



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Sisak

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HTP, HOTEL JADRAN I, DUBROVNIK

Sisak, rujan 2004.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	2
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	4
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća	5
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u udjel	7
3.2.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu	8
3.3.	Provedba programa pretvorbe	10
3.4.	Upis u sudski registar	10
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	11
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	11
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	12
4.3.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik	13
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	13
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	13
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	14
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	16
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	16
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	17
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	18



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Sisak

Klasa: 041-03/01-01/896

Urbroj: 613-05-04-26

Sisak, 6. rujna 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HTP, HOTEL JADRAN I, DUBROVNIK

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 3. svibnja do 6. rujna 2004.

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 propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91 i 99/03)
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- 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 dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 1/97, 137/97 i 6/98),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 52/00 i 118/03), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće HTP, Hotel Jadran I, p.o. Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) je nastalo podjelom poduzeća HTP, Dubrovnik p.o. Dubrovnik u 1991., a upisano je 17. travnja 1991. u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-7847, pod brojem Fi-1666/91.

Djelatnost Poduzeća je bila ugostiteljstvo i turizam, trgovina, vanjska trgovina i usluge u vanjsko trgovinskog poslovanju, prijevoz putnika čamcima i vozilima, pranje čišćenje i bojanje rublja i odjeće i instalacijski i završni radovi u građevinarstvu.

Prema bilanci uspjeha za 1992. Poduzeće je ostvarilo prihode u iznosu 54.985.000.- HRD, rashode u iznosu 68.227.000.- HRD i gubitak u iznosu 13.242.000.- HRD. Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1992. vrijednost aktive, odnosno pasive iznosila je 447.341.000.- HRD.

U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi, direktor Poduzeća bio je Mate Čović.

Koncem 1992. Poduzeće je imalo 10 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo HTP, Hotel Jadran I, d.d. Dubrovnik, Stonska 16 (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 12. siječnja 1995. rješenjem Fi-12498/94.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Tt-96/284-4 upisano je usklađenje općih akata i temeljnog kapitala s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Temeljni kapital Društva iznosio je 2.127.400,- DEM (nije iskazana protuvrijednost u kunama). Matični broj subjekta je 060059381.

Na izvanrednoj glavnoj skupštini Društva od 15. prosinca 2001. donesena je odluka o preoblikovanju iz dioničkog društva u društvo s ograničenom odgovornošću, promjeni tvrtke Društva u Hotel Palma d.o.o., te usklađenje temeljnog kapitala s odredbama Zakona o trgovačkim društvima (vrijednost izražena u kunama). Temeljni kapital iznosio je 7.892.700,00 kn (tečaj 1,- DEM = 3,71 kn). Promjene su upisane u registar Trgovačkog suda u Dubrovniku 24. travnja 2002. Dioničari Društva stekli su u zamjenu za dionice Društva poslovne udjele razmjerno nominalnom iznosu zamijenjenih dionica.

Odlukom izvanredne glavne skupštine Društva od 12. listopada 2002. promijenjeno je sjedište Društva iz Dubrovnika, Stonska 16, u Zagreb, Horvatovac 25. Promjena sjedišta upisana je u registar Trgovačkog suda u Zagrebu 27. prosinca 2002.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo nije osnivalo druga trgovačka društva u razdoblju od pretvorbe do obavljanja revizije.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Poduzeće je 24. lipnja 1992. i 13. srpnja 1992. uputilo Agenciji za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) zahtjev za produženje roka za dostavu dokumentacije o pretvorbi, jer se Poduzeće nalazilo na ratnom području. Agencija je 16. srpnja 1992. odobrila produženje roka. Dopisom od 25. kolovoza 1993. Agencija je obavijestila Poduzeće da je dokumentaciju o pretvorbi obvezno dostaviti do 30. rujna 1993.

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor Poduzeća 28. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Pero Kalinić. Nema podataka o članovima upravnog odbora.

Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća odnosno prodajom dionica, prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj te pretvaranjem potraživanja vjerovnika u udjel u Društvu. Procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 698.494.500,- HRD ili 1.411.100,- DEM i uvećana je za potraživanja koja se pretvaraju u ulog u iznosu 129.195.000,- HRD ili 261.000,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 827.689.500,- HRD ili 1.672.100,- DEM (tečaj 1,- DEM = 495,- HRD). Temeljni kapital dijeli se na 16 721 dionicu, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM. Vrijednost nacionalizirane imovine koja je procijenjena iznosi 130.330.500,- HRD ili 263.300,- DEM te je za naknadu prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu, predviđena rezervacija 2 633 dionice.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) dostavljeni su 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 i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Upravni odbor je u siječnju i listopadu 1994. donio izmjene i dopune odluke o pretvorbi Poduzeća koje su Fondu dostavljene u studenome 1994. Izmjenama i dopunama odluke iz siječnja 1994. usklađene su odredbe odluke o pretvorbi koje se odnose na procijenjenu vrijednost Poduzeća, temeljni kapital i broj dionica, s potvrdom Fonda od 31. prosinca 1993. Prema spomenutim izmjenama procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 7.095.701.356.- HRD ili 1.866.400,- DEM i uvećana je za potraživanje koja se pretvaraju u ulog u iznosu 992.272.853.- HRD ili 261.000,- DEM te je temeljni kapital iznosio 8.087.974.210.- HRD ili 2.127.400,- DEM (tečaj 1,- DEM = 3.801.- HRD). Temeljni kapital dijeli se na 21 274 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM. U ovoj odluci nema odredbi o rezervaciji dionica za imovinu Poduzeća koja je bila nacionalizirana.

Izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi iz listopada 1994. dodane su odredbe o prodaji 9 332 dionice bez popusta Ivici Trošeljku te je izmijenjena vrijednost Poduzeća izražena u hrvatskim dinarima u vrijednost u kunama.

3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor je 28. rujna 1993. donio program pretvorbe u kojem je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća, potraživanja koja se pretvaraju u udjel u Društvu, postupak i uvjeti stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanje dionica, te odredbe o postupku pretvorbe odnosno prava i obveze sudionika u pretvorbi.

Prema programu zemljište ukupne površine 2 106 m² bilo je nacionalizirano, te se rezerviraju dionice nominalne vrijednosti 263.300,- DEM (procijenjena vrijednost nacionaliziranog zemljišta).

Odredbe programa koje se odnose na procijenjenu vrijednost Poduzeća i broj dionica nisu usklađene s izmjenama i dopunama odluke o pretvorbi i potvrdom Fonda.

3.1.2. Razvojni program

U razvojnom programu nije navedeno razdoblje na koje se odnosi, odnosno u kojem se razdoblju predviđene investicije trebaju ostvariti. Programom je predviđena rekonstrukcija smještajnog dijela, plinske stanice i kotlovnice, obnova i uređenje okoliša i parkirališta, nabava opreme i nadogradnja trećeg kata. Za radove je predviđeno utrošiti 1.480.130,- DEM iz kreditnih sredstva. Rekonstrukcijom i nadogradnjom objekta planirano je povećanje kapaciteta objekta za 50 kreveta i vanpansionske potrošnje za 85,00%. Također je planirana izmjena strukture gostiju, te povećanje kvalitete usluga, povećanje iskorištenosti kapaciteta, kvalitete smještaja i cijene usluga. Prema projekciji financijskog rezultata neto dobit u prvoj godini nakon pretvorbe iznosila bi 142.000,- DEM, a u trećoj 205.000,- DEM. Bruto dobit po zaposlenom u trećoj godini nakon pretvorbe predviđena je u iznosu 15.048,- DEM, a neto dobit po zaposlenom u iznosu 9.762,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je izvještaj za 1991. prema kojemu je godišnji obračun iskazan realno i u skladu sa zakonskim propisima, ali se nije mogla utvrditi realnost i vjerodostojnost bilančnih stavki iz diobene bilance bivšeg Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik u dijelu koji se odnosi na Poduzeće.

Na zahtjev Poduzeća Služba društvenog knjigovodstva je u 1993. izradila dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna kojim je obuhvaćena kontrola popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. Navedeno je da su popisom obuhvaćene najznačajnije pozicije bilance stanja na temelju kojih je vidljivo da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradili su društvo Ing-biro Inženjering, Split i Marin Silje.

Prema elaboratu knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 295.488.000.- HRD ili 596.945,- DEM, a tržišna vrijednost 1.672.088,- DEM, što je za 1.075.143,- DEM ili 180,11% više od knjigovodstvene vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1992. utvrđena je kao razlika između ukupne imovine u iznosu 871.050,- DEM i ukupnih obveza u iznosu 274.105,- DEM.

Prema odluci upravnog odbora od 28. rujna 1993. u procijenjenu vrijednost Poduzeća nisu uključeni stanovi.

Fond je u dva navrata zatražio dopunu dokumentacije, jer elaboratu nije bila priložena odluka poduzeća o stanovima, diobena bilanca (podjela društva prije pretvorbe), bilance stanja i uspjeha na dan 31. prosinca 1992., obrazloženje financijskih obveza, pregled neto i bruto korisnih površina građevinskih objekata, ovjeren elaborat o ratnim štetama i ugovor o pretvaranju potraživanja u udjel.

U tablici broj 1 daju se podaci o knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu
1.	Zemljište	347.604,-	570.000,-
2.	Građevinski objekti	458.700,-	966.552,-
3.	Oprema	8.135,-	43.472,-
4.	Zalihe	2.570,-	31.614,-
5.	Potraživanja	17.633,-	17.633,-
6.	Druga imovina	36.408,-	55.757,-
I. Ukupno imovina (1-6)		871.050,-	1.685.028,-
7.	Obveze	274.105,-	273.980,-
II. Ukupno odbitne stavke (7)		274.105,-	273.980,-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		596.945,-	1.411.048,-
IV. Dionički ulog		-	261.040,-
V. Temeljni kapital			1.672.088,-

Vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 570.000,- DEM. Prema elaboratu hotelski

kompleks smješten je na površini 4 801 m². U procjenu je uključeno 4 560 m² zemljišta što po tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta (125 DEM/m²) koju je utvrdila Općinska uprava društvenih prihoda Dubrovnik iznosi 570.000,- DEM.

