



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

UTP RAGUSA, DUBROVNIK

Dubrovnik, svibanj 2002.

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	5
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	6
3.1.	Odluka o pretvorbi	6
3.1.1.	Program pretvorbe	6
3.1.2.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	7
3.1.3.	Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća	7
3.1.4.	Razvojni program	7
3.1.5.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	8
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	15
3.3.	Provedba programa pretvorbe	16
3.4.	Upis u sudski registar	18
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	19
4.1.	Dionice s popustom	19
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	20
4.3.	Dionice iz portfelja Dubrovačke banke	21
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	23
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	23
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	24
5.3.	Raspolaganje nekretninama	26
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	30
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	30
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	32
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	33



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

Područni ured Dubrovnik

Klasa: 041-03/01-01/401

Urbroj: 613-21-02-15

Dubrovnik, 22. svibnja 2002.

**IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
UGOSTITELJSKO TURISTIČKOG PODUZEĆA
RAGUSA S P.O., DUBROVNIK**

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 14. studenoga 2001. do 22. svibnja 2002.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 29/91),
- Upute za provedbu članka 20. stavak 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- 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),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- 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),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96),
- Zakon o sprječavanju pranja novca (Narodne novine 69/97),
i drugi propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Ugostiteljsko-turističko poduzeće Ragusa s p.o. Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće), kao društveno poduzeće upisano je 18. siječnja 1990. u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-1991 pod brojem Fi 56/90. Dopunom registracije pod brojem Fi 1848/90 od 20. travnja 1990., Poduzeće je registrirano za obavljanje vanjsko-trgovinskog poslovanja, a dopunom registracije pod brojem Fi 3050/91 od 25. srpnja 1991. promijenjeno je sjedište Poduzeća. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Dr. Ante Starčevića 7. Matični broj Poduzeća je 3425592, a šifra djelatnosti 080121.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljstvo i turizam, turističko posredovanje, usluge u pomorskom prometu (marine i nautički turizam), morsko ribarstvo, lov i uzgoj divljači, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, vanjska trgovina, pranje i čišćenje rublja, te zanatske usluge i popravci.

Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i gospodarska cjelina i kao pravna osoba nositelj je prava i obveza u odnosu na sva sredstva kojima raspolaže i kojima se koristi. Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji Poduzeće je podijeljeno na organizacijsko poslovne jedinice i upravu Poduzeća. Organizacijsko poslovne jedinice su ugostiteljski objekti, te uslužne i proizvodne jedinice. U upravi se obavljaju poslovi kojima se objedinjuje proces poslovanja i to: razvojni poslovi, plansko-analitički, financijsko-računovodstveni, komercijalni, pravni, kadrovski i opći poslovi, a organizirani su u službe. Poduzećem i upravom rukovodi direktor. U vrijeme pretvorbe, direktor je bio Jako Ivaniš, dipl. oec., koji je odlukom upravnog odbora od 10. ožujka 1993. imenovan za vršitelja dužnosti direktora Poduzeća, a razriješen dužnosti 2. kolovoza 1994., kada je imenovan novi vršitelj dužnosti direktora Niko Bore koji je tu dužnost obnašao do 9. prosinca 1994. Od 23. siječnja 1995. do 6. veljače 1996. direktor Poduzeća je Pero Zore, kada je za vršitelja dužnosti direktora imenovan Stjepan Štimac, koji je na toj dužnosti ostao do 5. lipnja 1997.

Potkraj prosinca 1991., Poduzeće je imalo 257 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1991. iskazani su prihodi u iznosu 29.231.000.- HRD, rashodi u iznosu 57.532.000.- HRD i gubitak u iznosu 28.301.000.- HRD. Bilanca na dan 31. prosinca 1991. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 183.171.000.- HRD ili 3.330.382,- DEM.

2.2. Statusne i druge promjene

Ugostiteljsko-turističko društvo Ragusa d.d. (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 13. listopada 1997., pod brojem Tt-96/20-3 u registarski uložak I-1991. Matični broj subjekta je 06003494. Upisani temeljni kapital Društva iznosi 10.453.000,- DEM i do veljače 2002. se nije mijenjao.

Direktor Društva od 5. lipnja 1997. do 31. svibnja 1999., je Stjepan Štimac. Od 1. lipnja 1999. do 31. prosinca 1999., direktor Društva je Đuro Butijer, a od 1. siječnja 2000. do siječnja 2002., direktor Društva je Miljenko Šikić.

Članovi nadzornog odbora izabrani su na osnivačkoj skupštini 11. travnja 1995. i to: Nikola Koncul predsjednik, Nikša Hrdalo zamjenik predsjednika, Mato Pinčević, Mirko Obrvan i Igor Deranja, a upisani su u sudski registar 13. listopada 1997. Nadzorni odbor nije upisan u sudski registar nakon osnivačke skupštine, a u razdoblju od 24. travnja 1995. do studenog 1995., održao je četiri sjednice. Tijekom 1996. do travnja 1997. djelovao je upravni odbor, kojeg je imenovao Fond svojim Rješenjem od 24. travnja 1995. Članovi upravnog i nadzornog odboru su bile iste osobe. Nakon održanog nastavka osnivačke skupštine u svibnju 1997., nadzorni odbor, u istom sastavu, nastavio je s radom.

Revizijom je utvrđeno da je nadzorni odbor održavao sjednice i donosio odluke u razdoblju od travnja 1995. do studenog 1995. Društvo u tom razdoblju nije bilo upisano u sudski registar.

Odlukom glavne skupštine od 15. rujna 1998., izabran je novi nadzorni odbor u sastavu Ivica Sentić predsjednik, Bartul Barišić, zamjenik predsjednika, Mato Zmijarević, Tomica Brajak i Igor Deranja, a upisani su u sudski registar 27. rujna 1999. U sudski registar je 12. srpnja 2000., na temelju odluke glavne skupštine Društva od 27. rujna 1999., upisana promjena člana nadzornog odbora, umjesto Mate Zmijarevića, upisan je Stjepo Hrtica. Odlukom glavne skupštine od 25. srpnja 2000. izabran je novi nadzorni odbor u sastavu Petar Žuvela predsjednik, Pave Bušurelo zamjenik predsjednika i Oleg Valjalo, a upisani su u sudski registar 4. listopada 2000.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi u dioničko društvo donio je radnički savjet 16. prosinca 1992. Članovi radničkog savjeta u to vrijeme bili su Niko Čupić predsjednik, Ante Kopanica, Niko Bore, Mladen Kostrenčić, Dunja Bender i Mare Bujak. Prema odredbama odluke o pretvorbi, direktor Poduzeća je odgovoran i zadužen za provođenje postupka pretvorbe.

Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, te prijenosom dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i individualnih poljoprivrednika.

Procijenjena vrijednost Poduzeća određena Odlukom iznosila je 275.589.000.- HRD ili 5.010.709,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima postoji stanarsko pravo, osim dva stana u Dubrovniku, Frana Supila 1. Temeljni kapital se dijeli na 50 107 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM. Dionice glase na ime i prenose se indosamentom.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz odluku, dostavljeni su 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 Poduzeća je 18. prosinca 1993. uskladio Odluku o pretvorbi s Rješenjem Hrvatskog Fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 14. prosinca 1993.

3.1.1. Program pretvorbe

Radnički savjet je na sjednici od 16. prosinca 1992., donio Program pretvorbe, u kojem su sadržani osnovni podaci o Poduzeću, registrirana djelatnost, način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća, te uvjeti stjecanja, prodaja, prijenos i izdavanje dionica. Način pretvorbe

te podaci o vrijednosti Poduzeća istovjetni su s podacima iz Odluke o pretvorbi.

3.1.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva izradila je u rujnu 1992. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., u kojem je istaknuto da je postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti proveden u skladu s programom postupaka za utvrđivanje zakonitosti i realnosti godišnjih obračuna i to na temelju provjera najznačajnijih bilančnih pozicija. Posebno je istaknuto da predstavnici Službe društvenog knjigovodstva nisu bili nazočni popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991. U izvještaju je navedeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima, uvažavajući činjenicu da su utvrđene nepravilnosti otklonjene u tijeku kontrole.

3.1.3. Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća

Opći podaci o Poduzeću, dostavljeni uz Odluku o pretvorbi, sadrže podatke o proizvodnim i tehničko tehnološkim mogućnostima, kadrovima, položaju Poduzeća na tržištu nabave i prodaje te ocjenu boniteta. Poduzeće u svom sastavu ima više objekata koji pružaju ugostiteljsko turističke usluge. Jedan dio objekata nalazi se na vrlo atraktivnim prostorima turističke ponude Dubrovnika, a drugi dio na širem području grada. Poduzeće raspolaže sljedećim kapacitetima: jedan hotel D kategorije, četiri kavane, devet restorana, noćni bar, devet bifea, dvije picerije, prodavaonica, pekara za proizvodnju kruha, radionica slastica i radionica za proizvodnju sladoleda. Iskorištenost kapaciteta najvećim dijelom ovisi o turističkoj sezoni na dubrovačkom području, te ima sezonski karakter. Najveća je u ljetnim mjesecima za vrijeme turističke sezone, kada se ostvaruje najveći dio ukupnog prihoda.

Društvo INA-KONZALTING d.o.o., Zagreb, izradilo je ocjenu i utvrdilo da je bonitet Poduzeća slab, jer je većina pokazatelja ispod prosječnih vrijednosti izračunanih za poduzeća iste djelatnosti, te da je nerealno očekivati da pokazatelji ocjene boniteta budu približno optimalnim i onima na nivou grupacije s obzirom na situaciju u kojoj posluju hotelsko ugostiteljska poduzeća na Dubrovačkom području.

3.1.4. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, pravce razvoja, ekonomsko-financijske aspekte te sažetak razvojnog programa. Prema razvojnom programu Poduzeće nije planiralo proširenje kapaciteta već ulaganja za podizanje kvalitete usluga (sanacija i obnova objekata oštećenih u ratu, zamjena opreme i doškolovanje kadrova). Prioriteti ulaganja predviđeni su u objekte na Stradunu i zoni "A" grada Dubrovnika, te uređenje hotela Dubravka. Predviđena su ulaganja do 5.000.000,- DEM. Kao model ulaganja predviđena je dokapitalizacija, a kao mogući ulagatelji zainteresirane domaće i inozemne pravne i fizičke osobe.

3.1.5. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo INA-KONZALTING d.o.o. Procjenitelj, je u uvodnom dijelu Elaborata naveo da su za samostalne objekte utvrđene parcijalne vrijednosti nekretnina (za zemljišta, priključke, zgrade i vanjsko uređenje), a za

objekte u etažnom vlasništvu utvrđena je tržišna cijena na bazi sličnih poslovnih prostora. Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1991. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 95.203.000.- HRD ili 1.730.964,- DEM, a Elaboratom procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 275.589.000.- HRD ili 5.010.709,- DEM.

Fond nije prihvatio Elaborat u dijelu procjene nekretnina, te je u studenome 1993. izmijenio i utvrdio procijenjenu vrijednost nekretnina u iznosu 6.296.061,- DEM. Nakon ovih izmjena procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 6.422.000,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene vrijednosti na dan 31. prosinca 1991. i procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Tablica broj 1

Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća
1,- DEM = 55.- HRD

Red. broj	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1991.		Indeks 5/3	Procjena Fonda u XI. 1993.	Indeks 8/6
		u HRD	u DEM	u HRD	u DEM		u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A K T I V A		183.171.000.-	3.330.382,-	361.153.000.-	6.566.418,-	197,17	7.978.000,-	121,50
1.	Nematerijalna imovina	5.693.000.-	103.509,-	5.693.000.-	103.509,-	100,00	104.000,-	100,00
2.	Materijalna imovina	111.345.000.-	2.024.454,-	299.816.000.-	5.451.200,-	269,27	6.863.000,-	125,90
	- zemljište	7.345.000.-	133.545,-	50.965.000.-	926.636,-	693,87	927.000,-	100,00
	- građevinski objekti	85.794.000.-	1.559.891,-	217.690.000.-	3.958.000,-	253,74	5.369.000,-	135,65
	- oprema	18.129.000.-	329.618,-	31.084.000.-	565.164,-	171,46	565.000,-	100,00
	- nasadi i druga sredstva	38.000.-	691,-	38.000.-	691,-	100,00	1.000,-	144,72
	- mat. ulaganja u pripremi	38.000.-	691,-	38.000.-	691,-	100,00	1.000,-	144,72
	- predujmovi	1.000.-	18,-	1.000.-	18,-	100,00	-	-
3.	Dugoročna finan. ulag. ulagan	12.462.000.-	226.582,-	12.454.000.-	226.436,-	99,94	226.000,-	100,00
4.	Obrtna sredstva	14.716.000.-	267.564,-	9.058.000.-	164.691,-	61,55	164.000,-	100,00
	- zalihe	1.705.000.-	31.000,-	1.705.000.-	31.000,-	100,00	31.000,-	100,00
	- kratkoročna potraživanja	4.220.000.-	76.727,-	4.022.000.-	73.127,-	95,31	73.000,-	100,00
	- kratko. finan. ulaganja	224.000.-	4.073,-	175.000.-	3.182,-	78,13	3.000,-	100,00
	- druga kratk. potraživanja	5.709.000.-	103.800,-	298.000.-	5.418,-	5,22	5.000,-	100,00
	- novčana sredstva	2.858.000.-	51.964,-	2.858.000.-	51.964,-	100,00	52.000,-	100,00
5.	Aktivna vrem. razgraničenja	5.185.000.-	94.273,-	5.185.000.-	94.273,-	100,00	94.000,-	100,00

