednost zemljišta uvećana za rentu i pripremu građevinskog zemljišta za II. zonu je iznosila 181,90 DEM/m² za zemljište pod objektima, odnosno 131,90 DEM/m² za neizgrađeno zemljište, u IV. zoni je iznosila 91,50 DEM/m², odnosno 64,80 DEM/m², a u VII. zoni je iznosila 20,80 DEM/m², odnosno 10,80 DEM/m². U elaboratu pri procjeni vrijednosti zemljišta pod objektima nije obračunana renta po bruto razvijenoj površini objekta. Tržišna vrijednost zemljišta hotela Croatia je umanjena za 25,00%, a vrijednost zemljišta u Moluntu je umanjena za 15,00%. Pri procjeni vrijednosti zemljišta u VII. zoni u Đurinićima, Ljutoj i Čilipima nije obračunana renta. U procijenjenu vrijednost zemljišta uključeno je građevinsko zemljište površine 193 793 m², a nije uključeno građevinsko zemljište površine 36 499 m² za koje se vode sudski postupci i za koja nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

Fond je u siječnju 1994. dostavio primjedbe na procjenu vrijednosti zemljišta, u kojim zahtjeva da se pri procjeni zemljišta renta obračunava na bruto razvijenu površinu objekta, te da se u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključi i vrijednost zemljišta za koja nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

U ožujku 1994. je izrađena dopuna elaborata, kojim je ispravljena cijena zemljišta, a u procjenu su uključena i zemljišta za koja se vode sudski postupci i za koja nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. U procijenjenu vrijednost zemljišta uključena su građevinska zemljišta na području k.o. Cavtat ukupne površine 125 228 m² i zemljište na području k.o. Gruž površine 38 m², dok su iz procjene izuzeta sva građevinska zemljišta na području k.o. Đurinići površine 90 529 m², k.o. Ljuta površine 12 707 m² i k.o. Čilipi površine 1 790 m², što ukupno čini 105 026 m² zemljišta, s obzirom da su ova zemljišta trebala biti prenesena općini Konavle. Procijenjena vrijednost zemljišta u dopunama elaborata je iznosila 16.131.000,- DEM, koju je Fond u cijelosti prihvatio.

U nastavku se daje procijenjena vrijednost zemljišta u elaboratu i dopunama elaborata.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost zemljišta

u DEM

Red. broj	Katastarska općina i zona	m ²	cijena DEM/m ²	Elaborat			Dopuna elaborata	
				m ²	cijena	vrijednost	m ²	vrijednost
1	2	3	4	6	7	8		11
1.	Cavtat, II., zemljište hotela Croatia	121 924	131,90	96 903	104,40	10.116.700,-	121 924	15.694.500,-
2.	Cavtat, II., drugo zemljište	3 304	131,90	3 304	131,90	435.800,-	3 304	435.800,-
3.	Đurinići, IV., zemlj. u Molunatu	89 560	64,80	89 560	47,83	4.283.200,-	-	-
4.	Đurinići, IV., zemlj. uz objekte, Molunat	969	91,50	969	64,80	62.800,-	-	-
5.	Ljuta, VII.	12 707	10,80	1 229	7,50	9.300,-	-	-
6.	Čilipi, VII.	1 790	10,80	1 790	7,50	13.500,-	-	-
7.	Gruž, I.	38	224,60	38	19,60	700,-	38	700,-
Ukupno građevinsko zemljište		230 292	-	193 793	-	14.922.000,-	125 266	16.131.000,-

- Građevinski objekti

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 15.819.2002.000,- HRD ili 31.958.000,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u elaboratu iznosi 7.289.777.000,- HRD ili 14.727.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključeni su priključci u iznosu 731.962,- DEM i vanjsko uređenje u iznosu 943.156,- DEM, te procijenjena ratna šteta na objektima u iznosu 5.776.000,- DEM. Pri izračunu vrijednosti hotelskih objekata korištene su cijene od 422,- DEM/m² do 537,- DEM/m², za ugostiteljske objekte korištene su cijene od 422,- DEM/m² do 630,- DEM/m², ovisno o starosti i trošnosti objekta.

Iz popisa nekretnina vidljivo je da su procjenom obuhvaćeni svi objekti. Za sve procijenjene objekte priloženi su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja.

Fond je u siječnju 1994. dostavio primjedbe na procjenu vrijednosti građevinskih objekata i zatražio dopunu procjene, na način da se izmjene cijene objekta zbog niske jedinične vrijednosti gradnje u odnosu na slične građevine, te da se ne mogu prihvatiti dodatna umanjena od 20,00%. Također je zatraženo da se uz procjenu ratnih šteta dostave ugovori s izvoditeljima radova na obnovi hotela.

U ožujku 1994. izrađene su dopune elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, kojim je povećana procijenjena vrijednost hotela Croatia za 6.274.000,- DEM. Procijenjena vrijednost drugih objekata je ostala nepromijenjena, s tim da je iz procjene isključena vrijednost tri restorana Konavoski dvori, Neptun i Posejdon u ukupnom iznosu 650.000,00 kn, koji su na temelju zaključenog ugovora između Poduzeća i općine Konavle u studenom 1993., preneseni općini Konavle. U dopunama elaborata promijenjena je i procijenjena vrijednost ratnih šteta, na način da je vrijednost ratnih šteta na objektima i priključcima procijenjena u iznosu 1.336.000,- DEM, te je vrijednost objekata nakon umanjenja za ratne štete iznosila 24.791.000,- DEM. Fond je u cijelosti prihvatio procjenu građevinskih objekata, s tim da je vrijednost građevinskih objekata povećao za iznos 12.000.000,- DEM koliko je uloženo u obnovu i rekonstrukciju objekata, te je procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila 36.791.000,- DEM.

U nastavku se daje procijenjena vrijednost objekata zajedno s priključcima i vanjskim uređenjem u elaboratu i dopunama elaborata.

Tablica broj 3

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata, priključaka i vanjskog uređenja
u DEM

Red. broj	O b j e k t i	m ² NGP	Procijenjena vrijednost objekata			
			Elaborat	Dopuna	Indeks	Fond
1	2	3	4	5	6	7
1.	Hotel Croatia	40 686	18.410.00	24.684.000,-	134,08	-
2.	Hotel Supetar	1 926	1.077.000,	1.077.000,-	100,00	-
3.	Restoran Trabakul	84	65.000,-	65.000,-	100,00	-
4.	Restoran Feral	179	157.000,-	157.000,-	100,00	-
5.	Zdravljak Perunika	97	80.000,-	80.000,-	100,00	-
6.	Restoran Konavoski	479	388.000,-	-	-	-
7.	Restoran Neptun	239	129.000,-	-	-	-
8.	Restoran Posejdon	186	133.000,-	-	-	-
9.	Poslovna zgrada	65	21.000,-	21.000,-	100,00	-
10.	Poslovna zgrada Tiha	31	15.000,-	15.000,-	100,00	-
11.	Poslovna zgrada	38	28.000,-	28.000,-	100,00	-
	U k u p n o	44 010	20.503.00	26.127.000,-	127,43	26.127.00
12.	Ratne štete	-	-	-1.336.000,-	23,11	-
	U k u p n o	44 010	14.727.00	24.791.000,-	168,34	24.791.00

- Oprema

Knjigovodstvena vrijednost opreme 31. prosinca 1992. iznosila je 507.040.000.- HRD ili 1.024.000,- DEM, a procijenjena vrijednost je iznosila 697.334.000.- HRD ili 1.409.000,- DEM.

U elaboratu je navedeno da se pri procjeni opreme polazilo od vrijednosti nove opreme i zamjenske vrijednosti, da je uvaženo vrijeme korištenja opreme i njeno stanje, mogućnost daljnje upotrebljivosti, stvarna tržišnu vrijednost opreme, te činjenica da je oprema u pojedinim ugostiteljskim objektima gotovo uništena za vrijeme rata, dok je u hotelu Croatia znatno oštećena i devastirana. Navedeno je da je procjena opreme obavljena na temelju popisa opreme na dan 31. prosinca 1992. i pregleda opreme pri obilasku objekata.

Fond je u svibnju 1994. na temelju pregleda opreme i instalacija, povećao procijenjenu vrijednost opreme za 200.000,- DEM, te za procijenjenu vrijednost klimatizacijskih uređaja u iznosu 878.640,- DEM. Nakon ovih izmjena procijenjena vrijednost opreme je iznosila 2.488.000,- DEM.

- Dugoročne i kratkoročne obveze

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih obveza 31. prosinca 1992. iznosila je 602.837.000.- HRD ili 1.218.000,- DEM i procijenjene su u istom iznosu. Dugoročne obveze se odnose od kredita banaka u zemlji i to od dva dugoročna kredita društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 22.567.000.- HRD ili 45.590,- DEM, te od kredita društva Privredna banka d.d., u iznosu 579.740.000.- HRD ili 1.171-192,- DEM. U postupku pretvorbe Poduzeća, potraživanja društva Privredna banka d.d., pretvorena su ulog u Društvo.

Fond je procijenio vrijednost dugoročnih obveza, na način da je u dugoročne obveze uključio cjelokupna potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Poduzeću, po dugoročnim i kratkoročnim kreditima i dospjelim kamatama u ukupnom iznosu 1.558.000,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza 31. prosinca 1992. iznosila je 1.049.018.000.- HRD ili 2.119.000,- DEM i procijenjena je u istoj vrijednosti, osim što su umanjene za 1.000,- DEM, koliko su iznosile obveze prema dobavljačima iz Crne Gore, BiH i Srbije. Najznačajnije obveze su se odnosile na kratkoročne financijske obveze po kreditima i kamatama u iznosu 961.925.000.-HRD ili 1.943.000,- DEM i to prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 748.727.000.- HRD ili 1.513.000,- DEM i društvu Privredna banka d.d. u iznosu 213.199.000.- HRD ili 431.000,- DEM. Fond je izmijenio procijenjenu vrijednost kratkoročnih obveza, na način da je u kratkoročne obveze uključio potraživanja društva Privredna banka d.d. u iznosu 5.673.000,- DEM.

3.1.5. Pretvaranje potraživanja u ulog

Odlukom o pretvorbi, programom pretvorbe i elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća predviđeno je pretvaranje potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u iznosu 1.194.000,- DEM, te dokapitalizacija društva INA d.d. u iznosu 12.000.000,- DEM.

- Pretvaranje potraživanja društva Privredna banka d.d., Zagreb u ulog

Poduzeće je s društvom Privredna banka d.d. zaključilo dva ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog u ukupnom iznosu 5.673.000,- DEM. Upravni odbor Poduzeća je 30. studenoga 1994. donio odluku kojom se prihvaća potpisivanje spomenutih ugovora.