Nije uključeno zemljište ispod zgrade (zgrada na k.č. 1282, z.k.ul. 333, k.o. Gruž) površine 194 m² i zgrade (k.č. 1599, z.k.ul. 1980 k.o. Gruž) površine 47 m² čiji je vlasnik fizička osoba. U procijenjenu vrijednost uključeno je zemljište (k.č. 1074/4, z.k.ul. 2011 k.o. Gruž, u naravi put) za koje u vlasničkom listu nije navedena površina, niti je njegova površina vidljiva iz elaborata. Prema vlasničkom listu nosilac prava korištenja je općina Gruž, a pravo korištenja imaju tri fizičke osobe dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugoj osobi. Rješenje o predaji zemljišta u posjed ili na korištenje Poduzeću nije priloženo elaboratu. Za drugo građevinsko zemljište elaboratu su priloženi povijesni vlasnički listovi na kojima nisu navedene površine zemljišta i objekata. Prema vlasničkim listovima dio zemljišta bio je nacionaliziran. U potvrdi Fonda i odluci o pretvorbi kojom su usklađene odredbe o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća s potvrdom Fonda nisu navedeni podaci o nacionaliziranom zemljištu, niti su za nacionalizirano zemljište rezervirane dionice. Uredu državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, nije podnesen zahtjev za povrat (naknadu) nacionalizirane imovine. U prilogu elaborata je popis posjeda u kojemu je navedena ukupna površina zemljišta za pet katastarskih čestica, te pojedinačna površina za tri čestice. U procijenjenu vrijednost zemljišta nije uključena renta u iznosu 198.806,- DEM i naknada za pripremu zemljišta u iznosu 50.392,- DEM, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema podacima Općinske uprave društvenih prihoda Dubrovnik renta je iznosila 89,- DEM/m², a naknada za pripremu zemljišta 10,6 DEM/m². Rentu i naknadu za pripremu zemljišta Fond je uključio u procijenjenu vrijednost poduzeća. Društvo nije sačinilo izmjene elaborata.

Vrijednost građevinskih objekata procijenjena je u iznosu 966.552,- DEM. Utvrđena je kao razlika između procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 1.044.213,- DEM i ratnih šteta u iznosu 77.661,- DEM. Procjena je obavljena za svaki objekt pojedinačno. Na temelju tehničkih svojstava građevine, te neto korisne površine i bruto razvijene površine utvrđena je jedinična cijena nove ekvivalentne građevine. Nakon toga obavljeno je umanjeње vrijednosti uslijed starosti i trošnosti konstrukcije. U procijenjenu vrijednost uključena je vrijednost priključaka za koje je u elaboratu navedeno da je utvrđena po stvarnim troškovima ili procijenjenoj vrijednosti, te vrijednost vanjskog uređenja. Vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 43.472,- DEM, a utvrđena je na temelju nabavnih cijena nove opreme koje su umanjene zbog starosti i trošnosti opreme.

Vrijednost zaliha procijenjena je u iznosu 31.614,- DEM, što je za 29.044,- DEM ili 1.130,12% više od knjigovodstvene vrijednosti. Popisan je sitni inventar i potrošni materijal. U elaboratu nije navedeno po kojim cijenama je utvrđena njegova vrijednost, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da elaborat treba sadržavati dokaze za pojedine postupke u proceduri procjene ili poziv na korišteni izvor podataka, a procjenu treba izraditi odgovorno i brižljivo bez ispuštanja bilo kojeg elementa procjene od značajnijeg utjecaja na konačnu procijenjenu vrijednost poduzeća.

Potraživanja su procijenjena po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 17.633,- DEM.

Druga imovina procijenjena je u iznosu 55.757,- DEM, a odnosi se na nematerijalnu imovinu (računalni programi), dugoročna financijska ulaganja, kratkoročna financijska ulaganja, druga potraživanja, aktivna vremenska razgraničenja i novčana sredstva. Druga imovina procijenjena je po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim dijela ulaganja u dugotrajnu financijsku imovinu koji se odnosi na dionice Dubrovačke banke.

U elaboratu nisu navedeni podaci na temelju kojih je utvrđena vrijednost dionica, što

nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da elaborat treba sadržavati dokaze za pojedine postupke u proceduri procjene ili poziv na korišteni izvor podataka, a procjenu treba izraditi odgovorno i brižljivo bez ispuštanja bilo kojeg elementa procjene od značajnijeg utjecaja na konačnu procijenjenu vrijednost poduzeća. Dio dugoročnih financijskih ulaganja u radnu zajednicu i nematerijalna imovina nisu obuhvaćeni procjenom jer nematerijalna imovina nije u funkciji, a radna zajednica je prestala postojati.

Obveze su procijenjene u iznosu 273.980,- DEM. Manje su od knjigovodstvene vrijednosti za 125,- DEM, što se odnosi na obveze prema povezanim poduzećima i radnoj zajednici. Obveze se odnose na dugoročne obveze za kredite prema Dubrovačkoj banci u iznosu 27.332,- DEM, obveze za kratkoročne kredite prema Dubrovačkoj banci u iznosu 233.708,- DEM i druge obveze u iznosu 12.940,- DEM.

3.1.5. Pretvaranje potraživanja u udjel

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik (dalje u tekstu: banka) zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor o pretvaranju potraživanja u udjele (dionice). Ugovoreno je da zbog ratnih okolnosti Poduzeće nije podmirivalo obveze prema banci, da je banka produživala rokove otplate kredita, te da je 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita. Ugovoreno je da će banka sudjelovati u pretvorbi Poduzeća pretvaranjem kreditnih obveza Poduzeća u dionice uz uvjet da se krediti revaloriziraju prema stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM i to za sve kredite puštene u tečaj do 31. ožujka 1991. prema stanju na dan 31. ožujka 1991., izraženo u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, umanjeno za otplaćene obroke i kamate također preračunano u DEM po tečaju na dan otplate, te za sve kredite puštene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan puštanja u tečaj uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate preračunano na dan otplate. Na kredite se obračunava prosječna godišnja kamata, a Društvo i banka su sporazumni da kamata bude 10,00% godišnje.

Kamata se obračunava proporcionalnom metodom, s tim da kamata obračunana u jednoj kalendarskoj godini ulazi u osnovicu za obračun kamate u sljedećoj godini. Danom pretvorbe smatra se 31. prosinca 1992., a ugovorne strane su suglasne da realna vrijednost kredita iznosi 261.040,- DEM. Uz ugovor je priložen pregled kreditnih obveza, prema kojem je revalorizirano 14 kredita u ukupnom iznosu 261.040,- DEM.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 261.040,- DEM jednake su obvezama iskazanim u financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su procijenjene i elaboratom.