Red. broj	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1991.		Indeks 5/3	Procjena Fonda u XI. 1993. u DEM	Indeks 8/6
		u HRD	u DEM	u HRD	u DEM			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
6.	Gubitak	28.300.000.-	514.564,-	28.301.000,-	514.564,-	100,00	515.000,-	100,00
7.	SZP za potrebe stanovanja	4.131.000.-	75.109,-	646.000.-	11.745.-	15,6	12.000.-	100,00
	- stanovi	3.485.000.-	63.364,-	-	-	-	-	-
	- krediti za stanove	646.000.-	11.745,-	646.000.-	11.745,-	100,00	12.000,-	100,00
8.	Ostala izvanbilančna aktiva	1.338.000.-	24.327,-	-	-	-	-	-
U M A N J E N J A		87.968.000.-	1.599.418,-	85.564.000.-	1.555.709,-	97,27	1.556.000,-	100,00
9.	Gubitak	28.301.000.-	514.564,-	28.301.000.-	514.564,-	100,00	515.000,-	100,00
10.	Stanovi	3.485.000.-	63.364,-	-	-	-	-	-
11.	Dugoročne obveze	6.187.000.-	112.491,-	6.187.000.-	112.491,-	100,0	112.000,-	100,00
12.	Kratkoročne obveze	49.975.000.-	908.636,-	51.056.000.-	928.291,-	102,16	928.000,-	100,00
13.	Pasivna vrem. razgraničenja	20.000.-	364,-	20.000.-	364,-	100,00	-	-
VRIJEDNOST PODUZEĆA		95.203.000.-	1.730.964,-	275.589.000.-	5.010.709,-	289,48	6.422.000,-	128,17

- Zemljišta

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 31. prosinca 1991. iznosila je 7.345.000.- HRD ili 133.545,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u Elaboratu iznosi 50.965.000.- HRD ili 926.636,- DEM, što je za 593,87% više od knjigovodstvene vrijednosti.

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta u Elaboratu iznosi 926.636,- DEM, a odnosi se na građevinsko zemljište na kojem su izgrađeni objekti Poduzeća, ukupne površine 2 892 m². Zemljišta obuhvaćena procjenom nalaze se u najužem centru grada Dubrovnika i razvrstana su u prvu zonu. Pri izračunu vrijednosti zemljišta korištene su cijene utvrđene Odlukom općine Dubrovnik u kolovozu 1992., prema kojoj cijena zemljišta u prvoj zoni iznosi 125,- DEM/m², troškovi pripreme zemljišta iznose 10,60 DEM/m², a renta iznosi 89,- DEM/m² bruto građevinske površine objekta. Kao dokazi prava korištenja zemljišta, priloženi su zemljišnoknjižni izvadci, koji glase na pravne prednike poduzeća, ugovor o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem u sastavu Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik.

- Građevinski objekti

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1991. iznosila je 85.794.000.- HRD ili 1.559.891,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u Elaboratu iznosi 217.690.000.- HRD ili 3.958.000,- DEM, što je za 153,74% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procjenom je obuhvaćeno 14 objekata, od čega 5 samostalnih objekata, a 9 objekata u etažnom vlasništvu. Građevinski objekti s priključcima i vanjskim uređenjem procijenjeni su u iznosu 3.958.000,- DEM. Pri izračunu vrijednosti građevinskih objekata korištene su cijene od 361,- DEM/m² do 1.260,- DEM/m² ovisno o starosti i trošnosti objekta. Dio upravne zgrade, Dubrovnik, Ćira Carića 3, dio č.zgr. 2324 k.o. Gruž površine 47,15 m², procijenjene vrijednosti 55.165,55 DEM, koji je po diobenoj bilanci Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik pripao Poduzeću nije uključen u procijenjenu vrijednost objekata, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Za procijenjene objekte su priloženi dokazi o pravu korištenja, osim za objekte restoran Mimoza i Gorica, dio Gradske kavane i dio restorana Ploče te za objekt Labirint, sve k.o. Dubrovnik, zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Ovi objekti sa zemljištem procijenjeni su u vrijednost Poduzeća. Rješenjem Fonda za protuvrijednost u iznosu 1.814.000,- DEM rezervirano je 18 140 dionica do konačnog rješenja imovinsko pravnih odnosa.

Fond nije prihvatio Elaborat u dijelu procjene građevinskih objekata, te je u studenome 1993. samostalno procijenio vrijednost građevinskih objekata u iznosu 5.719.458,- DEM, što je za 1.761.458,- DEM ili 44,50% više od procjene iz Elaborata.

Procijenjena vrijednost umanjena je za ratnu štetu u iznosu 350.318,- DEM koju je procijenila komisija za popis ratnih šteta općine Dubrovnik, te konačna procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 5.369.140,- DEM. U obrazloženju procjene vrijednosti građevinskih objekata Fond je naveo da nije prihvatio umanjene vrijednosti konstrukcije prema Uputstvima o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata jer ne daju realne vrijednosti objekata, s obzirom da kvalitetno zidani objekti kamenom s dubrovačkom graditeljskom tradicijom imaju nepoznati vijek trajanja, traju više stotina godina i da nema točnih podataka koliko će još dugo trajati. Pri izračunu vrijednosti konstrukcije korištena je prosječna jedinična cijena 400,- DEM/m² proizašla iz dosadašnjih procjena sličnih objekata. Pri izračunu vrijednosti građevinskih objekata korištene su cijene od 660,- DEM/m² do 1.725,- DEM/m² ovisno o starosti i trošnosti objekta.