Poduzeće je s društvom Privredna banka d.d. zaključilo ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je navedeno da na temelju međusobno potpisanog obračuna, banka potražuje od Poduzeća iznos od 4.482.100,- DEM, te da se ova potraživanja u procesu pretvorbe Poduzeća pretvaraju u ulog u Društvu. Ugovor ne sadrži datum zaključivanja. Uz ugovor je priložen obračun iz kojeg je vidljivo da je banka za deset kredita, koje je Poduzeće koristilo tijekom 1962., 1963., 1964. i 1965., iskazala gubitke na glavnici kredita u iznosu 1.755.200,- DEM, te gubitak na kamata u iznosu 2.726.900,- DEM, što ukupno iznosi 4.482.100,- DEM. Uvidom u poslovne knjige Poduzeća, vidljivo je da na dan procjene vrijednosti Poduzeća, 31. prosinca 1992., nisu iskazane obveze prema društvu Privredna banka d.d. po spomenutim kreditima, niti su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Na zahtjev Fonda, Poduzeće je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti i objektivnosti pretvaranja potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u Društvu u postupku pretvorbe. U kolovozu 1994., društvo AS Revizor d.o.o., Zagreb, je izradilo Izvješće u kojem je navedeno da ugovori o kreditu ne sadrže deviznu klauzulu, niti klauzulu o revalorizaciji, da su krediti odobreni uz niske kamatne stope od 1,00% do 3,00% godišnje, te da su kreditna sredstva uložena u materijalnu osnovu korisnika kredita. Nadalje je navedeno da je realno priznati gubitak banci za odobrene kredite u ukupnom iznosu 4.137.468,- DEM, od čega revalorizacija kredita iznosi 2.132.508,- DEM, a gubitak na kamata uz uvjet da je kamatna stopa 9,00% godišnje, iznosi 2.004.960,- DEM. Ukupni gubitak kojeg je priznao neovisni revizor je za 344.632,- DEM manji od iznosa navedenog u ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog. Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u Društvu u iznosu 4.482.000,- DEM.

Banka i Poduzeće zaključili su još jedan ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog u kojem je navedeno da je banka 15. srpnja 1992. odobrila Poduzeću kredit u iznosu 740.200,- USD ili 1.190.715,- DEM, te da je do 31. prosinca 1992. odobreni kredit iskorišten u iznosu 269.365,- USD ili 433.678,- DEM, a preostali iznos kredita u iznosu 470.835,- USD iskorišten je u 1993. i 1994.

Ugovor ne sadrži datum zaključivanja. Ugovoreno je da se potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 1.190.715,- DEM pretvaraju u ulog u postupku pretvorbe Poduzeća, a da ugovor stupa na snagu nakon što Fond prihvati zaključeni ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog prema kojem se potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 4.482.100,- DEM pretvaraju u ulog.

Uvidom u poslovne knjige Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., vidljivo je da su obveze po spomenutom kreditu iskazane u iznosu 122.619.630,- HRD ili 247.716,- DEM.

Poduzeće je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti i objektivnosti pretvaranja potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u Društvu u postupku pretvorbe. U rujnu 1995., društvo AS Revizor d.o.o., Zagreb, je izradilo dopunu Izvješća od kolovoza 1994., u kojem se navodi da je kredit banke u iznosu 740.200,- USD ili 1.190.715,- DEM odobren Poduzeću i u cijelosti iskorišten. U revizorskom izvješću nije navedeno u kojem je iznosu kredit iskorišten na dan procjene vrijednosti Poduzeća 31. prosinca 1992. Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u Društvu u iznosu 1.191.000,- DEM.

Utvrđivanje iznosa potraživanja društva Privredna banka d.d. prema Poduzeću i pretvaranje u ulog u Društvu na temelju spomenutih ugovora, nije obavljeno u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, niti je u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.

Fond je rješenjem o pretvorbi od 14. prosinca 1995., prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u Društvu u iznosu 5.673.000,- DEM.

- Dokapitalizacija društva INA d.d. Zagreb

Poduzeće je s društvom INA d.d., 29. prosinca 1992., zaključilo ugovor o ulaganju kapitala u Poduzeće - dokapitalizaciji, kojim se društvo INA d.d. obvezalo uložiti sredstva u Poduzeće u iznosu 12.000.000,- DEM i to u prvom polugodištu 1993. iznos od 6.000.000,- DEM, a ostatak do kraja ugovorenog roka a u skladu s programom pretvorbe i razvojnim programom. Poduzeće se obvezalo izdati društvu INA d.d. dionice po nominalnoj vrijednosti u protuvrijednosti uloženi sredstava.

Poduzeće je s društvom INA d.d., 7. prosinca 1995., na temelju odluke upravnog odbora Poduzeća, zaključilo ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je utvrđeno da je društvo INA d.d. izvršilo obvezu iz ugovora zaključenog 29. prosinca 1992., a da Poduzeće svoju obvezu nije moglo ispuniti jer još uvijek Fond nije donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća. Ugovoreno je da se ulaganja društva INA d.d. u iznosu 12.000.000,- DEM, tretiraju kao potraživanja prema Poduzeću, te da se u procesu pretvorbe pretvaraju u ulog u Društvu.

U srpnju 1994. na zahtjev Poduzeća, društvo AS Revizor d.o.o., Zagreb, je izradilo reviziju ulaganja kapitala u Poduzeće. U lipnju 1995. izrađena je i dopuna revizije ulaganja, u kojoj je navedeno da je društvo INA d.d. ukupno uložilo sredstava u iznosu 10.772.933,- DEM, i to u 1993. uloženo je 3.251.024,- DEM, do 30. lipnja 1994. 1.090.484,- DEM, a od 1. srpnja 1994. do 25. svibnja 1995. uloženo je 559.324,- DEM, te da je 22. veljače 1994., Poduzeće i društvo INA d.d. zaključilo s izvoditeljem radova društvom Domorad s p.o., Zagreb, ugovor o izvođenju građevinsko obrtničkih radova na objektima hotela Croatia u iznosu 5.872.100,- DEM. Ugovorene i obavljene radove na hotelu Croatia u cijelosti je platilo društvo INA d.d.

Preostala sredstva u iznosu 1.277.067,- DEM, društvo INA d.d. je doznačilo Društvu, tijekom 1996. i početkom 1997., a utrošena su za sanaciju i uređenje hotela Croatia prema razvojnom programu.

Fond je rješenjem o pretvorbi od 14. prosinca 1995., prihvatio pretvaranje potraživanja društva INA d.d. u ulog u iznosu 12.000.000,- DEM. Pretvaranjem potraživanja u ulog, društvo INA je steklo dionice Društva nominalne vrijednosti 12.000.000,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je srpnju 1993. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 14. prosinca 1995. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital iznosio je 202.076.280,00 kn ili 54.468.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3,71 kn). Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 136.509.450,00 kn ili 36.795.000,- DEM, pretvaranja potraživanja društva Privredna banka d.d. Zagreb u dionice u iznosu 21.046.830,00 kn ili 5.673.000,- DEM, te pretvaranja potraživanja društva INA d.d. Zagreb u dionice u iznosu 44.520.000,00 kn ili 12.000.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta i objekata u iznosu 29.757.910,00 kn ili 8.021.000,-DEM za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te se dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju kod Fonda.

Rezervirane dionice odnose se na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 25 021 m² na lokaciji hotel Croatia i to: k.č. 941 z.k.ul. 462, k.č. 942/1 z.k.ul. 464, k.č. 942/2 z.k.ul. 464, k.č. 939/2 z.k.ul. 464, k.č. 1027/1 z.k.ul. 157, k.č. 946/2 z.k.ul. 457, k.č. 946/3 z.k.ul. 457, k.č. 947 i k.č. 949, procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta i objekata ukupne površine 35 482 m² na lokaciji hotel Supetar i to: k.č. 364/2 z.k.ul. 1, k.č. 364/4 z.k.ul. 1, k.č. 357 z.k.ul. 1, k.č. 358 z.k.ul. 1, k.č. 365/1 z.k.ul. 6, k.č. 365/2 z.k.ul. 6, k.č. 209 z.k.ul. 65, k.č. 359 z.k.ul. 65, k.č. 360 z.k.ul. 65, k.č. 363 z.k.ul. 65, k.č. 362/1 z.k.ul. 165, k.č. 362/2 z.k.ul. 165, k.č. 362/3 z.k.ul. 165, k.č. 361 z.k.ul. 165, k.č. 366 z.k.ul. 165, k.č. 323/1 z.k.ul. 252, k.č. 223 z.k.ul. 252, k.č. 288 z.k.ul. 252, k.č. 364/1 z.k.ul. 321, k.č. 364/3 z.k.ul. 321, k.č. 203 z.k.ul. 201, k.č. 204 z.k.ul. 321, k.č. 205 z.k.ul. 321, k.č. 208/2 z.k.ul. 326, k.č. 289/1 z.k.ul. 352, k.č. 289/2 z.k.ul. 352, k.č. 224 z.k.ul. 352, k.č. 225 z.k.ul. 352, k.č. 255 z.k.ul. 352, k.č. 226 z.k.ul. 352, k.č. 227 z.k.ul. 352, k.č. 228 z.k.ul. 352, k.č. 285 z.k.ul. 352, k.č. 286 z.k.ul. 352, k.č. 287 z.k.ul. 352, k.č. 208/3 z.k.ul. 362, k.č. 914 z.k.ul. 504, k.č. 915 z.k.ul. 504, k.č. 917 z.k.ul. 504, k.č. 922 z.k.ul. 504 i k.č. 932 z.k.ul. 504, te procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta i objekata na lokaciji restoran Feral - zemljište, dio čestice k.č. 248 z.k.ul. 11, k.č. 249 z.k.ul. 148, k.č. 250 z.k.ul. 11, k.č. 251 z.k.ul. 11 i objekt, zgrada Granić - zemljište na dijelu k.č. 141 i k.č. 142 i objekti, zgrada Tiha - zemljište na dijelu k.č. 428/5, k.č. 428/6 i k.č. 464 i objekt, sve k.o. Cavtat.

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 68.254.725,00 kn ili 18.397.500, DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) pretvaranjem potraživanja društva Privredna banka d.d. Zagreb u dionice u iznosu 21.046.830,00 kn ili 5.673.000,- DEM,
- c) pretvaranjem potraživanja društva INA d.d. Zagreb u dionice u iznosu 44.520.000,00 kn ili 12.000.000,- DEM,
- d) prodajom preostale 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, umanjene za vrijednost rezerviranih dionica, uvećane za vrijednost neprodanih dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a u skladu s odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za podnošenje ponuda za upis i kupnju dionica objavljen je 23. prosinca 1995. u dnevnom glasilu Slobodnoj Dalmaciji i sadrži sve podatke navedene u odluci o pretvorbi i rješenju Fonda o suglasnosti na pretvorbu.

Oglašena je prodaja 183 975 dionica nominalne vrijednosti 18.397.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Prema zapisniku povjerenstva, do 6. siječnja 1996. dionice je upisalo 1 425 fizičkih osoba, od čega su 447 zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, 320 osoba su zaposleni u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi, a 658 osoba su punoljetni državljani Republike Hrvatske. Upisano je 182 876 dionica, što je za 1 099 dionica ili 0,60% manje od broja dionica ponuđenih na prodaju. S kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) u siječnju 1996. zaključeno je 1 425 ugovora o prodaji 182 876 dionica uz popust, a 1 099 neprodanih dionica preneseno je Fondu. Jedan ugovor je zaključen na jednokratnu otplatu dionica, a drugi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku od pet godina.