Društvo nema dokumentacije o kreditnim obvezama Poduzeća (ugovori o kreditima, ugovor o pretvaranju potraživanja banke u udjele i druge dokumentacije).

U tijeku obavljanja revizije od banke je zatražena dokumentacija o pretvaranju

potraživanja u dionice (ugovori o kreditima, analitika kredita, obračun revalorizacije i druga dokumentacija). Dostavljen je ugovor o pretvaranju potraživanja u udjel, dodatak ugovoru i analitička evidencija za 13 kredita. Dodatak ugovoru o pretvaranju potraživanja u udjel zaključen je 15. siječnja 1994. (nakon izdavanja potvrde o suglasnosti na pretvorbu) u kojemu je navedeno da se kreditne partije iz ugovora o pretvaranju potraživanja u udjel spajaju u novu kreditnu partiju sa stanjem na dan 31. prosinca 1993., a sve druge odredbe iz ugovora ostaju na snazi. Prema podacima navedenim u analitičkim karticama zaduženje za dvanaest kredita evidentirano je u razdoblju od 1. travnja 1991. do 30. listopada 1992., a krediti su zatvarani u razdoblju od kolovoza 1991. do 30. listopada 1992., odnosno na dan 31. prosinca 1992., koji se po ugovoru o pretvaranju potraživanja u udjel smatra danom pretvorbe, prema analitičkim karticama Društva, banka nije imala potraživanja od Društva. Obveze za jedan kredit na dan 31. prosinca 1992. iznosile su 2.286.622.- HRD ili 4.616,44 DEM. Banka nema dokumentacije na temelju koje je obavljano evidentiranje u analitičkim evidencijama (ugovora o kreditima, naloga za plaćanje, temeljnica za prijenos sredstava na druge kreditne partije i slično), te nije moguće utvrditi jesu li navedeni kratkoročni krediti prije pretvorbe bili otplaćeni.

S obzirom da banka i Društvo nemaju cjelovitu poslovnu dokumentaciju o dugovanjima Poduzeća prema banci, odnosno da nema ugovora o kreditima, dokumentacije na temelju koje su evidentirane promjene u analitičkim evidencijama (zaduženje i otplata ili prijenos u druge kreditne partije), podataka o revalorizaciji kredita i druge dokumentacije, ne može se utvrditi opravdanost i realnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog u Društvo.

3.2. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu

Fond je izdao 31. prosinca 1993. potvrdu prema kojoj se Poduzeće pretvara u dioničko društvo.

Temeljni kapital iznosi 8.087.974.210.- HRD ili 2.127.400,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja potvrde (1,- DEM = 3.801.- HRD) i podijeljen je na 21 274 dionice. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

Temeljni kapital sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 7.095.701.356.- HRD ili 1.866.400,- DEM i pretvaranja potraživanja u dionice u iznosu 992.272.853.- HRD ili 261.000,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 3.547.850.678.- HRD ili 933.200,- DEM što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, pretvaranjem potraživanja u dionice u iznosu 992.272.853.- HRD ili 261.000,- DEM te prodajom preostalih 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća uvećano za vrijednost neprodanih dionica s popustom u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela Poduzeća javnim prikupljanjem ponuda. U potvrdi nema odredbi o rezervaciji dionica na ime naknade prijašnjim vlasnicima za oduzetu imovinu.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema Fondu razlikuje se od procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu.

U tablici broj 2 daju se podaci o razlikama između procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i Fondu.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu

u DEM

Redni broj	Opis	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema Fondu	Razlike
1.	Zemljište	570.000,-	843.448,-	273.448,-
2.	Građevinski objekti	966.552,-	1.148.508,-	181.956,-
3.	Oprema	43.472,-	43.472,-	-
4.	Zalihe	31.614,-	31.614,-	-
5.	Potraživanja	17.633,-	17.633,-	-
6.	Druga imovina	55.757,-	55.757,-	-
I. Ukupno imovina (1-6)		1.685.028,-	2.140.432,-	455.404,-
7.	Obveze	273.980,-	274.081,-	101,-
II. Ukupno odbitne stavke (7+8)		273.980,-	274.081,-	101,-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		1.411.048,-	1.866.351,-	455.303,-
IV. Dionički ulog		261.040,-	261.040,-	-
V. Temeljni kapital		1.672.088,-	2.127.391,-	455.303,-

Fond nije prihvatio procjenu vrijednosti Poduzeća, već je uvećao procijenjenu vrijednost iz elaborata za 455.303,- DEM. Povećanje se odnosi na građevinsko zemljište, objekte i obveze.

Procijenjena vrijednost zemljišta prema Fondu veća je za 273.448,- DEM u odnosu na elaborat. Fond je u procjenu uključio zemljište ispod zgrade (k.č. 1282, z.k.ul. 333, k.o. Gruž) površine 194 m², odnosno ukupno je procijenjeno zemljište površine 4 754 m². Prema vlasničkom listu navedena zgrada nastala je gradnjom na k.č. 1074/1 z.k.ul. 333, k.o. Gruž koja je uključena u procjenu. U procijenjenu vrijednost zemljišta uključena je vrijednost rente u iznosu 198.806,- DEM i pripreme zemljišta u iznosu 50.392,- DEM, a prema cijenama koje je utvrdila Općinska uprava društvenih prihoda Dubrovnik.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema Fondu veća je za 181.956,- DEM u odnosu na elaborat. Fond je ekvivalentnu vrijednost nove građevine utvrdio u većim iznosima od vrijednosti iz elaborata, te je i sadašnja vrijednost objekata veća. Također su mijenjana učešća pojedinih vrsta radova u ukupno procijenjenim radovima na objektima. Manji dio povećanja odnosi se na udio u poslovnoj zgradi koji je prema diobenoj bilanci bio 0,61%, a prema elaboratu 0,57%.