Pri procjeni vrijednosti građevinskih objekata nisu primijenjeni svi elementi koji utječu na tržišnu vrijednost objekata, a odnose se na lokaciju (stara gradska jezgra Dubrovnika), te namjenu za ugostiteljske objekte, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima procijenjena vrijednost građevinskih objekata ovisi o stupnju istrošenosti, položaju, kvaliteti gradnje, funkcionalnosti, izgrađenosti infrastrukture i drugim elementima koji mogu utjecati na tržišnu vrijednost građevinskih objekata.

S obzirom da nisu primijenjeni svi elementi koji utječu na procijenjenu vrijednost građevinskih objekata umanjena je procijenjena vrijednost Poduzeća.

U nastavku se daje procijenjena vrijednost nekretnina (građevinski objekti sa zemljištem).

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost nekretnina (građevinski objekti sa zemljištem)

u DEM

Red. broj	Nekretnine	Elaborat	Procjena Fonda	Indeks
1.	Hotel Dubravka, Dubrovnik, Ulica od Puča 1-2 č.zgr. 1322, 1323 i 1334, k.o. Dubrovnik	1.002.400,-	1.257.815,-	125,48
2.	Labirint, Dubrovnik, Između vrata od Ploča 2 č.zgr. 2418, 2419, 2422, 2830 i č.zem. 2643, k.o. Dubrovnik	1.041.365,-	1.370.715,-	131,63
3.	Kavana Dubravka, Dubrovnik, Brsalje 1-2 č.zgr. 1 i č.zem. 2, k.o. Dubrovnik	731.458,-	917.918,-	125,49
4.	Zgrada Revelin, Dubrovnik, Frana Supila 1 č.zgr. 2466, k.o. Dubrovnik	187.400,-	281.634,-	150,28
5.	Restoran Ploče, Dubrovnik, Put od Bosanke 2-4 č.zgr. 2480/2, 2480/3 i dio 706/2, k.o. Dubrovnik	131.043,-	186.127,-	142,04
6.	Gradska kavana, Dubrovnik, Luža 2 dijelovi č.zgr. 1843/4 i 1844, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	1.293.814,-	1.707.112,-	131,94
7.	Restoran Mimoza, Dubrovnik, A. Starčevića 7 č.zem. 29/1, 29/2 i č.zgr. 28 i 40, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	116.313,-	116.210,-	99,91
8.	Bife Orlando, Dubrovnik, Placa 3 dio č.zgr. 1747, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	44.145,-	58.500,-	132,52
9.	Bife Sponza, Dubrovnik, Boškovićeve 2 dio č.zgr. 1892, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	41.429,-	51.205,-	123,60
10.	Restoran Gorica, Dubrovnik, M. Kaboge 1 dijelovi č.zgr. 1780, 1783 i 1769 k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	184.870,-	239.149,-	129,36
11.	Bife Tennis, Dubrovnik, Iza grada bb č.zem. 3681/2, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	69.694,-	59.854,-	85,88
12.	Magazin, Dubrovnik, Žudioska 5 dio č.zgr. 1903, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	14.652,-	17.820,-	121,62
13.	Magazin, Dubrovnik, Kunićeve 3 dio č.zgr. 1972, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	13.320,-	16.200,-	121,62
14.	Magazin, Dubrovnik, Kovačka 4 dio č.zgr. 1863, k.o. Dubrovnik, etažno vlasništvo	13.018,-	15.802,-	121,39
UKUPNO		4.884.921,-	6.296.061,-	128,89

Ugostiteljski objekt kavana Dubravka procijenjena je u vrijednost Poduzeća u iznosu 917.918,- DEM. Jedan od prijašnjih vlasnika u studenome 1993., prije izdavanja Rješenja o pretvorbi, podnio je zahtjev za rezervacijom dionica u protuvrijednosti objekta. Fond nije udovoljio zahtjevu, nakon čega je prijašnji vlasnik pokrenuo upravni spor, te je Upravni sud presudom od 28. veljače 1998. naložio Fondu da obnovi postupak po zahtjevu stranke. Fond je u lipnju 1998. donio Rješenje kojim se odbija zahtjev stranke za rezervacijom dionica u protuvrijednosti procijenjene nekretnine, uz obrazloženje da je pravni prednik Poduzeća predmetne nekretnine stekao naplatnim putem, te ako prijašnji vlasnik smatra da naknada nije bila pravična i razmjerna da je mogao podnijeti zahtjev za naknadu Županijskom uredu za imovinsko pravne poslove u skladu sa Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Jedan od nasljednika prijašnjih vlasnika je u svibnju 1997. podnio zahtjev za naknadu za oduzetu imovinu Županijskom uredu, koji je Rješenjem iz 2000. utvrdio da prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društava iz portfelja Fonda ili u obveznicama Republike Hrvatske za oduzetu imovinu.

- Oprema

Knjigovodstvena vrijednost opreme 31. prosinca 1991. iznosila je 18.129.000.- HRD ili 329.618,- DEM, a procijenjena vrijednost opreme u Elaboratu iznosi 31.084.000.- HRD ili 565.164,- DEM, što je za 71,46% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjenu vrijednost opreme u cijelosti je prihvatio Fond. U Elaboratu je navedeno da je pri procjeni vrijednosti opreme korišteno više faktora i kriterija i to: današnja vrijednost nove opreme ili zamjenska vrijednost opreme, vrijeme korištenja opreme, kriterij ocjene stanja opreme, mogućnost daljnje upotrebljivosti opreme, te utvrđivanje stvarne vrijednosti ili preostale tržišne vrijednosti opreme. Procjena je obavljena na temelju podataka dobivenih od stručne službe Poduzeća i pregleda opreme pri obilasku objekata. Instalacije nisu posebno procjenjivane, već su procijenjene u okviru građevinskih objekata.

- Druga imovina

Knjigovodstvena vrijednost druge imovine 31. prosinca 1991. iznosila je 43.602.000.- HRD ili 792.764,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 33.113.000.- HRD ili 602.054,- DEM, što je za 24,06% manje od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjena vrijednost sastoji se od materijalnih ulaganja u iznosu 103.509,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja u iznosu 226.436,- DEM, obrtnih sredstava u iznosu 164.691,- DEM, aktivnih vremenskih razgraničenja u iznosu 94.273,- DEM, te druge imovine manje pojedinačne vrijednosti u iznosu 13.145,- DEM. Druga imovina procijenjena je po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim dijela potraživanja što su procijenjena za 94,80% manje od knjigovodstvene vrijednosti. Dio druge imovine, koja je imala knjigovodstvenu vrijednost u iznosu 98.383,- DEM, ratom je uništen, te je prema Elaboratu izuzet iz procjene. Procjenu vrijednosti druge imovine u cijelosti je prihvatio Fond.