Prvi obroci u ukupnom iznosu 174.841,96 kn uplaćeni su Fondu u siječnju 1996.

Fond je 6. ožujka 1996. donio odluku o prijenosu 104 864 dionica Društva fondovima. Odlukom je utvrđeno da su ove dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da u roku utvrđenom za prikupljanje ponuda nije primljena niti jedna ponuda za kupnju. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to: Fondu 69 909 dionica ili 12,83% ukupnog broja dionica, Fondu radnika 24 468 dionica ili 4,49% ukupnog broja dionica, te Fondu poljoprivrednika 10 487 dionica ili 1,93% ukupnog broja dionica Društva.

Pored 69 909 dionica stečenih na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu je u skladu s rješenjem o suglasnosti na pretvorbu, pripalo još 80 210 rezerviranih dionica zbog neriješenih vlasničkih odnosa, te je Fondu pripalo ukupno 150 119 dionica ili 27,56% ukupnog broja dionica Društva.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 6. prosinca 1996. Upisani temeljni kapital iznosio je 194.826.600,00 kn i manji je za 7.249.680,00 kn od temeljnog kapitala utvrđenog rješenjem Fonda. Smanjenje temeljnog kapitala upisano je na temelju odluke osnivačke skupštine od 28. lipnja 1996., kojom je temeljni kapital i nominalna vrijednost dionica usklađena s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Broj dionica je povećan s 544 680 dionica na 1 948 266 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je s 100,- DEM na 100,00 kn.

U nastavku je dana vlasnička struktura na dan upisa Društva u sudski registar.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar 6. prosinca 1996.

Re d. b roj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1.	mali dioničari (1 425)	654 128	33,57	65.412.800,00
2.	Fond	536 961	27,56	53.696.100,00
	- dionice	250 058	12,83	2.505.800,00
	- rezervirane dionice	286 903	14,73	28.690.300,00
3.	Fond MIO	125 031	6,42	12.503.100,00
	- MIO radnika	87 520	4,49	8.752.000,00
	- MIO poljoprivrednika	37 511	1,93	3.751.110,00
4.	Privredna banka d.d. Zagreb	202 918	10,42	20.291.800,00
5.	INA d.d. Zagreb	429 228	22,03	42.922.800,00
U k u p n o		1 948 266	100,00	194.826.600,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

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

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 182 876 dionica s popustom malim dioničarima ili 33,57% ukupnog broja dionica, s kojima je u siječnju 1996. zaključeno 1 425 ugovora. Svi ugovori su zaključeni na rok od pet godina uz obročnu otplatu, osim jednog ugovora koji je zaključen uz jednokratno plaćanje. U studenom 1997. s 888 malih dioničara zaključeni su dodaci ugovorima, kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica i to šest dodataka ugovoru na jednokratno plaćanje, deset dodataka ugovoru na rok od deset godina, tri dodatka ugovoru na rok od 15 godina, te 869 dodataka ugovoru na rok otplate od 20 godina. Mali dioničari su u srpnju i kolovozu 1997. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik 682 ugovora o prodaji i prijenosu dionica, kojima su prenijeli banci 42 708 otplaćenih dionica i 65 352 neotplaćene dionice. Ugovorima je stjecatelj preuzeo otplatu neotplaćenih dionica prema Fondu, te obvezu da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorima. Ugovoreno je da se neotplaćene dionice prenose postupno u vlasništvo kupca početkom svake godine, ovisno o otplati mjesečnih obroka u prethodnoj godini. Mali dioničari su prenijeli kupcu sva svoja prava na temelju kupljenih, a još neotplaćenih dionica. Nakon ovih promjena, mali dioničari imali su 74 816 dionica ili 13,74% ukupnog broja dionica, a banka je imala 108 060 dionica ili 19,84% ukupnog broja dionica Društva.

Stjecatelj nije dostavilo Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano

da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Društvo Dubrovačka banka d.d. je postupno otplaćivalo neotplaćene dionice Fondu do travnja 1998. Stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platio jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji. Stjecatelj nije obavijestio Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o navedenom stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10%, 20%, jedna trećina, 50%, dvije trećine ili 75%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku od sedam dana.

U listopadu 1997., društvo Dubrovačka banka d.d. je kupilo od društva Croatia osiguranje d.d. Zagreb 73 129 dionica deset dioničkih društava nominalne vrijednosti 7.389.400,- DEM, među kojima je bilo i 34 955 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.495.500,- DEM. Prijenos je obavljen na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica, nakon čega je banka imala 143 015 dionica ili 26,26% ukupnog broja dionica Društva. Banka nije obavijestila Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o navedenom stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

U prosincu 1997., banka i Fond su na temelju odluke upravnog odbora Fonda zaključili ugovor o zamjeni dionica, kojim je Fond prenio banci 123 805 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.380.500,- DEM, a banka je prenijela Fondu dionice pet dioničkih društava nominalne vrijednosti 12.380.500,- DEM. Nakon zamjene, društvo Dubrovačka banka d.d. imalo je 266 820 dionica ili 48,99% ukupnog broja dionica Društva. Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju navedenih dionica, niti je u roku sedam dana od dana stjecanja dionica objavila ponudu za preuzimanje, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava.

U travnju 1998., nakon što je izvršen obračun broja dionica svakog pojedinog dioničara zbog smanjenja temeljnog kapitala, broj dionica u vlasništvu banke iznosio je 430 071 dionicu ili 48,99% ukupnog broja dionica Društva.

U svibnju 1999., nakon što je Fond raskinuo ugovore s malim dioničarima koji su prenijeli dionice banci, Fondu je preneseno 100 989 dionica. U lipnju 1999. banka je prenijela društvu Hoteli Dubrovnik d.o.o. 56 323 dionice Društva na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica zaključenog u listopadu 1997. Nakon ovih promjena, društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. imalo je 56 323 dionice ili 6,42% ukupnog broja dionica Društva, a banka je imala 272 759 dionica ili 31,07% ukupnog broja dionica Društva.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske od 16. travnja 1998. o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., banka je u rujnu 1999. zaključila s Državnom agencijom za sanaciju banaka i osiguranje štednih uloga ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijela na Agenciju 272 759 dionica Društva. Banka nije obavijestila Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o navedenim promjenama vlasništva na dionicama Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

Mali dioničari su tijekom 1997. zaključili s šest fizičkih osoba 362 ugovora o prodaji i prijenosu dionica, kojima su prenijeli fizičkim osobama 15 378 otplaćenih dionica i 7 584

neotplaćene dionice Društva. Ugovorima su fizičke osobe preuzele sva prava i obveze tvrđene ugovorima zaključenim između Fonda i malih dioničara. Jedna fizička osoba, kao stjecatelj je u veljači 1997. na temelju ugovora o zamjeni dionica prenijela društvu Son-Ugo-Cor d.d. Vinkovci 8 305 otplaćenih i 5 885 neotplaćenih dionica Društva. Nakon prijenosa, mali dioničari imali su 37 664 dionice ili 6,91% ukupnog broja dionica, fizičke osobe imale su 8 772 dionice ili 1,61% ukupnog broja dionica Društva, a društvo Son-Ugo-Cor d.d. imalo je 14 190 dionica ili 2,61% ukupnog broja dionica Društva. Stjecatelji nisu dostavili Fondu po jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Stjecatelji dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nisu preostali dug prema Fondu platili jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji. U travnju 1998., nakon što je izvršen obračun broja dionica svakog pojedinog dioničara zbog smanjenja temeljnog kapitala, fizičke osobe imale su 14 135 dionica Društva, a društvo Son-Ugo-Cor d.d. imalo je 22 869 dionica Društva. U svibnju 1999., nakon što je raskinuo ugovore s malim dioničarima koji su prenijeli dionice fizičkim osobama, Fondu je preneseno 11 710 dionica Društva. Nakon ovih promjena, fizičke osobe imale su 11 613 dionica ili 1,32% ukupnog broja dionica Društva, a društvo Son-Ugo-Cor d.d. imalo je 13 681 dionicu ili 1,56% ukupnog broja dionica Društva. Koncem 2001., fizičke osobe su stečene dionice prodale društvu Plava laguna d.d. Poreč na temelju javne ponude za preuzimanje Društva. Do travnja 2003. broj dionica u vlasništvu društva Son-Ugo-Cor d.d. nije se mijenjao.

Mali dioničari su u svibnju 1997. zaključili s društvom Breza-Invest d.d. Varaždin 118 ugovora o prodaji i prijenosu 3 864 otplaćene dionice Društva. Koncem 2001., društvo Breza Invest d.d. je stečene dionice prodalo društvu Plava laguna d.d. na temelju javne ponude za preuzimanje Društva.

Za razdoblje od 2000. do 2002., Fond je raskinuo ugovore s malim dioničarima, te je Fondu preneseno 46 405 dionica Društva.

Koncem 2001., mali dioničari su na temelju javne ponude za preuzimanje Društva prodali i prenijeli društvu Plava laguna d.d. 20 428 dionica, nakon čega imaju 30 527 dionica ili 2,83% ukupnog broja dionica Društva. Promjene su u knjizi dionica iskazane početkom 2002. Do travnja 2003. udjel malih dioničara se nije mijenjao.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

U postupku pretvorbe, u portfelj Fonda radnika preneseno je 24 468 dionica ili 4,49% ukupnog broja dionica Društva, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 10 487 dionica ili 1,93% ukupnog broja dionica Društva ili ukupno 34 955 dionica, što čini 6,42% ukupnog broja dionica Društva. Fondovi su u listopadu 1997. zaključili s društvom Croatia osiguranje d.d. Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom, društvo Croatia osiguranje d.d. je prenijelo fondovima 26 306 dionica društva Istarska banka d.d. Pula nominalne vrijednosti 26.306.000,00 kn, što je po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske (1,- DEM = 3,56 kn) na dan zaključenja ugovora iznosilo 7.389.400,- DEM, a fondovi su prenijeli društvu Croatia osiguranje d.d. dionice deset društava nominalne vrijednosti 7.389.400,- DEM. U prenesenim dionicama društvu Croatia osiguranje d.d. bilo je 34 955 dionica Društva, nominalne vrijednosti 3.495.500,- DEM. Nakon zamjene, društvo Croatia osiguranje d.d. imalo je 34 955 dionica ili 6,42% ukupnog broja dionica Društva. U listopadu 1997. društvo Croatia osiguranje d.d. je stečene dionice Društva prodalo društvu Dubrovačka banka d.d. Promjene su iskazane na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica.

4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon postupka pretvorbe, Fond je imao 150 119 dionica, nominalne vrijednosti 15.011.900,- DEM ili 27,56% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Portfelj Fonda se sastojao od 69 909 neprodanih dionica u postupku pretvorbe, te 80 210 rezerviranih dionica. Prema odluci Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 1996., Fond je u rujnu 1996. zaključio s društvom Privredna banka d.d. Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio banci 465 768 dionica sedam dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM, a banka je prenijela Fondu 546 046 dionica pet dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM, među kojima je bilo 56 730 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.673.000,- DEM. Promjene su u knjizi dionica iskazane početkom 1997., nakon čega je Fond imao 206 849 dionica ili 37,98% ukupnog broja dionica Društva.