Povećanje obveza za 101,- DEM odnosi se na obveze prema povezanim društvima koje je Fond uključio u procjenu po knjigovodstvenoj vrijednosti.

3.3. Provedba programa pretvorbe

U postupku pretvorbe prodane su s popustom 9 332 dionice i 9 332 dionice bez popusta što je ukupno 18 664 dionica nominalne vrijednosti 1.866.400,- DEM (ukupna procijenjena vrijednost Poduzeća), a 2 610 dionica nominalne vrijednosti 261.000,- DEM je preneseno društvu Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu.

U dokumentaciji Društva i Fonda nema teksta oglasa za kupnju dionica s popustom, dokumentacije o objavi oglasa i zapisnika o pristiglim ponudama. Prema dopisu Fonda od 3. rujna 1996. vidljivo je da je oglas za prodaju dionica s popustom objavljen u dnevnom tisku te da su po objavljenom oglasu upisane 9 332 dionice s popustom. Sa 64 zaposlenih i ranije zaposlenih zaključeni su 3. veljače 1994. ugovori o prodaji 9 332 dionice (50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća). Ugovorena je obročna otplata dionica u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 9.263.318.- HRD uplaćeni su u skladu s ugovorima.

Prema dopisu Fonda od od 3. rujna 1996. vidljivo je da je oglas za prodaju dionica bez popusta (50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća) objavljen u dnevnom tisku 30. ožujka 1994. U arhivi Društva i Fonda nema teksta oglasa za kupnju dionica bez popusta i dokumentacije o objavi oglasa. Pristigle su dvije ponude od kojih je upravni odbor Fonda izabrao jednu. S izabranim ponuditeljem je 14. srpnja 1994. zaključen ugovor o prodaji 9 332 dionice po cijeni od 951.001,- DEM što je za 1,91% više od nominalne vrijednosti dionica. Ugovoreni iznos je uplaćen u skladu s ugovorom 18. srpnja 1994. Prema dopisu Privredne banke d.d., Zagreb od 27. svibnja 2004. banka nema dokumentacije i podataka o izvoru sredstava za kupnju dionica jer je kupnja dionica obavljena gotovinskom uplatom novčanih sredstava na blagajni banke.

3.4. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština Društva na kojoj je prihvaćeno izvješće o provedenoj pretvorbi i kupnji dionica, donesen statut Društva te izabrani članovi upravnog odbora održana je 5. studenoga 1994. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 12. siječnja 1995. Temeljni kapital iznosio je 7.767.775,62 kn ili 2.127.400,- DEM (tečaj na dan upisa u sudski registar 1,- DEM = 3,65 kn). U nastavku daje se vlasnička struktura dionica na dan upisa Društva u sudski registar.

Vlasnička struktura dionica na dan upisa u sudski registar

Red. broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u DEM
1.	mali dioničari (64)	9 332	43,87	933.200,-
2.	Ivica Trošelj	9 332	43,87	933.200,-
3.	Dubrovačka banka	2 610	12,26	261.000,-
UKUPNO		21 274	100,00	2.127.400,-

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 9 332 dionice s popustom malim dioničarima ili 43,87% ukupnog broja dionica, s kojima su u veljači 1994. zaključena 64 ugovora o prodaji dionica s popustom. Otplata dionica ugovorena je obročno u roku pet godina.

U 1995. zaključilo je 59 malih dioničara ugovore o prijenosu i prodaji 8 613 otplaćenih i neotplaćenih dionica (40,49% ukupnog broja dionica). Ivici Trošelju prodano je i preneseno 4 542 dionica, Željku Trošelju 200, Zdenki Trošelj 130 i Mirku Obrvanu 3 741 dionica. Ugovori o prijenosu su dostavljeni Fondu u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Nakon prodaje i prijenosa dionica u 1995., pet malih dioničara je imalo 719 dionica (3,35% ukupnog broja dionica). U 1997. preneseno je 130 dionica jednog malog dioničara na tri nasljednika. Dva nasljednika su ukupno 54 dionice prodali Asiji Dill i Zdenki Trošelj.

Četiri mala dioničara su u listopadu 1998. u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji zaključili s Fondom dodatke ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica s popustom. Prema tri ugovora ugovorena je obročna otplata na 20 godina dok je prema jednom ugovoru ugovorena jednokratna otplata.

Dionice koje su stekli Ivica Trošelj, Željko Trošelj i Zdenka Trošelj u cijelosti su otplaćene u 1995.

Mirko Obrvan je u siječnju 1998. podnio Fondu zahtjev za produženje roka otplate za 3 741 dionicu koju je stekao prijenosom tijekom 1995. U rujnu 1998. Mirko Obrvan i Fond zaključili su ugovor o prodaji 3 741 dionice (1 389 otplaćenih dionica i 2 352 neotplaćene dionice) ukupne vrijednosti 374.100,- DEM.

Ugovorena je otplata u 60 mjesečnih obroka od kojih prvi dopijeva na naplatu u listopadu 1998. a posljednji u rujnu 2003. Kao osiguranje plaćanja ugovoren je prijenos 1 123 dionica Fondu (30,00% stečenih dionica). Ugovor je raskinut 18. siječnja 1999. jer je kupac obavijestio Fond da odustaje od daljnjeg otplaćivanja dionica. Mirko Obrvan je otplatio 1 456 dionica, a 2 285 neotplaćenih dionica preneseno je u portfelj Fonda.