- Dugoročne i kratkoročne obveze

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih obveza 31. prosinca 1991. iznosila je 6.187.000.- HRD ili 112.491,- DEM i u istom iznosu su procijenjene. Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema kreditima banaka u zemlji u iznosu 5.033.000.- HRD ili 91.509,- DEM, od robnih kredita u zemlji u iznosu 942.000.- HRD ili 17.127,- DEM i od drugih obveza prema povezanim poduzećima u iznosu 212.000.- HRD ili 3.855,- DEM. U Elaboratu su navedene sve obveze pojedinačno. Fond je u cijelosti prihvatio procjenu dugoročnih obveza.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza 31. prosinca 1991. iznosila je 49.975.000.- HRD ili 908.636,- DEM, a procijenjene su u iznosu 51.056.000.- HRD ili 928.291,- DEM, što je 2,16% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjene obveze odnose se na predujmove u iznosu 600.000.- HRD ili 10.909,- DEM, dobavljače u iznosu 6.566.000.- HRD ili 119.382,- DEM, obveze iz zajedničkog poslovanja s pravnim prednicima Poduzeća 1.150.000.- HRD ili 20.909,- DEM, obveze za plaće u iznosu 3.483.000.- HRD ili 63.327,- DEM, kredite od banaka u zemlji u iznosu 35.985.000.- HRD ili 654.273,- DEM, te druge financijske obveze u iznosu 3.272.000.- HRD ili 59.491,- DEM. U Elaboratu su navedene sve obveze pojedinačno uz obrazloženje procjene. Sve obveze procijenjene su po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim obveza za plaće koje su povećane za 1.943.000.- HRD ili 35.327,- DEM, te obveza za predujmove i prema dobavljačima koje su umanjene za 862.000.- HRD ili 15.673,- DEM. Do povećanja obveza za plaće došlo je na temelju naloga Službe društvenog knjigovodstva jer u obveze nisu bile uključene obveze za bruto plaće za rujun 1991. Obveze za predujmove i prema dobavljačima umanjene su za predujmove i obveze prema dobavljačima iz bivše Jugoslavije. Fond je u cijelosti prihvatio procjenu kratkoročnih obveza.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je koncem prosinca 1992., dostavilo Fondu Odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 14. prosinca 1993. donio Rješenje kojim se daje suglasnost društvenom poduzeću UTP Ragusa, Dubrovnik, na namjeravanu pretvorbu.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 24.101.766.000.- HRD ili 6.422.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3.753.- HRD). Temeljni kapital Društva jednak je procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost objekata i pripadajućeg zemljišta u iznosu 6.807.942.000,- HRD ili 1.814.000,- DEM za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i dostavljeni valjani dokazi prava raspolaganja i korištenja, te se dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju kod Fonda, do rješenja imovinsko pravnih odnosa. Rezervacije se odnose na objekt Labirint - č.zgr. 2418, 2419, 2422, 2830 i č.zem. 2643 k.o. Dubrovnik, za koji nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, te za restoran Ploče - dio č.zgr. 706/2 k.o. Dubrovnik, Gradsku kavanu - dio č.zgr. 1843/4 k.o. Dubrovnik, restoran Mimosu - č.zem. 29/1, 29/2, č.zgr. 28 i 40 k.o. Dubrovnik, restoran Goricu - č.zgr. 1769, 1780 i 1783 k.o. Dubrovnik.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust nominalne vrijednosti 12.050.883.000.- HRD ili 3.211.000,- DEM, što čini 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća,
- b) prodajom preostale 50,0% 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

Oglas za prodaju dionica objavljen je 24. prosinca 1993. u tjednom listu Dubrovački vijesnik i sadrži sve podatke navedene u Odluci o pretvorbi poduzeća i Rješenju Fonda. Oglašena je prodaja 32 110 dionica u ukupnoj vrijednosti 3.211.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Do 4. siječnja 1994. dionice je upisalo 255 fizičkih osoba, od čega su 199 osobe zaposleni, a 56 osoba su ranije zaposleni u Poduzeća. Prema zapisniku povjerenstva, broj upisanih dionica iznosi 51 000, što je za 18 890 ili 58,83% više od broja dionica ponuđenih na prodaju, te je razmjerno smanjeno pravo svakog zaposlenog i ranije zaposlenog u odnosu na zakonsku mogućnost od 20.000,- DEM. Povjerenstvo je utvrdilo da 235 fizičkih osoba mogu kupiti po 126 dionica, a 20 osoba po 125 dionica.

U siječnju 1994. zaključeni su s 243 fizičke osobe ugovori o prodaji 30 602 dionica uz popust na obročnu otplatu. S obzirom da je 12 fizičkih osoba odustalo od kupnje dionica, 1 508 neprodanih dionica preneseno je Fondu. Prvi obroci u ukupnom iznosu 27.068.215.- HRD, uplaćeni su Fondu 27. siječnja 1994., nakon čega se, prema odredbama Odluke o pretvorbi Poduzeća, u roku 15 dana trebala održati osnivačka skupština.

Osnivačka skupština se nije održala u utvrđenom roku, jer je u zakonskom roku protiv Rješenja Fonda pokrenut upravni spor. Javni pravobranitelj u Dubrovniku, Dubrovačko-neretvanska županija, grad Dubrovnik, te općine Konavle, Ston, Mljet i Orebić su podnijeli tužbu Upravnom sudu Republike Hrvatske, 13. siječnja 1994. Tužitelji su zahtijevali poništenje Rješenja Fonda, uz obrazloženje da su procjenom obuhvaćene nekretnine objekata Labirinta i Gradske kavane koje čine integralni i nedjeljiv dio dubrovačkih gradskih zidina i pripadaju spomenicima kulture najviše spomeničke vrijednosti, upisane u UNESCO-ov registar svjetske kulturne baštine, te predstavljaju nekretnine od osobitog interesa ne samo za tužitelje već i za Republiku Hrvatsku, te da ne mogu biti predmetom pretvorbe i uključene u vrijednost Poduzeća. Također su zahtijevali isključenje iz procjene vrijednosti Poduzeća restorana Mimoza, te navode da ovaj objekt Poduzeće koristi bez valjane pravne osnove.

Fond je odgodio postupak prodaje dionica Poduzeća do okončanja upravnog spora, a 29. prosinca 1994., donio je odluku o prijenosu 33 618 dionica nominalne vrijednosti 3.361.800,- DEM u portfelj Fonda, što čini 52,35% procijenjene vrijednosti Poduzeća. U odluci se nalaže Poduzeću da se dogovori s Fondom o pripremi i održavanju osnivačke skupštine.