Prema odluci upravnog odbora Fonda iz listopada 1997., Fond je u prosincu 1997. zaključio s društvom Dubrovačka banka d.d. ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio banci 123 805 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.380.500,- DEM, a banka je prenijela Fondu 91 695 dionica pet dioničkih društava nominalne vrijednosti 12.380.500,- DEM. Nakon zamjene, Fond je imao 83 044 dionice ili 15,25% ukupnog broja dionica Društva.

Prema odluci uprave Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) iz ožujka 1997., DAB je u prosincu 1997. zaključila s Fondom ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijela Fondu bez naknade 118 602 dionice Društva, za potrebe kuponske privatizacije.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima koncem 1997., Fondu je preneseno 216 dionica, nakon čega je Fond imao 201 862 dionice ili 37,06% od ukupnog broja dionica Društva. U travnju 1998., nakon što je izvršen obračun broja dionica svakog pojedinog dioničara zbog smanjenja temeljnog kapitala, Fond je imao 325 323 dionice ili 37,06% ukupnog broja dionica.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u prvom krugu kuponske privatizacije, koji je završio u srpnju 1998., Fond je u ožujku 1999. na 69 osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji prenio 16 618 dionica Društva, a u rujnu 1999. PIF-u Dom Fond d.d. Zagreb 116 215 dionica Društva i PIF-u Velebit d.d. Zagreb 58 506 dionica Društva ili ukupno 191 339 dionica Društva. Fond je u ožujku 1999. za osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji donio rješenja o ustupanju dionica bez naplate, a za PIF Dom Fond d.d. i PIF Velebit d.d. izjave, kojima je dao ovlaštenje stjecateljima dionica da bez daljnjih pitanja ili pristanka Fonda upišu prijenos dionica. Nakon ovih promjena PIF Dom Fond d.d. je imao 116 215 dionica ili 13,24% ukupnog broja dionica Društva, PIF Velebit d.d. je imao 58 506 dionica ili 6,66% ukupnog broja dionica Društva, fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji imale su 16 618 dionica ili 1,89% ukupnog broja dionica, a Fond je imao 133 984 dionice Društva.

U rujnu 1999., PIF Velebit d.d. je na javnoj dražbi na tržištu vrijednosnica prodao i prenio PIF-u Dom Fond d.d. 58 506 dionica Društva nominalne vrijednosti 11.701.200,00 kn. Prijenosi su u knjizi dionica evidentirani na temelju zaključenog ugovora o prodaji i prijenosu dionica, nakon čega je PIF Dom Fond d.d. imao 174 721 dionicu ili 19,90% ukupnog broja dionica Društva.

U svibnju 2001., PIF Dom Fond d.d. je na javnoj dražbi prodao i prenio Odvjetničkom društvu Marković & Plišo, Zagreb 174 721 dionicu Društva. Prijenos je obavljen na temelju

ugovora o prodaji i prijenosu dionica. Odvjetničko društvo Marković & Plišo je koncem 2001., navedene dionice prodalo i prenijelo društvu Plava laguna d.d. na temelju javne ponude za preuzimanje Društva. PIF Dom Fond d.d. i Odvjetničko društvo Marković & Plišo su obavijestili Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju dionica i promjenama vlasništva na dionicama Društva.

Fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji su koncem 2001. na temelju javne ponude za preuzimanje Društva prodale i prenijele 13 369 dionica društvu Plava laguna d.d. Nakon prijenosa, fizičke osobe imaju 3 249 dionica Društva ili 0,30% ukupnog broja dionica Društva. Nakon raskida ugovora s malim dioničarima tijekom 1999. i početkom 2000., Fondu je preneseno je 138 087 dionica Društva.

Tijekom 2000., Fond je na ime naknade za oduzetu imovinu prenio na sedam nasljednika prijašnjih vlasnika 73 028 dionica nominalne vrijednosti 14.605.600,00 kn iz rezerviranih dionica Društva. Prijenosi u knjizi dionica su obavljani na temelju ugovora o prijenosu dionica, nakon čega su nasljednici prijašnjih vlasnika imali 73 028 dionica Društva, a Fond je imao 199 043 dionice Društva, od čega 142 933 slobodne dionice i 56 110 rezerviranih dionica.

Fond je u rujnu 2001. putem javnog nadmetanja prodao društvu Plava laguna d.d. 142 933 dionice Društva. U studenom 2001. Fond je na ime naknade za oduzetu imovinu prenio nasljedniku prijašnjeg vlasnika 2 982 dionice nominalne vrijednosti 596.400,00 kn iz rezerviranih dionica Društva. Prijašnji vlasnici za oduzetu imovinu su koncem 2001. na temelju javne ponude za preuzimanje Društva prodali društvu Plava laguna d.d. 68 876 dionica Društva. Promjene su evidentirane početkom 2002., nakon čega nasljednici prijašnjih vlasnika imaju 7 134 ili 0,67% ukupnog broja dionica Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima tijekom 2002., Fondu je preneseno 4 392 dionice, nakon čega Fond ima 57 520 dionica ili 5,33% ukupnog broja dionica Društva. Do travnja 2003. udjel Fonda u vlasničkoj strukturi nije se mijenjao.

4.4. Dionice iz portfelja društva Privredna banka d.d. Zagreb

Rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu, društvo Privredna banka d.d. Zagreb steklo je 56 730 dionica nominalne vrijednosti 5.673.000,- DEM ili 10,42% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog. Prema odluci Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 1996., Fond je u rujnu 1996. zaključio s bankom ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom, Fond je prenio banci 465 768 dionica sedam dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM, a banka je prenijela Fondu 546 040 dionica pet dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM, među kojima je bilo 56 730 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.673.000,- DEM. Banka je obavijestila Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o navedenom prijenosu.

4.5. Dionice iz portfelja društva INA d.d. Zagreb

Rješenjem Fonda, društvo INA d.d. Zagreb steklo je 120 000 dionica nominalne vrijednosti 12.000.000,- DEM ili 22,03% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog. Prema važećim propisima o sanaciji i restrukturiranju društva Privredna banka d.d., društvo INA d.d. je u ožujku 1997. zaključilo s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijelo na DAB 118 602 dionice Društva nominalne vrijednosti 11.860.200,- DEM. Nakon prijenosa, društvo INA d.d. imalo je 1 398 dionica ili 0,26% ukupnog broja dionica Društva. Društvo INA d.d. nije obavijestilo Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o prijenosu

dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10%, 20%, jedna trećina, 50%, dvije trećine ili 75%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku od sedam dana.

4.6. Dionice iz portfelja DAB

Prema propisima o sanaciji i restrukturiranju društva Privredna banka d.d., društvo INA d.d. je u ožujku 1997. zaključilo s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijelo na DAB 118 602 dionice Društva nominalne vrijednosti 11.860.200,- DEM. Ovim prijenosom DAB je imala 118 602 dionice ili 21,78% ukupnog broja dionica Društva. Prema odluci uprave DAB od 19. ožujka 1997., DAB je u prosincu 1997. zaključila s Fondom ugovor o prijenosu dionica, kojim je bez naknade prenijela Fondu 118 602 dionice Društva nominalne vrijednosti 11.860.200,- DEM, za potrebe kuponske privatizacije.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske od 16. travnja 1998. o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., banka je u rujnu 1999. zaključila s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijela na DAB 272 759 dionica Društva nominalne vrijednosti 54.551.800,00 kn. Nakon prijenosa, DAB je imala 272 759 dionica ili 31,07% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. je u lipnju 1999. zaključilo s DAB ugovor o prodaji i prijenosu dionica, kojim je prodalo i prenijelo na DAB 73 129 dionica deset društava nominalne vrijednosti 15.262.448,50 kn, među kojima je bilo i 56 332 dionice Društva. Kupoprodajna cijena prenesenih dionica ugovorena je u iznosu 27.474.093,23 kn, a plaćanje je ugovoreno prijebijem potraživanja DAB prema društvu Hoteli Dubrovnik d.d. koja su ukupno iznosila 27.474.093,23 kn. Potraživanja prema navedenom društvu DAB je preuzela od banke na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d. od 28. siječnja 1999. i ugovora o prijenosu rizičnih plasmana u kojima su sadržani potencijalni gubici banke, zaključenog u lipnju 1999. između banke i DAB. Nakon ove promjene DAB je imala 329 091 dionica ili 37,49% ukupnog broja dionica Društva.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske od 28. siječnja 1999. o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., banka je u srpnju 2000. zaključilo s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijelo na DAB 201 229 dionica Društva, nominalne vrijednosti 40.245.800,00 kn. Nakon prijenosa, DAB je imala 530 320 dionica ili 49,15% ukupnog broja dionica Društva.

Fond je 27. veljače 2001. u dnevnom tisku objavio prodaju 673 253 dionice Društva i to 142 933 dionice u vlasništvu Fonda i 530 320 dionica u vlasništvu DAB, ukupne nominalne vrijednosti 134.650.600,00 kn, što čini 62,39% temeljnog kapitala Društva. Početna prodajna cijena bila je jednaka ukupnoj nominalnoj vrijednosti dionica.

U roku predviđenom za prikupljanje ponuda pristigla je jedna ponuda, koja je javno otvorena 11. travnja 2001. U izvješću upravnog odbora Fonda navedeno je da ponuda nije odgovarala uvjetima iz ponudbene dokumentacije jer je uvjetovana oslobađanjem Društva od svih njegovih dugovanja. Prema odluci upravnog odbora Fonda od 23. svibnja 2001., ponuda je odbačena, te je zadužen Fond da objavi novi natječaj za kupnju navedenih dionica Društva, po cijeni 70,00% od ukupne nominalne vrijednosti dionica.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 23. svibnja 2001., u dnevnom glasilima Jutarnjem listu i Financial Timesu od 7. lipnja 2001. objavljen je novi natječaj za kupnju navedenih dionica Društva. Početna cijena iznosila je 94.255.420,00 kn ili 70,00% ukupne

nominalne vrijednosti dionica.

U roku predviđenom za prikupljanje ponuda pristigle su četiri ponude, o čemu je sastavljen zapisnik povjerenstva za javno otvaranje ponuda. U zapisniku je naveden sadržaj svih ponuda. Za ponudu društva Plava laguna d.d., Poreč navedeno je da je u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije, da je ponuđena cijena iznosila 99.000.000,00 kn, plaćanje u roku 15 dana po zaključenju ugovora, da će se ponuditelj nakon due diligence provjere detaljnije izjasniti o planiranom ulaganju u Društvo i instrumentima osiguranja ulaganja. Za ponudu inozemne kompanije Baltimore Holdings Limited, British Wirgin Islands navedeno je da ponuda nije u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije jer nisu priloženi ponudbena bankarska garancija i revidirana financijska izvješća ponuđača, da je ponuđena cijena iznosila 94.255.420,00 kn, a plaćanje na način da se 20% ugovorne cijene plati u roku sedam dana po zaključenju ugovora, a ostatak u narednih deset godina, te da će se ponuditelj u vezi ulaganja detaljnije izjasniti po zaključenju ugovora. Za ponudu inozemnog društva Mediteranean Hotel Resorts Limited, London navedeno je da je u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije, da je ponuđena cijena iznosila je 96.000.100,00 kn, uz jednokratno plaćanje u roku sedam dana po zaključenju ugovora, pod uvjetom da due diligence provjera bude uspješna, nakon čega bi se ponuditelj detaljnije izjasnio o planiranom ulaganju. Za ponudu inozemnog društva International Hotel Investments, Malta navedeno je da su ponuđene četiri mogućnosti ugovorne cijene od kojih je samo jedna u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije, prema kojoj je ponuđena cijena iznosila 104.340.000,00 kn, a plaćanje u 20 jednakih godišnjih rata, dok preostale tri ponuđene mogućnosti ugovorne cijene nisu u skladu s ponudbenom dokumentacijom jer za dvije nije bila određena cijena za stjecanje dionica, a treća podrazumijeva djelomični otpis obveza Društva.