O otpuštanju 2 285 dionica (10,74% ukupnog broja dionica) Mirko Obrvan nije izvijestio Komisiju za vrijednosne papire, što nije u skladu s odredbama Zakona o izdavanju i prometu

vrijednosnim papirima kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira, pribavi ili gubi glasačka prava na skupštini društva, i kada zbog tog pribavljanja ili otpuštanja razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, jedna trećina, 50,00%, dvije trećine ili 75,00%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire (dalje u tekstu: Komisija) u roku sedam dana.

Jedan mali dioničar je u 1998. u cijelosti otplatio dionice, a jedan mali dioničar redovito otplaćuje dionice u obrocima. Pet malih dioničara nije redovito otplaćivalo dionice (tri po osnovnom ugovoru i dva po dodatku ugovora) te je Fond s njima raskinuo ugovore u studenome 1999., a 141 dionica prenesena je u portfelj Fonda.

Nakon raskida ugovora u 1999. (s malim dioničarima i Mirkom Obrvanom) u portfelj Fonda preneseno je ukupno 2 426 dionica.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima i Mirkom Obrvanom (stjecatelj dionica) u 1999. u portfelj Fonda preneseno je 2 426 dionica ili 11,40% ukupnog broja dionica Društva.

Radi podmirivanja obveza za radove na obnovi i razvitku prema ugovoru od 8. lipnja 1999. Fond je 2 285 dionica (10,74% ukupnog broja dionica) prenio društvu Kod građenje d.o.o., Zagreb. Društvo Kod građenje d.o.o., Zagreb je u 1999. prodalo sve dionice društvu Grad export d.o.o., Vinkovci.

Društvo Grad export d.o.o., Vinkovci je u 2000. Ivanu Hercegu prodalo 1 702 dionice, a Asiji Dill 583 dionice. Ivan Herceg i Asija Dill su u 2002. sve dionice, odnosno udjele koje su stekli u zamjenu za dionice prodali Željku Trošelju.

Društva Kod građenje d.o.o., Zagreb i Grad export d.o.o., Zagreb nisu o stjecanju i otpuštanju dionica izvijestila Komisiju za vrijednosne papire, što nije u skladu s odredbama Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira, pribavi ili gubi glasačka prava na skupštini društva, i kada zbog tog pribavljanja ili otpuštanja razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, jedna trećina, 50,00%, dvije trećine ili 75,00%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire (dalje u tekstu: Komisija) u roku sedam dana.

Putem tržišta vrijednosnica 141 dionicu ili 0,66% ukupnog broja dionica Fond je u svibnju 2001. prodao Mirku Obrvanu.

4.3. Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik

U postupku pretvorbe društvu Dubrovačka banka d.d. preneseno je 2 610 dionica ili 12,27% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu. Društvo Dubrovačka banka d.d. je sve dionice u 1997. prodalo Željku Trošelj. Željko Trošelj nije o stjecanju, a Društvo Dubrovačka banka d.d. o otpuštanju 2 610 dionica (12,27% ukupnog broja dionica) izvijestili Komisiju za vrijednosne papire, što nije u skladu s odredbama Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira, pribavi ili gubi glasačka prava na skupštini društva, i kada zbog tog pribavljanja ili otpuštanja razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, jedna trećina, 50,00%, dvije trećine ili 75,00%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire (dalje u tekstu: Komisija) u roku sedam dana.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Na skupštini Društva od prosinca 2001. donesena je odluka o preoblikovanju Društva u Društvo s ograničenom odgovornošću, što je upisano u registar Trgovačkog suda u Dubrovniku u travnju 2002. Dioničari Društva stekli su poslovne udjele u Društvu razmjerno nominalnom iznosu zamijenjenih dionica.

U tablici broj 4 daje se vlasnička struktura Društva u vrijeme obavljanja revizije.

Tablica broj 4

Udjeličari Društva u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1.	mali udjeličari (4)	1,85	146.600,00
2.	Ivica Trošelj	65,22	5.147.300,00
3.	Željko Trošelj	24,08	1.900.200,00
4.	Mirko Obrvan	8,11	640.300,00
5.	Zdenka Trošelj	0,74	58.300,00
Ukupno		100,00	7.892.700,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je sastavilo temeljne financijske izvještaje u razdoblju od 1994. do 2003. Revizija financijskih izvještaja obavljena je za 1996. Navedeno je da financijski izvještaji realno i objektivno prikazuju stanje i rezultat poslovanja, izuzevši utjecaje koji mogu proizaći iz početnih stanja bilance i popisa na završni dan bilance, s obzirom da za prethodnu godinu nije obavljena revizija, te da nisu prisustvovali popisu (inventuri). Podaci o poslovanju za razdoblje od 1996. do 2003. pribavljeni su u Društvu, a za 1994. i 1995., te o broju zaposlenih od Financijske agencije.

Osnovni pokazatelji poslovanja Društva u razdoblju od 1994. do 2003. daju se u tablici broj 5.