Osnivačka skupština održana je 11. travnja 1995. Prema zapisniku kojeg je vodio javni bilježnik, utvrđeno je da je na skupštini prihvaćeno izvješće o pretvorbi, donesen Statut i Poslovnik o radu skupštine, da je izabran predsjednik i dopredsjednik skupštine, te da su izabrani članovi nadzornog odbora u sastavu: Niko Koncul predsjednik, Nikša Hrdalo zamjenik predsjednika, Mirko Obrvan, Igor Deranja i Mato Pinčević.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da upis Društva u sudski registar nije izvršen u roku 15 dana po održanoj osnivačkoj skupštini što nije u skladu s odredbama Odluke o pretvorbi Poduzeća, kojima je određeno da je direktor dužan izvršiti upis Društva u sudski registar u roku 15 dana po održanoj osnivačkoj skupštini. Fond je 23. travnja 1995., na temelju odredaba članka 42. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, donio Rješenje kojim se imenuje upravni odbor u Poduzeću, koji preuzima nadležnosti organa upravljanja.

Upravni odbor je bio dužan, najkasnije u roku od 30 dana od dana imenovanja, donijeti odluku o osnivanju Poduzeća kao dioničkog društva, te u istom roku nadležnom trgovačkom sudu podnijeti zahtjev za upis u sudski registar dioničkog društva s osnivačkom glavnicom po knjigovodstvenoj vrijednosti iskazanoj u godišnjem obračunu za 1990. Rješenjem je utvrđeno da će se sve dionice prenijeti Fondu bez naknade, a Fond će provesti privatizaciju u skladu s propisima.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da Poduzeće nije postupilo po Rješenju Fonda od 23. travnja 1995. Upravni odbor nije u zadanom roku donio odluku o osnivanju Poduzeća kao dioničkog društva, niti je nadležnom trgovačkom sudu podnio zahtjev za upis u sudski registar dioničkog društva kako je Rješenjem naloženo.

Fond nije zaustavio daljnji postupak pretvorbe niti je poništio provedene radnje koje su protivne zakonu. U skladu s odredbama članka 45.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fond je bio ovlašten provesti kontrolu provođenja pretvorbe nakon izdavanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, ako utvrdi da se pretvorba obavlja protivno izdanoj suglasnosti i odredbama zakona, zaustaviti daljnji postupak, poništiti provedene radnje koje su protivne zakonu i izdanoj suglasnosti i utvrditi rok za otklanjanje nepravilnosti. Ukoliko poduzeće ne postupi po nalogima Fonda, Fond će poništiti Rješenje o izdanoj suglasnosti.

Upravni sud Republike Hrvatske, 5. listopada 1995., okončao je upravni spor na način da je odbio tužbu Javnog pravobranitelja iz Dubrovnika, Dubrovačko-neretvanske županije, grada Dubrovnika, te općina Konavle, Ston, Mljet i Orebić, kao neosnovanu. Ni nakon okončanja upravnog spora nije obavljen upis Društva u sudski registar.

Vlada Republike Hrvatske je na temelju odredbi članka 3. Zakona o privatizaciji, 12. srpnja 1996., donijela odluku o izuzimanju od prodaje 33 618 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.361.800,- DEM, koje su prenesene Fondu. Istom odlukom ovlašteno je Ministarstvo privatizacije i upravljanja imovinom da obavi pregovore s vjerovnicima Dubrovačkom bankom d.d. Dubrovnik (dalje u tekstu: Dubrovačka banka) i gradom Dubrovnikom u cilju namirenja njihovih potraživanja od Poduzeća u iznosu koji je identičan nominalnoj vrijednosti dionica koje se nalaze u portfelju Fonda. Pregovori su vođeni s gradom Dubrovnikom, ali nisu okončani ni realizirani, te Grad svoja dospjela potraživanja od Poduzeća nije namirio dionicama iz portfelja Fonda.

Dubrovačka banka je, 30. travnja 1997., donijela odluku kojom su utvrđena dospjela potraživanja prema Poduzeću u iznosu 5.251.000,- DEM, s time da se potraživanja po kreditima u iznosu 4.031.000,- DEM pretvore u ulog u Društvu, a potraživanja u iznosu 1.220.000,- DEM namire dionicama iz portfelja Fonda. Ova odluka je djelomično realizirana, jer banka nije potraživanja u iznosu 1.220.000,- DEM namirila dionicama Društva iz portfelja Fonda.

Odluka o pretvaranju potraživanja Dubrovačke banke u ulog u Društvu u iznosu 4.031.000,- DEM, donesena je na nastavku sjednice osnivačke skupštine koja se održala 20. svibnja 1997., dvije godine nakon što je održana osnivačka skupština. Također je prihvaćen ugovor između Dubrovačke banke i Poduzeća i povećanje temeljnog kapitala Društva za 4.031.000,- DEM. Temeljni kapital iznosi 10.453.000,- DEM. Dubrovačka banka je stekla vlasnički udjel u temeljnom kapitalu od 38,56%.

Prijava za upis Društva u sudski registar podnesena je 29. rujna 1997., četiri mjeseca nakon održavanja nastavka sjednice osnivačke skupštine.

Iz dokumentacije nije razvidno zbog čega je nastavak osnivačke skupštine održan dvije godine nakon održavanja osnivačke skupštine. Prema zapisniku javnog bilježnika sa sjednice osnivačke skupštine, održane 11. travnja 1995., proizlazi da je osnivačka skupština okončana, da su donesene odluke i zaključci po svakoj točki dnevnog reda, te da nije donesena odluka o nastavku osnivačke skupštine.

3.4. Upis u sudski registar

Upis Društva u sudski registar obavljen je 13. listopada 1997., odnosno 4 godine nakon izdavanja Rješenja Fonda i više od 2 godine od dana održavanja osnivačke skupštine Društva. Prema odredbama Odluke o pretvorbi Poduzeća direktor je bio dužan najkasnije u roku 15 dana po održanoj osnivačkoj skupštini izvršiti upis Društva u sudski registar.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da je pri upisu Društva u sudski registar istodobno upisano povećanje temeljnog kapitala, tako da upisani temeljni kapital Društva iznosi 10.453.000,- DEM i do veljače 2002. se nije mijenjao.