Prema zaključku upravnog odbora Fonda od 11. srpnja 2001., odbačena je ponuda kompanije Baltimore Holdings Limited, British Virgin Islands jer nije bila u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije, a pozvana su preostala tri ponuditelja da u roku 15 dana dostave dopune ponuda, koje se odnose na poboljšanje svih elemenata ponude propisanih ponudbenom dokumentacijom. Od ponuditelja društva Plava laguna d.d. posebno se zahtijevalo da dostavi program razvoja i ulaganja u Društvo prema strukturi, vrijednosti i rokovima provedbe ulaganja, te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja za provedbu ulaganja.

U zapisniku Povjerenstva s javnog otvaranja dopuna ponuda od 27. srpnja 2001. navedeno je da je ponuditelj društvo Plava laguna d.d. povećao ponudbenu cijenu na 105.000.000,00 kn, što čini 77,98% ukupne nominalne vrijednosti dionica, a plaćanje je ponudio na dva načina i to jednokratnom uplatom u roku 15 dana po zaključenju ugovora ili iznos od 21.000.000,00 kn u roku 15 dana po zaključenju ugovora, a ostatak u 20 jednakih godišnjih obroka. Kao instrument osiguranja plaćanja, ponudio je uručiti garanciju društva Privredna banka d.d. prije zaključenja ugovora.

Navedeno je da je ponuditelj dostavio program razvoja i ulaganja u Društvo prema strukturi i vrijednosti investicijskih ulaganja, kojim planira u narednih pet godina uložiti u materijalnu imovinu 40.250.000,00 kn, odnosno prosječno godišnje 8.050.000,00 kn. Za

osiguranje navedenih ulaganja, ponudio je kod zaključenja ugovora predati prodavatelju vlastite mjenice u iznosu 16.100.000,00 kn. Kao dodatno osiguranje ponudio je zasnivanje založnog prava nad svojom imovinom, dvostruke vrijednosti u odnosu na predloženo godišnje ulaganje u Društvo. Za ponuditelja inozemno društvo Mediteranean Hotel Resorts, London navedeno je da je ostao pri ponuđenoj cijeni u iznosu 96.000.100,00 kn i plaćanju u roku sedam dana po zaključenju ugovora, a da će se za program ulaganja u Društvo naknadno očitovati, nakon procjene od strane renomiranog hotelskog operatora Accor Loisirs Tourisme iz Pariza. Za ponuditelja inozemno društvo International Hotel Investments, Malta navedeno je da je ostao pri ponuđenoj cijeni u iznosu 104.340.000,00 kn, plativih u eurima, s tim da je izmijenio rok plaćanja s 20 na deset godina, te da je dostavio program ulaganja u Društvo, prema kojem bi u Društvo uložio sredstva u iznosu 15.000.000,- DEM do 20.000.000,- DEM.

Na prijedlog upravnog odbora Fonda od 29. kolovoza 2001., Vlada Republike Hrvatske je 6. rujna 2001. donijela odluku o prihvaćanju ponude društva Plava laguna d.d. Prema odluci Vlade, kupac je obvezan uplatiti ponuđenu cijenu u iznosu 105.000.000,00 kn u roku 15 dana od zaključenja ugovora o prodaji i prijenosu dionica, a Fondu je naloženo da kod zaključenja ugovora obveže kupca da kupnju financira iz vlastitog kapitala, te da ponuđena investicijska ulaganja u iznosu 40.250.000,00 kn provede u roku dvije godine od zaključenja ugovora.

Fond je 21. rujna 2001. zaključio s društvom Plava laguna d.d. ugovor o prodaji i prijenosu dionica, kojim je prodao i prenio društvu Plava laguna d.d. 673 253 dionice Društva nominalne vrijednosti 134.650.600,00 kn, od čega su 142 933 dionice bile u portfelju Fonda, a 530 320 dionica u vlasništvu DAB. Ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 105.000.000,00 kn, a plaćanje u roku 15 dana od zaključenja ugovora, na način da se iznos od 22.291.716,49 kn uplati Fondu, a iznos od 82.708.283,51 kn uplati DAB. U ugovoru je navedeno da je kod zaključenja ugovora, kao sredstvo osiguranja plaćanja kupac predao prodavatelju garanciju društva Privredna banka d.d. na iznos 1.885.108,40 kn, što je činilo 2,00% početne prodajne cijene, s rokom valjanosti do 29. studenoga 2001. Ugovoreno je da će kupac kupnju dionica financirati iz vlastitog kapitala, da kupac neće otuđiti ili opteretiti imovinu Društva, niti prenositi kupljene dionice bez prethodne suglasnosti prodavatelja do isteka jedne godine od zaključenja ugovora, da će zadržati postojeći broj zaposlenih, da će u roku 15 dana od zaključenju ugovora predati prodavatelju precizan plan investicijskih ulaganja u Društvo sa strukturom i dinamikom izvršenja, da će u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske od 6. rujna 2001. uložiti u Društvo sredstva u iznosu 40.250.000,00 kn u roku dvije godine od zaključenja ugovora, da će izvršavati ponuđeni plan ulaganja, te dostavljati Fondu godišnja izvješća o ulaganjima, verificirana od ovlaštenog revizora.

U ugovoru je navedeno da je kao sredstvo osiguranja za provedbu ulaganja, kupac predao prodavatelju vlastite mjenice u iznosu 16.100.000,00 kn, odnosno 40,00% ukupno predloženih ulaganja, što predstavlja iznos ugovorne kazne s rokom važenja dvije godine od zaključenja ugovora, a koju prodavatelj ima pravo naplatiti u slučaju da kupac ne izvrši ulaganje u ugovorenom roku. Kao dodatno sredstvo osiguranja za provedbu ulaganja, kupac se obvezao u roku 15 dana po zaključenju ugovora zaključiti s Fondom sporazum o javnobilježničkom osiguranju potraživanja putem založnog prava nad svojom nekretninom k.č. 5705 z.k.ul. 2621, k.o. Poreč.

Sporazum o javnobilježničkom osiguranju potraživanja putem založnog prava na navedenoj nekretnini zaključen je 25. listopada 2001., na temelju koga je zasnovano založno pravo nad spomenutom nekretninom, radi osiguranja iznosa od 16.100.000,00 kn, koliko iznosi i ugovorna kazna.

Društvo Plava laguna d.d. je 25. listopada 2001. izvršilo uplatu kupoprodajne cijene dionica u iznosu 105.000.000,00 kn i to iznos od 22.291.716,49 kn na žiro račun Fonda, a iznos od 82.708.283,51 kn na žiro račun DAB. Nakon izvršene uplate, društvo Plava laguna d.d. imalo je 673 253 dionice ili 62,39% ukupnog broja dionica Društva. Upis u knjigu dionica je evidentiran na temelju zaključenog ugovora o prodaji i prijenosu dionica i izjave Fonda o uplati kupoprodajne cijene. S obzirom da je plaćanje dionica bez popusta izvršeno gotovim novcem, u skladu s odredbama članka 14. stavak 2. Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije, od Ureda za sprečavanje pranja novca zatražen je nalaz o provedenim novčanim transakcijama.

Od Fonda i Društva zatražena je dokumentacija, koja se odnosi na plan investicijskih ulaganja, instrumente osiguranja za provedbu ugovorenih ulaganja, te godišnje izvješće o izvršenim investicijskim ulaganjima, verificirano od ovlaštenog revizora. Društvo je u srpnju 2003. dostavilo dio zatražene dokumentacije što se odnosi na izvršena ugovorena ulaganja u Društvo. Iz pregleda ulaganja, koje je Društvo u lipnju 2003. dostavilo Fondu, vidljivo je da je u dugotrajnu imovinu Društva tijekom 2002. uloženo 5.569.473,00 kn, da je do 31. svibnja 2003. uloženo 8.749.293,72 kn, te da je za preostala ulaganja u iznosu 25.931.845,57 kn ugovaranje u tijeku. Izvršena ulaganja tijekom 2002. potvrdio je ovlašteni revizor u izvješću o financijskim temeljnim izvještajima za 2002. U srpnju 2003. Društvo je dostavilo Fondu dodatna obrazloženja u kojima se navodi da se poštivaju sve ugovorom preuzete obveze, odnosno da nije došlo do otpuštanja radnika, da imovina nije otuđena niti dodatno opterećena, da su investicijska ulaganja djelomično izvršena, da će preostala ugovorena ulaganja biti nastavljena nakon turističke sezone, te da će u cijelosti biti izvršena do početka iduće turističke sezone. Također se navodi da je kupac 8. svibnja i 13. svibnja 2003. doznačio 40.250.000,00 kn na poseban račun kod Privredne banke d.d., Zagreb u svrhu ispunjenja obveza za ugovorena investicijska ulaganja. Uz pregled ulaganja nije dostavljena dokumentacija o izvršenim ulaganjima, te o uplatama kupca na poseban račun kod Privredne banke d.d. Zageb.

S obzirom da Fond nije dostavio traženu dokumentaciju, niti dao obrazloženje, nije vidljivo je li kupac u cijelosti izvršio ugovorom preuzete obveze, je li kupac predao Fondu ugovoreni plan investicijskih ulaganja i instrumente osiguranja za provedbu ugovorenih ulaganja, odnosno je li Fond pokrenuo postupak naplate ugovorene kazne u skladu s odredbama ugovora o prodaji i prijenosu dionica.

Na temelju javne ponude za preuzimanje Društva od 26. listopada 2001., društvo Plava laguna d.d. je u studenom 2001. kupilo od dioničara Društva 291 423 dionice. Promjene su upisane u knjigu dionica početkom 2002, nakon čega društvo Plava laguna d.d. ima 964 676 dionica ili 89,40% ukupnog broja dionica. Društvo Plava Laguna d.d. je obavijestilo Fond i Društvo o stjecanju dionica i promjenama vlasništva na dionicama Društva.

4.7. Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka d.d.

Na temelju odluke skupštine od 15. rujna 1999. temeljni kapital Društva se povećao za 40.245.800,00 kn i iznosio je 215.808.000,00 kn. Društvo je izdalo 201 229 redovnih dionice

na ime, serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, s pravom upravljanja jedna dionica jedan glas. Dionice serije B u cijelosti je upisalo društvo Dubrovačka banka d.d., s obzirom da je temeljni kapital povećan ulaganjem prava-potraživanja društva Dubrovačka banka d.d.. Na temelju upisnice od 21. rujna 1999., društvo Dubrovačka banka d.d. je upisalo 201 229 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn ili ukupne vrijednosti 40.245.800,- kn.