Tablica broj 5

Podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1994. do 2003. prema temeljnim financijskim izvještajima

u kn

Redni broj	Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.
1.	Prihodi	472.285,00	118.262,00	52.525,00	7.905,00	7.869,00	15.492,00	1.061,00	171,00	467.589,00	5.078,00
2.	Rashodi	1.033.614,00	580.436,00	577.342,00	699.081,00	588.300,00	336.250,00	450.253,00	550.733,00	638.542,00	565.597,00
3.	Dobit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Gubitak	561.329,00	462.174,00	524.817,00	691.176,00	580.431,00	320.758,00	449.192,00	550.562,00	170.953,00	560.519,00
5.	Ukupna aktiva	9.837.883,00	9.565.714,00	9.317.773,00	9.010.949,00	8.775.264,00	8.562.695,00	8.354.560,00	8.123.246,00	7.922.952,00	7.702.956,00
6.	Dugotrajna imovina	9.730.704,00	9.443.928,00	9.198.886,00	8.960.003,00	8.726.109,00	8.492.215,00	8.258.878,00	8.029.596,00	7.917.914,00	7.688.632,00
7.	Kratkotrajna imovina	105.883,00	120.490,00	117.591,00	49.650,00	47.859,00	56.956,00	94.386,00	93.650,00	5.038,00	9.897,00
8.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.296,00	1.296,00	1.296,00	1.296,00	1.296,00	13.524,00	1.296,00	-	-	4.427,00
9.	Ukupna pasiva	9.837.883,00	9.565.714,00	9.317.773,00	9.010.949,00	8.775.264,00	8.562.695,00	8.354.560,00	8.123.246,00	7.922.952,00	7.702.956,00
10.	Kapital i pričuve	9.629.214,00	9.167.417,00	8.642.222,00	7.951.046,00	7.370.615,00	7.049.857,00	6.600.665,00	6.050.103,00	5.879.150,00	5.318.632,00
11.	Dugoročne obveze	-	-	-	-	-	873.174,00	1.080.057,00	1.519.251,00	1.974.889,00	2.314.788,00
12.	Kratkoročne obveze	208.669,00	398.297,00	675.551,00	1.059.903,00	1.404.649,00	639.664,00	673.838,00	553.892,00	68.913,00	69.536,00
13.	Broj zaposlenika	9	6	4	2	2	1	2	3	1	1

Društvo je u razdoblju od 1994. do 2003. iskazalo gubitak u poslovanju. Dugotrajna imovina smanjena je s 9.730.704,00 kn u 1994. na 7.688.632,00 kn u 2003., dok su obveze s 208.669,00 kn u 1994. porasle na 2.384.324,00 kn u 2004. (povećanje za 2.175.655,00 kn). Povećanje se odnosi na dugoročne obveze, dok su kratkoročne u 2003. smanjene u odnosu na 1994.

Broj zaposlenika smanjen je s deset u 1992. na jednog zaposlenika koncem 2003.

Prema očitovanju člana uprave Društva hotel nije u funkciji. Hotel je u velikoj mjeri uništen zbog ratnih razaranja i boravka prognanika (u razdoblju od 1994. do 1997.). Društvo je u više navrata pokušalo za obnovu hotela pribaviti kreditna sredstva, ali nije uspjelo, između ostalog, i zbog radnih sporova koji su vođeni sa zaposlenicima. U tijeku je postupak pribavljanja lokacijske i građevinske dozvole za nadogradnju i proširenje hotela, te pripreme za njegovo osposobljavanje za zdravstveni turizam.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HTP, Hotel Jadran I, Dubrovnik.

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

Postupci revizije pretvorbe i privatizacije provedeni su u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI.

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- U procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 2.127.391,- DEM uključena je procijenjena vrijednost zemljišta u iznosu 843.448,- DEM. U procijenjenu vrijednost zemljišta uključeno je zemljište k.č. 1074 z.k.ul. 2011 k.o. Gruž. Površina spomenutog zemljišta nije vidljiva iz vlasničkog lista i elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća. Prema vlasničkom listu, nosilac prava korištenja spomenutog zemljišta je općina Gruž, a pravo korištenja imaju tri fizičke osobe dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugoj osobi. Rješenje o predaji zemljišta u posjed ili na korištenje Poduzeću nije priloženo uz elaborat. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost zaliha iznosila je 31.614,- DEM. U elaboratu nema podataka o metodama i načinu utvrđivanja procijenjene vrijednosti zaliha i dijela druge imovine (dionice društva Dubrovačka banka d.d.), što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da elaborat treba sadržavati dokaze za pojedine izračune u postupku procjene ili poziv na korišteni izvor podataka, a procjenu treba izraditi odgovorno i brižljivo bez ispuštanja bilo kojeg elementa procjene od značajnijeg utjecaja na konačnu procijenjenu vrijednost poduzeća.

U vrijeme izrade elaborata i predaje dokumentacije o pretvorbi, direktor Agencije bio je Zlatko Mateša a predsjednik Fonda Ivan Penić. Direktor Društva bio je Mate Čović.

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor o pretvaranju potraživanja spomenute banke u dionice Društva, prema kojemu su ugovorne strane suglasne da realna vrijednost kredita iznosi 261.040,- DEM.