Temeljni kapital upisan u sudski registar je za 4.031.000,- DEM ili 62,77% viši od temeljnog kapitala utvrđenog Rješenjem Fonda, koji iznosi 6.422.000,- DEM. Povećanje temeljnog kapitala upisano je na temelju odluke donesene na nastavku sjednice osnivačke skupštine održane 20. svibnja 1997., kojom je utvrđeno da se temeljni kapital Društva povećava za 4.031.000,- DEM, koliko iznosi potraživanje Dubrovačke banke pretvoreno u ulog.

Trgovački sud u Splitu je zatražio od društva Cetinić d.o.o. Dubrovnik, da obavi reviziju povećanja temeljnog kapitala. Društvo Cetinić d.o.o. je, 23. srpnja 1997., izradilo izvješće i utvrdilo da je povećanje temeljnog kapitala realno i objektivno.

Trgovački sud je objavio upis Društva u sudski registar u Narodnim novinama od 25. ožujka 1998. i u dnevnom listu Slobodna Dalmacija od 21. siječnja 1998.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar 13. listopada 1997.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udio u %	Nominalna vrijednost u DEM
1.	mali dioničari (243)	30 602	29,28	3.060.200,-
2.	Fond	33 618	32,16	3.361.800,-
	- dionice Fonda	15 478	14,81	1.547.800,-
	- rezervirane dionice	18 140	17,35	1.814.000,-
3.	Dubrovačka banka	40 310	38,56	4.031.000,-
U K U P N O		104 530	100,00	10.453.000,-

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

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

4.1. Dionice s popustom

Fond je u siječnju 1994. zaključio s malim dioničarima 243 ugovora o prodaji 30 602 dionica s popustom nominalne vrijednosti 3.060.200,- DEM, što čini 47,65% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Svi ugovori su zaključeni na rok od 5 godina uz obročnu otplatu. U prosincu 1997. zaključeni su dodaci ugovorima kojima se rok otplate mijenja na 20 godina.

Mali dioničari su u ožujku 1997. zaključili s Dubrovačkom bankom 174 ugovora o prodaji i prijenosu dionica, kojima su prenijeli Banci 21 534 dionice, od čega 8 936 otplaćenih dionica i 12 598 neotplaćenih dionica.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da je Društvo upisano u sudski registar u listopadu 1997., a dionice su prenesene Dubrovačkoj banci u ožujku 1997., što nije u skladu s odredbama članka 21.c Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da se neotplaćene dionice ne mogu prenositi prije upisa dioničkog društva u sudski registar. Ugovorima je utvrđeno da Dubrovačka banka preuzima ispunjenje duga za neotplaćene dionice prema Fondu, te da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorima.

Mali dioničari su prenijeli kupcu sva svoja prava i potraživanja po osnovi kupljenih, a još neotplaćenih dionica, te ga ovlastili da u njihovo ime i za njegov račun putem osobe koju on odredi, sudjeluje na sjednicama glavne skupštine Društva tijekom roka otplate dionica, te raspravlja i glasuje o svakoj točki dnevnog reda, da prima isplatu dividende, te da ostvaruje sva druga prava koja pripadaju dioničaru. Ugovoreno je da se otplaćene dionice i dionice koje su mali dioničari stekli na temelju odobrenog popusta prenose u vlasništvo kupca odmah nakon potpisa ugovora, a neotplaćene dionice sukcesivno početkom svake godine ovisno o otplati mjesečnih obroka u prethodnoj godini. Uvidom u knjigu dionica, utvrđeno je da je ukupno 21 534 otplaćenih i neotplaćenih dionica preneseno u vlasništvo Dubrovačke banke, što nije u skladu s odredbama zaključenih ugovora. Nakon upisa ove promjene u knjigu dionica mali dioničari imaju 9 068 dionica.

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 dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, te Fond nije imao saznanja ni dokumentaciju o prodaji i prijenosu dionica malih dioničara Dubrovačkoj banci, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica. Iz dokumentacije Fonda o otplati dionica malih dioničara, utvrđeno je da Dubrovačka banka u 1997. nije uplatila niti jedan mjesečni obrok dionica, a u 1998. uplatila je samo četiri obroka. Iako je došlo do prekoračenja ugovorenog roka plaćanja dionica, Fond nije postupio prema odredbama dodatka ugovora o prodaji dionica s popustom, kojima je ugovoreno da se ugovor i dodatak ugovoru raskidaju bez prethodne opomene, ukoliko kupac ne otplati tri dospjela obroka.

Naknadno u svibnju 1999., Fond je raskinuo 174 ugovora s malim dioničarima, koji su prenijeli dionice Dubrovačkoj banci, te je Fondu pripalo 11 719 dionica, a Dubrovačkoj banci 9 815 dionica. U siječnju 2000. Fond je raskinuo preostalih 60 ugovora s malim dioničarima na temelju kojih je Fondu pripalo 4 197 dionica, a malim dioničarima 4 871 dionica. Udjel malih dioničara nije se mijenjao do konca siječnja 2002.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Upravni odbor Fonda je 29. prosinca 1994. donio odluku o privremenom prijenosu 33 618 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.361.800,- DEM Fondu. Prenesene dionice odnose se na 32 110 dionica nominalne vrijednosti 3.211.000,- DEM koje čine 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća i neprodanih 1 508 dionica nominalne vrijednosti 150.800,- DEM, koje su se prodavale uz popust osobama iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Vlada Republike Hrvatske je na temelju odredbi članka 3. Zakona o privatizaciji, 12. srpnja 1996., donijela odluku o izuzimanju od prodaje 33 618 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.361.800,- DEM koje se nalaze u portfelju Fonda. Odlukom je ovlašteno Ministarstvo privatizacije i upravljanja imovinom da obavi pregovore s vjerovnicima Dubrovačkom bankom i gradom Dubrovnikom u cilju namirenja potraživanja prema Društvu do iznosa nominalne vrijednosti raspoloživih dionica koje se nalaze u portfelju Fonda. U dionice za prijenos uključeno je i 18 140 rezerviranih dionica nominalne vrijednosti 1.814.000,- DEM od kojih se 13 710 dionica ili 1.371.000,- DEM odnosi na nekretninu Labirint, za koju su rezervirane dionice Rješenjem Fonda zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa, zbog čega je 14. siječnja 1994. pokrenuta vlasnička parnica pred Općinskim sudom u Dubrovniku, od strane Državnog pravobraniteljstva kao punomoćnika tužitelja Dubrovačko-neretvanske županije, grada Dubrovnika i općina Konavle, Ston, Mljet i Orebić protiv Društva kao tuženika.