Društvo i društvo Dubrovačka banka d.d. su 31. prosinca 1997., zaključili ugovor o ulaganju prava u Društvo, kojim je utvrđeno da banka potražuje od Poduzeća 40.245.900,00 kn, na temelju četiri odobrena kredita Društvu i to tri dugoročna kredita u iznosu 36.699.409,00 kn i jedan kratkoročni kredit u iznosu 3.546.491,00 kn. U ugovoru je navedeno da je banka uložila prava izražena u novčanoj vrijednosti, te da se Društvo obvezalo na skupštini donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala u iznosu 40.245.900,00 kn i izdavanju 134 153 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 300,00 kn, koje će u cijelosti upisati banka uz isključenje prava prvenstva upisa ostalih dioničara. Društvo se obvezalo izdati i predati dionice banci odmah nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, te izvršiti upis u knjigu dionica. Dodatkom ugovoru, zaključenim 29. srpnja 1998., promijenjena je nominalna vrijednost jedne dionice, te je navedeno da će Društvo izdati i predati banci 201 229 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 40.245.800,00 kn. Društvo Refinal d.o.o. Dubrovnik, je u kolovozu 1999., izradilo Izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu, realna i objektivna.

Potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu, nastala su na temelju ugovora o dugoročnom kreditu zaključenog 21. srpnja 1997. u iznosu 5.350.000,00 kn, ugovora o dugoročnom kreditu zaključenog 4. rujna 1997. u iznosu 17.755.500,00 kn, ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 19. prosinca 1997. u iznosu 3.600.000,00 kn, te na temelju ugovora o reguliranju dospjelih kreditnih obveza zaključenog 30. lipnja 1997. u iznosu 31.681.489,00 kn ili 8.874.367,- DEM.

Ugovorom o reguliranju dospjelih kreditnih obveza, utvrđeno je stanje duga po kreditima društva Dubrovačka banka d.d. na dan 30. lipnja 1997. u iznosu 31.681.489,00 kn ili 8.874.367,- DEM, a odnosi se na osam dugoročnih kredita i jedan kratkoročni, međutim nije vidljivo kada su zaključeni ugovori o ovim kreditima, kada su stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita, uvjeti po kojim su odobreni, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje duga prije revalorizacije, te izračun i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

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

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 28. siječnja 1999., o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, banka je u srpnju 2000. zaključila s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je banka prenijela 201 229 dionica Društva na DAB.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, društvo Plava laguna d.d. je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 964 676 dionica ili 89,40% ukupnog broja dionica Društva.

U nastavku se daje vlasnička struktura Društva u travnju 2003.

Tablica broj 5

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1.	Plava laguna d.d., Poreč	964 676	89,40	192.935.200,00
2.	Fond	57 520	5,33	11.504.000,00
	- dionice	4 392	0,41	878.400,00
	- rezervirane dionice	53 128	4,92	10.625.600,00
3.	Prijašnji vlasnici oduzete	7 134	0,67	1.426.800,00
4.	mali dioničari	30 527	2,83	6.105.400,00
5.	fizičke osobe-kuponska	3 249	0,30	649.800,00
6.	INA d.d., Zagreb	2 253	0,21	450.600,00
7.	Son-Ugo-Cor d.d. Vinkovci	13 681	1,26	2.736.200,00
U k u p n o		1 079 040	100,00	215.808.000,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je za razdoblje 1995. do 2001. sastavljalo temeljne financijske izvještaje radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata.

Društvo je do 1999. iskazalo gubitak u poslovanju, a za 2000. i 2001. ostvarena je dobit u poslovanju. Prema podacima iz bilanca, iskazani gubitak za razdoblje od 1992. do 1996. iznosio je 19.785.253,79 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 12. prosinca 1997., dio gubitaka u iznosu 19.264.400,00 kn pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala, a preostali dio u iznosu 520.853,79 pokriven je iz pričuva Društva. Iskazani gubitak za 1997., 1998. i 1999. iznosio je 11.182.159,24 kn. Na temelju odluka skupština, dio gubitka u iznosu 8.752.067,87 kn pokriven je iz pričuva Društva, a dio gubitak u iznos 2.430.091,97 kn prenesen je u 2000. Ostvarena dobit za 2000. i 2001. je iznosila 6.506.580,23 kn i na temelju odluka skupština korištena je za pokriće nepokrivenog gubitka iz 1999.

Prihodi iz godine u godinu pokazuju trend rasta, tako je ostvareni prihod 2001. za 55,15% veći od ostvarenog prihoda za 2000. Rashodi imaju sporiji rast od prihoda, što je jedan od razloga da je Društvo za 2000. i 2001. ostvarilo dobit u poslovanju.

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je 1995. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti navedenoj u rješenju Fonda iz prosinca 1995. Temeljni kapital Društva je iznosio 202.076.280,00 kn.

U poslovnim knjigama je za 1998. iskazano smanjenje temeljnog kapitala zbog pokrića gubitka i usklađenje s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, a za 2000. je temeljni kapital povećan za iznos dokapitalizacije društva Dubrovačka banka d.d., te je iznosio 215.808.000,00 kn i do vremena revizije nije se mijenjao.

U nastavku se daju usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1994. do 2001., iskazani u računu dobiti i gubitka i u bilanci stanja potkraj svake godine.

Tablica broj 6

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1994. do 2001.

u kn

Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	2.017.909,43	6.020.383,06	9.640.244,44	27.742.511,03	42.645.610,37	26.286.089,73	45.805.100,75	71.064.793,27
Rashodi	5.658.769,44	7.828.851,99	16.732.849,81	29.039.890,14	43.560.023,70	35.256.456,53	45.599.202,42	64.764.111,37
Dobit	-	-	-	-	-	-	205.898,33	6.300.681,90
Gubitak	3.640.860,01	1.808.468,93	7.092.605,37	1.297.379,11	914.413,33	8.970.366,80	-	-
Ukupna aktiva	195.927.430,11	232.640.548,09	234.481.838,42	304.673.647,32	306.909.703,62	318.108.723,93	318.906.815,81	305.291.298,08
Dugotrajna imovina	193.783.794,09	228.132.570,74	228.591.087,70	269.296.422,21	294.895.146,55	306.509.995,60	306.235.315,97	294.410.404,67
Kratkotrajna imovina	2.143.636,02	4.507.977,35	5.890.750,72	35.362.669,91	12.014.557,07	11.598.728,33	12.658.292,14	10.880.893,41
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	-	14.555,20	-	-	13.207,70	-
Ukupna pasiva	195.927.430,11	232.640.548,09	234.481.838,42	304.673.647,32	306.909.703,62	318.108.723,93	318.906.815,81	305.291.298,08
Upisani kapital	170.752.821,92	202.076.280,00	202.076.280,00	202.076.280,00	175.562.200,00	175.562.200,00	215.808.000,00	215.808.000,00
Pričuve	16.644,85	2.023.241,05	2.023.241,05	8.752.067,26	7.454.688,16	6.540.274,83	-	-
Preneseni gubitak	-	10.884.179,49	12.692.648,42	-	-	-	2.430.091,97	22.153.644,61
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	-	205.898,33	6.300.681,90
Gubitak tekuće god.	3.640.860,01	1.808.468,93	7.092.605,37	1.297.379,11	914.413,33	8.970.366,80	-	-
Dugoročne obveze	10.303.497,69	16.996.244,25	22.853.094,11	93.057.796,02	109.517.862,07	125.584.267,71	74.799.523,12	70.426.386,69
Kratkoročne obveze	18.495.325,66	24.237.431,21	27.314.477,05	28.598.963,15	15.289.366,72	19.392.348,19	30.523.486,33	34.909.874,10
Broj zaposlenika	385	385	359	338	339	305	335	323

Vrijednost dugotrajne imovina se za razdoblje od 1994. do 2001. stalno povećavala, što je rezultat ulaganja u sanaciju, rekonstrukciju i opremanje postojećih objekata.

Žiro račun Društva je za razdoblje od prosinca 1997. do kolovoza 2002. bio više puta blokiran u trajanju od tri do pet mjeseci. Uprava Društva nije podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom kod suda, što je trebala prema odredbi članka 39. Stečajnog zakona. Za vrijeme blokade žiro računa Društva, financijsko poslovanje se obavljalo preko žiro računa društva Hoteli Croatia Agencija d.o.o., Zagreb, čiji je osnivač i vlasnik Društvo, što nije u skladu s odredbama članka 10. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o platnom prometu u zemlji, kojima je propisano da sudionik ne može namiriti obveze asignacijom, cesijom i preuzimanjem duga ukoliko ima evidentirane nenamirene obveze na računu u ovlaštenoj organizaciji.

Dugoročne obveze su za razdoblje od 1994. do 1999. stalno rasle, te su za 1999. iznosile 125.584.267,71 kn. Najznačajnije obveze su se odnosile na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 75.509.433,91 kn, društvu Privredna banka d.d. u iznosu 16.404.745,34 kn, te Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak u iznosu 30.084.135,43 kn.

Za 2000. su na temelju zaključenog ugovora o ulaganju prava u Društvo, smanjene kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 40.245.900,00 kn. S obzirom da novih značajnijih zaduženja nije bilo, dugoročne obveze su za 2000. iznosile 74.799.523,12 kn, a za 2001. su iznosile 70.426.386,69 kn.

Kratkoročne obveze za 2000. su iznosile 30.523.486,33 kn, a najznačajnije obveze su se odnosile na obveze za zajmove u iznosu 11.449.439,45 kn, za predujmove u iznosu 7.588.157,36 kn, te za poreze i doprinose u iznosu 5.135.292,88 kn. Kratkoročne obveze za 2001. su povećane zbog povećanja obveza za zajmove i predujmove, te iznose 34.909.874,10 kn,

Na objektima i zemljištu hotela Croatia, z.k.ul. 631, k.o. Cavtat, za razdoblje od 1998. do 2002. upisano je založno pravo društva Privredna banka d.d., radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima u ukupnom iznosu 30.333.565,00 kn, društva Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima u iznosu 14.200.000,00 kn, te društva Ingra d.d., Zagreb, radi osiguranja novčanih potraživanja na temelju ugovora o izvođenju radova na adaptaciji i opremanju hotela Croatia u iznosu 12.269.804,00 kn.

Za 2001., Društvo je ostvarilo dobit u poslovanju, poslovne aktivnosti su povećane, ostvareno je 155 640 noćenja, hotelski objekti su sanirani od ratnih razaranja i obnovljeni, imovina nije prodavana, stupanj zaduženosti iznosi 0,35, kratkoročne obveze su veće od kratkoročne imovine za 24.028.981,10 kn, žiro račun je tijekom 2002. deblokiran. Potkraj 2002., Društvo je imalo 316 zaposlenika.

5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je u 1997. osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Hoteli Croatia Agencija d.o.o., Zagreb, koje je počelo poslovati u ožujku 1997. Međusobni odnosi Društva i navedenog društva nisu regulirani.