Uz ugovor je priložen pregled kreditnih obveza, prema kojem je revalorizirano 14 kredita u ukupnom iznosu 261.040,- DEM. Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 261.040,- DEM jednake su obvezama iskazanim u financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su procijenjene i iskazane u elaboratu. Društvo nema dokumentaciju o zaduživanju. Banka je dostavila analitičke kartice za 13 kredita, prema kojima je zaduženje za dvanaest kredita evidentirano u razdoblju od 1. travnja 1991. do 30. listopada 1992., a krediti su zatvarani u razdoblju od kolovoza 1991. do 30. listopada 1992., odnosno na dan 31. prosinca 1992. banka nije imala potraživanja od Društva. Obveze za jedan kredit na dan 31. prosinca 1992. iznosile su 2.286.622.- HRD ili 4.616,44 DEM. Banka nema dokumentacije na temelju koje je obavljano evidentiranje zaduženje u analitičkim karticama (ugovora o kreditima, naloga za plaćanje, temeljnica za prijenos sredstava na druge kreditne partije i slično). Zbog nedostatka dokumentacije, nije vidljivo jesu li navedeni kratkoročni krediti prije pretvorbe bili otplaćeni, odnosno nije moguće ocijeniti opravdanost i realnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog u Društvu.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Stjecatelji i prodavatelji dionica nisu o stjecanju i otpuštanju dionica obavijestili Komisiju za vrijednosne papire. Mirko Obrvan je u 1999., nakon raskida ugovora o kupnji dionica s Fondom, otpustio 2 285 (10,74%) dionica, društvo Kod građenje d.o.o., Zagreb u 1999. je steklo i prodalo 2 285 dionica, društvo Grad export d.o.o., Vinkovci u 1999. je steklo, te u 2000. prodalo 2 285 dionica, a Željko Trošelj je u 1997. stekao, a društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik prodalo 2 610 ili 12,27% ukupnog broja dionica. Navedeno stjecanje i otpuštanje dionica nije u skladu s odredbama Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira, pribavi ili izgubi glasačka prava na skupštini društva, i kada zbog tog pribavljanja ili otpuštanja razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, jedna trećina, 50,00%, dvije trećine ili 75,00%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire u roku sedam dana.

U razvojnom programu nije navedeno vrijeme na koje se program odnosi. Programom je predviđena rekonstrukcija smještajnog dijela, plinske stanice i kotlovnice, obnova i uređenje okoliša i parkirališta, nabava opreme i nadogradnja trećeg kata. Za radove je predviđeno utrošiti 1.480.130,- DEM iz kreditnih sredstva.

Rekonstrukcijom i nadogradnjom objekta povećao bi se kapacitet objekta za 50 kreveta, izvanpansionska potrošnja za 85,00%, izmijenila struktura gostiju, podigla kvaliteta usluge, povećala iskorištenost kapaciteta, kvaliteta smještaja i cijene usluga. Prema projekciji financijskog rezultata, neto dobit u prvoj godini nakon pretvorbe iznosila bi 142.000,- DEM, a u trećoj 205.000,- DEM. Bruto dobit po zaposlenom u trećoj godini nakon pretvorbe predviđena je u iznosu 15.048,- DEM, a neto dobit po zaposlenom u iznosu 9.762,- DEM.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni.

Rekonstrukcija i nadogradnja objekta nije obavljena, a hotel nije u funkciji. Hotel je uništen zbog ratnih razaranja i boravka prognanika (u razdoblju od 1994. do 1997.). Društvo je u više navrata pokušalo za obnovu hotela pribaviti kreditna sredstva, ali nije uspjelo. U tijeku je postupak pribavljanja lokacijske i građevne dozvole za nadogradnju i proširenje hotela, te pripreme za njegovo osposobljavanje za zdravstveni turizam. Društvo je u razdoblju od 1994. do 2003. iskazalo gubitak u poslovanju. Broj zaposlenika je smanjen s deset koncem 1992. na jednog zaposlenika koncem 2003. Obveze Društva porasle su s 208.669,00 kn u 1994. na 2.384.324,00 kn u 2003. Do vremena obavljanja revizije (svibanj 2004.), hotel nije obnovljen i nije u funkciji.

S obzirom da nisu ostvareni ciljevi predviđeni razvojnim programom, da je Društvo u razdoblju od 1994. do 2003. iskazivalo gubitak, da je smanjen broj zaposlenika, da nisu obavljena predviđena ulaganja te da hotel nije u funkciji, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U očitovanju od 6. rujna 2004. zakonski predstavnik pravne osobe navodi da se slaže s Izvješćem o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije HTP, Hotel Jadran I, Dubrovnik. U vezi pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke u ulog, Društvo i kupac dionica nisu od banke dobili vjerodostojnu dokumentaciju da usitinu postoje navedena potraživanja. Kupac je u dobroj vjeri kupio dionice 30. lipnja 1997. Vezano uz obvezu prijave stjecanja i otpuštanja dionica Komisiji za vrijednosne papire, Društvo je dobilo usmeno obrazloženje navedene komisije da u 1997. insitucija nije saživjela.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Sisak, I.K. Sakcinskog
1.

Ovlašteni državni revizori:

Renata Božić, dipl. iur.

Silvija Mičević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

HTP, HOTEL JADRAN I, DUBROVNIK

1. Upravni odbor:

Pero Kalinić, predsjednik do 5. studenoga 1995.

Željko Trošelj, od 5. studenoga 1995. do 7. srpnja 1977.

Zdenka Trošelj, od 5. studenoga 1995. do 7. srpnja 1977.

Zvonko Primorac, od 5. studenoga 1995. do 7. srpnja 1977.

2. Nadzorni odbor:

Željko Trošelj, predsjednik od 8. srpnja 1997. do 24. travnja 2002.

Ivica Trošelj, zamjenik predsjednika od 8. srpnja 1997. do 24. travnja 2002.

Zvonko Primorac, od 8. srpnja 1997. do 20. lipnja 2000.

Zdenka Trošelj, od 20. lipnja 2000. do 24. travnja 2002.

3. Direktor ili uprava:

Mate Čović, v.d. direktora od 17. travnja 1991. do 10. ožujka 1995.

Utjeha Drapić, direktor od 10. ožujka 1995. do 20. svibnja 1999.

Tomislav Trošelj, direktor od 20. svibnja 1999. do 24. travnja 2002.,
član uprave od 24. travnja 2002.

Željko Trošelj, član uprave od 24. travnja 2002.