Za navedeno društvo sastavljeni su temeljni financijski izvještaji. Društvo nije provodilo konsolidaciju financijskih izvještaja radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata Društva i društva s ograničenom odgovornošću, što nije u skladu s odredbama članka 24. Zakona o računovodstvu.

Za razdoblje od 1997. do 2001. iskazan je gubitak u poslovanju. Gubitak za 2001. je iznosio 735,00 kn, što zajedno s prenesenim gubitkom iz prethodnih godina iznosi 111.909,00 kn. Gubitak iznad visine kapitala za 2001. je iznosio 93.309,00 kn. Temeljni kapital je iznosio 18.600,00 kn i nije se mijenjao. Kratkoročne obveze su za 2001. iznosile 172.275,00 kn. Ostvareni prihod za 2001. je iznosio 1.453,00 kn, a rashodi su iznosili 2.188,00 kn, iz čega je vidljivo da društvo nije iskazalo gotovo nikakvu poslovnu aktivnost.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko turističkog poduzeća Croatia s p.o., Cavtat.

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 Hotelsko turističkog poduzeća Croatia s p.o., Cavtat, nije obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Dopunama elaborata o procjeni nekretnina iz ožujka 1994., iz procjene su izuzete nekretnine procijenjene u iznosu 5.019.000,- DEM, a odnose se na restoran Konavoski dvori u Ljutuj, restorane Neptun i Posejdon u Moluntu i cjelokupno zemljište u k.o. Đurinići, k.o. Ljuta i k.o. Čilipi. U studenom 1993., Poduzeće i općina Konavle su zaključili ugovor o ustupanju nekretnina bez naknade, kojim je utvrđeno da se općini Konavle ustupaju bez naknade objekti i okolno zemljište restorana Konavoski dvori u Ljutuj, restorana Posejdon i Neptun u Moluntu, te zemljište u Moluntu. Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je 17. prosinca 1993. dalo suglasnost za zaključenje ovog ugovora.

Iz elaborata i iz ugovora o prijenosu nekretnina općini Konavle, vidljivo je da zemljišta koja su izuzeta iz procjene vrijednosti Poduzeća, nisu u cijelosti prenesena općini Konavle. Općini je preneseno zemljište ukupne površine 43 068 m², a preostalo zemljište ukupne površine 61 958 m² nije preneseno općini Konavle.

U studenom 1996. Društvo je s općinom Konavle, zaključilo ugovor o ustupanju prava korištenja nekretnina bez naknade, kojim se općini Konavle prenose nekretnine u k.o. Čilipi, ukupne površine 1 790 m². Ugovorom je navedeno da ove nekretnine greškom nisu uključene u ugovor zaključen u studenom 1993., te da se spomenute nekretnine trebaju predati u posjed općini odmah nakon što Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske daje suglasnost na ovaj ugovor. Ugovor je za Poduzeće potpisao direktor Frano Tomšić, a za općinu načelnik Luka Korda. U prosincu 1996. podnesen je zahtjev Javnom pravobraniteljstvu za davanje suglasnosti na ovaj ugovor, koje nije dalo niti uskratilo suglasnost, a općini Konavle su prenesene spomenute nekretnine.

Za nekretnine koje nisu prenesene općini Konavle, trebalo je obnoviti postupak pretvorbe ili nekretnine prenijeti Fondu u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji.

- Poduzeće je s društvom Privredna banka d.d. zaključilo dva ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog u ukupnom iznosu 5.673.000,- DEM. Ugovori ne sadrže datum zaključivanja. Ugovore za Poduzeće je potpisao Frano Tomšić, a za banku Martin Katičić. Jednim ugovorom je navedeno da na temelju međusobno potpisanog obračuna, banka potražuje od Poduzeća iznos od 4.482.100,- DEM, te da se ova potraživanja u procesu pretvorbe pretvaraju u ulog u Društvu. Uz ugovor je priložen obračun iz kojeg je vidljivo da je banka za deset kredita, koje je Poduzeće koristilo tijekom 1962., 1963., 1964. i 1965., obračunala gubitke na glavnici i kamatama u iznosu 4.482.100,- DEM. Na dan procjene vrijednosti Poduzeća, 31. prosinca 1992., obveze prema društvu Privredna banka d.d. po spomenutim kreditima nisu iskazane u poslovnim knjigama, niti su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Na zahtjev Fonda, u kolovozu 1994., društvo AS Revizor d.o.o., Zagreb, je izradilo Izvješće u kojem se navodi da je realno priznati gubitak banci za odobrene kredite u ukupnom iznosu 4.137.468,- DEM, od čega revalorizacija kredita iznosi 2.132.508,- DEM, a gubitak na kamatama uz uvjet da je kamatna stopa 9,00% godišnje, iznosi 2.004.960,- DEM. Ukupni gubitak kojeg je priznao neovisni revizor je za 344.633,- DEM manji od iznosa navedenog u ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog. Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Privredne banke d.d. u ulog u Društvu u iznosu 4.482.000,- DEM.

Banka i Poduzeće zaključili su još jedan ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog u kojem je navedeno da je banka 15. srpnja 1992. odobrila Poduzeću kredit u iznosu 740.200,- USD ili 1.190.715,- DEM, te da je do 31. prosinca 1992. odobreni kredit iskorišten u iznosu 269.365,- USD ili 433.678,- DEM, a preostali iznos kredita u iznosu 470.835,- USD iskorišten je u 1993. i 1994. Ugovoreno je da se potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 1.190.715,- DEM pretvaraju u ulog u postupku pretvorbe Poduzeća, a da ugovor stupa na snagu nakon što Fond prihvati zaključeni ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog prema kojem se potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 4.482.100,- DEM pretvaraju u ulog. U poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., obveze po spomenutom kreditu iskazane su u iznosu 122.619.630,- HRD ili 247.716,- DEM.

U rujnu 1995., društvo AS Revizor d.o.o., Zagreb, je izradilo dopunu Izvješća od kolovoza 1994., u kojem je navedeno da je kredit banke u iznosu 740.200,- USD ili 1.190.715,- DEM odobren Poduzeću i u cijelosti iskorišten. Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Privredna banka d.d. u ulog u društvu u iznosu 1.191.000,- DEM.

Utvrđivanje potraživanja društva Privredna banka d.d. prema Poduzeću i pretvaranje u ulog u Društvu na temelju spomenutih ugovora, nije obavljeno u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.

6.2 Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljeni u potpunosti u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Mali dioničari su tijekom 1997. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d. 682 ugovora o prodaji i prijenosu 42 708 otplaćenih dionica i 65 352 neotplaćene dionice, te s šest fizičkih osoba 362 ugovora o prodaji i prijenosu 15 378 otplaćenih dionica i 7 584 neotplaćene dionice Društva. Ugovorima je stjecatelj preuzeo otplatu neotplaćenih dionica prema Fondu, te obvezu da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorima. Stjecatelj nije dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Također, stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platio jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji.

Društvo Dubrovačka banka d.d. je u prosincu 1997. steklo 266 820 dionica ili 48,99% ukupnog broja dionica Društva, od čega 108 060 dionica kupnjom od malih dioničara u kolovozu 1997., 34 955 dionica kupnjom od društva Croatia osiguranje d.d. u listopadu 1997., te 123 805 dionica zamjenom s Fondom u prosincu 1997. U travnju 1998., zbog smanjenja temeljnog kapitala, broj dionica u vlasništvu društva Dubrovačka banka d.d. iznosio je 430 071 dionicu ili 48,99% ukupnog broja dionica Društva. Tijekom 1999., nakon što je Fond raskinuo ugovore s malim dioničarima koji su prodali dionice banci, Fondu je preneseno 100 989 dionica, društvu Hoteli Dubrovnik d.o.o. prodano je i preneseno 56 323 dionice, a preostalih 272 759 dionica banka je prenijela na DAB. Dubrovačka banka d.d. nije obavijestila Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju i promjenama vlasništva na dionicama Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, niti je u prosincu 1997. objavila ponudu za preuzimanje Društva, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava. Predsjednik uprave društva Dubrovačka banka d.d. tijekom 1997. bio je Neven Barač, a tijekom 1999. bio je Niko Koncul.

Društvo i društvo Dubrovačka banka d.d. su, 31. prosinca 1997., zaključili ugovor o ulaganju prava u Društvo, a 29. srpnja 1998. dodatak ugovoru, kojim je ugovoreno da banka ulaže u Društvo svoja prava-potraživanja u iznosu 40.245.800,00 kn.

Za navedeni iznos povećan je temeljni kapital Društva, a banka je stekla 201 229 redovnih dionica Društva, serije B, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 40.245.800,00 kn. Društvo Refinal d.o.o. Dubrovnik, je u kolovozu 1999. izradilo Izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, prema kojem su potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu, realna i objektivna. Potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu su nastala na temelju tri ugovora o kreditu zaključena tijekom 1997. u ukupnom iznosu 26.705.500,00 kn, te na temelju ugovora o reguliranju dospjelih kreditnih obveza u iznosu 31.681.489,00 kn ili 8.874.367,- DEM.

Ugovorom o reguliranju dospjelih kreditnih obveza, utvrđeno je stanje duga za osam dugoročnih i jedan kratkoročni kredit prema društvu Dubrovačka banka d.d. na dan 30. lipnja 1997. u iznosu 31.681.489,00 kn ili 8.874.367,- DEM. Iz dokumentacije nije vidljivo kada su zaključeni ugovori o kreditima, kada su krediti stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita, uvjeti po kojim su odobreni, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje duga prije revalorizacije, te izračun i iznos revalorizacije po svakom kreditu. Navedenim načinom ulaganja prava društva Dubrovačka banka d.d. u Društvo, promijenjena je struktura kapitala i obveza na način da su za iznos uloženog prava smanjene obveze, a povećan temeljni kapital Društva. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 28. siječnja 1999., o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, banka je u srpnju 2000. zaključila s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je banka prenijela 201 229 dionica Društva na DAB.

- U postupku pretvorbe, društvo INA d.d. steklo je 120 000 dionica ili 22,03% ukupnog broja dionica Društva. U ožujku 1997. društvo INA d.d. je 118 602 dionice Društva prenijelo na DAB u svrhu sanacije društva Privredna banka d.d. Društvo INA d.d. nije obavijestilo Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o prijenosu dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

- Fond je 21. rujna 2001. zaključio s društvom Plava laguna d.d. ugovor o prodaji i prijenosu 673 253 dionice Društva nominalne vrijednosti 134.650.600,00 kn, od čega su 142 933 dionice bile u portfelju Fonda, a 530 320 dionica u vlasništvu DAB, što čini 62,39% ukupnog broja dionica Društva. Ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 105.000.000,00 kn, a plaćanje u roku 15 dana od zaključenja ugovora, na način da se iznos od 22.291.716,49 kn uplati na račun Fonda, a iznos od 82.708.283,51 kn uplati na račun DAB. U ugovoru je navedeno da je kod zaključenja ugovora, kao sredstvo osiguranja plaćanja kupac predao prodavatelju garanciju Privredne banke d.d. Zagreb na iznos 1.885.108,40 kn, što je činilo 2,00% početne prodajne cijene, s rokom valjanosti do 29. studenoga 2001.

Ugovoreno je da će kupac kupnju dionica financirati iz vlastitog kapitala, da kupac neće otuđiti ili opteretiti imovinu Društva, niti prenositi kupljene dionice bez prethodne suglasnosti prodavatelja do isteka jedne godine od zaključenja ugovora, da će zadržati postojeći broj zaposlenih, da će u roku 15 dana od zaključenju ugovora predati prodavatelju precizan plan investicijskih ulaganja u Društvo sa strukturom i dinamikom izvršenja, da će u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske od 6. rujna 2001. uložiti u Društvo sredstva u iznosu 40.250.000,00 kn u roku dvije godine od zaključenja ugovora, da će izvršavati ponuđeni plan ulaganja, te dostavljati Fondu godišnja izvješća o ulaganjima, verificirana od ovlaštenog revizora. U ugovoru je navedeno da je kao sredstvo osiguranja za provedbu ulaganja, kupac predao prodavatelju vlastite mjenice u iznosu 16.100.000,00 kn, odnosno 40,00% ukupno predloženih ulaganja, što predstavlja iznos ugovorne kazne s rokom važenja dvije godine od zaključenja ugovora, a koju prodavatelj ima pravo naplatiti u slučaju da kupac ne izvrši ulaganje u ugovorenom roku. Kao dodatno sredstvo osiguranja za provedbu ulaganja, kupac se obvezao u roku 15 dana po zaključenju ugovora zaključiti s Fondom sporazum o javnobilježničkom osiguranju potraživanja putem založnog prava nad svojom nekretninom k.č. 5705 z.k.ul. 2621, k.o. Poreč. Sporazum o javnobilježničkom osiguranju potraživanja putem založnog prava na navedenoj nekretnini zaključen je 25. listopada 2001., na temelju koga je zasnovano založno pravo nad spomenutom nekretninom, radi osiguranja iznosa od 16.100.000,00 kn, koliko iznosi i ugovorna kazna.

Od Fonda i Društva zatražena je dokumentacija, koja se odnosi na plan investicijskih ulaganja, instrumente osiguranja za provedbu ugovorenih ulaganja, te godišnje izvješće o izvršenim investicijskim ulaganjima, verificirano od ovlaštenog revizora. Društvo je u srpnju 2003. dostavilo dio zatražene dokumentacije što se odnosi na izvršena ugovorena ulaganja u Društvo. Iz pregleda ulaganja, koje je Društvo u lipnju 2003. dostavilo Fondu, vidljivo je da je u dugotrajnu imovinu Društva tijekom 2002. uloženo 5.569.473,00 kn, da je do 31. svibnja 2003. uloženo 8.749.293,72 kn, te da je za preostala ulaganja u iznosu 25.931.845,57 kn ugovaranje u tijeku. Izvršena ulaganja tijekom 2002. potvrdio je ovlašteni revizor u izvješću o financijskim temeljnim izvještajima za 2002. U srpnju 2003. Društvo je dostavilo Fondu dodatna obrazloženja u kojima se navodi da se poštivaju sve ugovorom preuzete obveze, odnosno da nije došlo do otpuštanja radnika, da imovina nije otuđena niti dodatno opterećena, da su investicijska ulaganja djelomično izvršena, da će preostala ugovorena ulaganja biti nastavljena nakon turističke sezone, te da će u cijelosti biti izvršena do početka iduće turističke sezone. Također se navodi da je kupac 8. svibnja i 13. svibnja 2003. doznačio 40.250.000,00 kn na poseban račun kod Privredne banke d.d., Zagreb u svrhu ispunjenja obveza za ugovorena investicijska ulaganja. Uz pregled ulaganja nije dostavljena dokumentacija o izvršenim ulaganjima, te o uplatama kupca na poseban račun kod Privredne banke d.d. Zageb.

S obzirom da Fond nije dostavio traženu dokumentaciju, niti dao obrazloženje, nije vidljivo je li kupac u cijelosti izvršio ugovorom preuzete obveze, je li kupac predao Fondu ugovoreni plan investicijskih ulaganja i instrumente osiguranja za provedbu ugovorenih ulaganja, odnosno je li Fond pokrenuo postupak naplate ugovorene kazne u skladu s odredbama ugovora o prodaji i prijenosu dionica. Zbog nedostatka dokumentacije ne može se dati ocjena o ispravnosti provedenog postupka prodaje navedenih dionica.

Razvojnim programom su predviđena investicijska ulaganja u postojeće hotelske kapacitete hotela Croatia, te ponudu hotela sadržajno i strukturno prilagoditi suvremenim zahtjevima potražnje. Investicijska ulaganja su planirana u iznosu 13.007.000,- DEM.

Djelomično su ispunjeni ciljevi razvojnog programa. Sanirane su ratne štete, obavljeno je vanjsko uređenje hotela, obnovljen je dio smještajnih jedinica, restoran i kuhinja. Uložena sredstva u sanaciju i obnovu hotela su iznosila 18.000.000,- DEM, što je 38,39% više od sredstava planiranih razvojnim programom. Društvo je do 1999. iskazalo gubitak u poslovanju, a za 2000. i 2001. je ostvarena dobit. Poslovna aktivnost raste, te je u 2001. ostvareno 155 640 noćenja, iako još nije dostignut broj noćenja planiran razvojnim programom. Broj zaposlenika je smanjen s 411 potkraj 1992., na 316 zaposlenika potkraj 2002.

Ciljevi privatizacije predviđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji djelomično su ispunjeni i to ciljevi koji se odnose na tehnološku modernizaciju, primjenu novih metoda managementa, na brži gospodarski rast u uvjetima tržišnog gospodarstva i očuvanje produktivne zaposlenosti su ispunjeni, dok ciljevi privatizacije koji se odnose na otvaranje novih radnih mjesta, nisu ostvareni.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 8. srpnja 2003., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

1.1. U vezi nekretnina koje su prenesene općini Konavle, zakonski predstavnik je dao obrazloženje, te navodi da je proces pretvorbe Poduzeća započeo neposredno nakon povlačenja srpsko-crnogorske voske s područja Konavala, te da su posljedice rata bile izuzetno velike. Naime hoteli su bili oštećeni i opljačkani, a ugostiteljski objekti na području Molunta i Ljute u cjelosti su bili devastirani. Izravne ratne štete su procijenjene 11.000.000,- DEM. U takvim uvjetima poslovanja, glavni cilj je bio obnova hotela, tako da je hotel Croatia obnovljen među prvima na području Dubrovnika i započeo s radom 1996. S druge strane općina Konavle je zahtjevala da joj se prenesu objekti i zemljište na području Konavala, pogotovo restoran Konavoski dvori koji predstavlja nacionalno i kulturno obilježje ovog područja. S obzirom da se Poduzeće susretalo s nizom poteškoća, da je bilo opterećeno velikim brojem zaposlenih, da nije imalo sredstava za obnovu ovih objekata, a nakon niza zahtjeva općine donesena je odluka da se objekti i zemljište na području Konavala bez naknade, prenose općini Konavle, zajedno s pripadajućim brojem djelatnika, o čemu je dalo suglasnost i Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske.

2.1. U vezi ugovora o ulaganja prava u Društvo, zaključenog između društva Dubrovačka banka d.d. i Društva, zakonski predstavnik navodi da je Društvo pokrenulo spor protiv Fonda koji nije prihvatio zaključeni Ugovor o dokapitalizaciji s bankom u iznosu 5.640.675,- DEM, a da je istovremeno i banka pokrenula spor protiv Društva s ciljem da utvrđeni iznos duga poveća za tri puta, što Društvo nije moglo prihvatiti. Međutim, banka je blokirala žiro račun Društva dvije i pol godine, te je bilo onemogućeno redovno poslovanje. U srpnju 1997. Društvo je dobilo saznanja da će spor izgubiti, te je sklopljena nagodba, nakon koje je uz pomoć Fonda, Dubrovačka banka postala većinski vlasnik Društva.

2.2. Kako se u očitovanju daju obrazloženja za postupanje u danim okolnostima, a ne osporava se utvrđeno činjenično stanje, Državni ured za reviziju ostaje pri navodima u Izvješću.

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

dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Ana Lale, dipl. oec.

Stana Čokljat, dipl. oec.

Izvešće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____
(žig i potpis)

1. Upravni odbor:

Antun Kisić, predsjednik, od ožujka 1993. do 28. lipnja 1996.

Siniša Horak, od ožujka 1993. do 28. lipnja 1996.

Franjo Herendija, od ožujka 1993. do 28. lipnja 1996.

Tonina Vezilić, od ožujka 1993. do 28. lipnja 1996.

Božo Martinović, od ožujka 1993. do 28. lipnja 1996.

2. Nadzorni odbor:

Antun Kisić, predsjednik od 28. lipnja 1996. do 15. rujna 1998.

Branko Nardelli, zamjenik predsjednika od 28. lipnja 1996. do 15. rujna 1998.

Ivan Đerek, od 28. lipnja 1996. do 15. rujna 1998.

Lui Giaschi, od 28. lipnja 1996. do 15. rujna 1998.

Tonina Vezilić, od 28. lipnja 1996. do 15. rujna 1998.

Đuro Korda, od 28. lipnja 1996. do 15. rujna 1998.

Božo Martinović, od 28. lipnja 1996. do 22. rujna 2000.

Vladimir Penezić, predsjednik, od 15. rujna 1998. do 22. rujna 2000.

Ivan Tomljenović, od 15. rujna 1998. do 22. rujna 2000.

Ivo Dragović, od 15. rujna 1998. do 22. rujna 2000.

Nikša Jančić, od 15. rujna 1998. do 18. prosinca 2001.

Katica Rajčević, predsjednica, od 22. rujna 2000. do 18. prosinca 2001.

Franjo Herendija, od 22. rujna 2000. do 18. prosinca 2001.

Marina Mage, od 22. rujna 2000. do 18. prosinca 2001.

Pero Vukić, od 22. rujna 2000. do 18. prosinca 2001.

Javier Alberto Hurtado Cicarelli, predsjednik, od 18. prosinca 2001. do 20. rujna 2002.

Helena Lenac, od 18. prosinca 2001. do 20. rujna 2002.

Alexandar Tudor, od 18. prosinca 2001. predsjednik od 20. rujna 2002.

Đenio Radić, od 18. prosinca 2001.

Neven Staver, od 18. prosinca 2001.

Patricio Tomas Balmaceda Tafra, od 20. rujna 2002.

3. Direktor ili uprava:

Frano Tomšić, direktor od 2. svibnja 1991. do 12. srpnja 1996.

Frano Tomšić, direktor od 12. srpnja 1996.

1. HOTELI CROATIA - AGENCIJA d.o.o, Zagreb

Osnivač: HOTELI CROATIA d.d., Cavtat

Uprava:

Frano Tomšić, predsjednik uprave, od 21. veljače 1997. do 12. studenoga 2002.

Vica Đurić, član uprave, od 21. veljače 1997. do 12. studenoga 2002.

Likvidatori:

Frano Tomšić, od 12. studenoga 2002.

Vica Đurić, od 12. studenoga 2002.