Pregovori o prijenosu dionica vođeni su s gradom Dubrovnikom i Dubrovačkom bankom. Fond je u svibnju 1998., po nalogu Ministarstva privatizacije i upravljanja imovinom, uputio Gradu na potpis ugovor o prijenosu 15 478 slobodnih dionica Društva iz portfelja Fonda nominalne vrijednosti 1.548.000,- DEM na Grad, čime bi se podmirio dio dugovanja Društva prema Gradu. Grad nije prihvatio predloženi ugovor uz obrazloženje da ne pristaje na ovakav prijenos dionica jer jedna dionica vrijedi mnogo manje od 100,- DEM, te svoja potraživanja ne želi namiriti dionicama Društva.

Vlasnička parnica okončana je presudom Županijskog suda u Dubrovniku od 30. rujna 1999., kojom je potvrđena prvostupanijska presuda Općinskog suda da je nekretnina Labirint vlasništvo Društva. Do siječnja 2002., Fond nije ukinuo rezervaciju za 13 710 dionica koje se odnose na nekretninu Labirint, te su ove dionice i dalje rezervirane. Ugovori o prijenosu dionica s Gradom i Bankom nisu zaključeni, te nije realizirana odluka Vlade.

Fond je u svibnju 1999., nakon raskida ugovora s malim dioničarima stekao 11 719 dionica, u siječnju 2000. još 4 197, te ukupni broj dionica Društva u portfelju Fonda u siječnju 2000. iznosi 49 534 dionica i nije se mijenjao do siječnja 2002.

Fond i Hrvatske vode su 21. prosinca 2001. zaključili ugovor, kojim Fond prenosi

Hrvatskim vodama 31 394 dionice Društva nominalne vrijednosti 3.139.400,- DEM. Ova promjena upisana je u knjigu dionica 28. siječnja 2002., nakon čega je u portfelju Fonda ostalo 18 140 dionica Društva.

4.3. Dionice iz portfelja Dubrovačke banke

Na nastavku sjednice osnivačke skupštine 20. svibnja 1997. donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva za 4.031.000,- DEM na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja Dubrovačke banke u ulog. Banka i Poduzeće zaključili su 20. svibnja 1997. ugovor, kojim je utvrđeno da dugovanje Poduzeća prema banci 31. ožujka 1997. iznosi 14.410.018,80 kn ili 4.031.000,- DEM i da se pretvara u ulog u istom iznosu, na temelju čega je banka stekla 40 310 dionica Društva. Upis u knjigu dionica obavljen je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar u listopadu 1997.

U postupku revizije pretvorbe i privatizacije, zatražena je od Društva i banke dokumentacija u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog. Društvo je dostavilo analitičke evidencije obveza prema banci za 1996. i 1997. za 10 kredita, analitičku evidenciju kamata po kreditima, 3 ugovora o kratkoročnom kreditu iz 1995., te 7 dodatka ugovoru iz listopada 1995., kojima se mijenja kamatna stopa iz osnovnih ugovora zaključenih u razdoblju od 1993. do 1995., na način da od 1. listopada 1995. iznosi 4,0% mjesečno i da je promjenjiva. Društvo je dopisom od 24. siječnja 2002. izvijestilo Državni ured za reviziju da druge osnovne ugovore o kreditima i poslovnu dokumentaciju s analitikom kredita nemaju, a osobe koje su u to vrijeme radile na kreditima i financijama nisu više zaposlenici Društva. Banka je dostavila samo dva ugovora o kratkoročnom kreditu uz valutnu klauzulu iz 1995., a dopisom od 15. siječnja 2002. izvijestila je Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kredita s podacima o korištenju, otplati i revalorizaciji nije u mogućnosti dostaviti jer je nema.

Revizijom je utvrđeno da je 7 kredita korišteno prije 1995. Društvo je dostavilo analitičke evidencije samo za 1996. i 1997. Također je utvrđeno da su obveze po kreditima iskazane u poslovnim knjigama 31. prosinca 1995. iznosile 11.113.020,16 kn i nisu se mijenjale tijekom 1996. i 1997. U prosincu 1995. evidentirane su u poslovnim knjigama kamate po kreditima u iznosu 7.605.480,74 kn i nisu se mijenjale tijekom 1996. i 1997. Uz analitičku evidenciju kamata nije priložen obračun kamata. U postupku revizije pretvorbe i privatizacije putem matematičke provjere utvrđeno je da se obračunane kamate u iznosu 7.605.480,74 kn odnose na dugovanja po kreditima. Društvo nije otplaćivalo kredite, glavnici duga su pripisane kamate, te su ukupne obveze po ovim kreditima iskazane u poslovnim knjigama 31. prosinca 1997. iznosile 18.718.500,90 kn. Društvo je 31. prosinca 1997. iz poslovnih knjiga provelo isknjiženje obveza prema Banci u iznosu 18.718.500,90 kn, na način da je povećalo temeljni kapital u iznosu 14.040.997,00 kn i smanjilo gubitak u iznosu 4.677.503,90 kn. Isknjiženje obveza u poslovnim knjigama nije provedeno u skladu sa zaključenim ugovorom o pretvaranju potraživanja banke u ulog, kojim je utvrđeno da se u vlasnički ulog pretvaraju potraživanja u iznosu 14.410.018,80 kn ili 4.031.000,- DEM.

Na sjednici osnivačke skupštine nije donesena odluka o pokriću gubitka. Istodobnim

prihvatanjem kamatne stope od 4,0% mjesečno i valutne klauzule, te obračunavanjem kreditnih obveza na takav način povećane su kreditne obveze prema Banci, povećan je temeljni kapitala i vlasnički udjel Banke u temeljnom kapitalu Društva.

Banka je također stekla 9 815 dionica kupnjom od malih dioničara, te ukupni broj dionica Društva u portfelju Banke u listopadu 1997. iznosi 50 125 dionica, što čini 47,95% temeljnog kapitala Društva.

Banka i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka su 15. srpnja 1999. zaključili ugovor o prijenosu dionica. Ugovorene strane su utvrdile da Banka posjeduje 50 125 dionica Društva nominalne vrijednosti 5.012.500,- DEM, te da Banka prenosi dionice Društva Agenciji. Prijenos je obavljen na temelju članka VII Odluke o sanaciji i restrukturiranju Banke koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1999. U knjizi dionica je 15. srpnja 1999. upisano 50 125 dionica na ime Agencije, što čini 47,95% temeljnog kapitala Društva.

Agencija i grad Dubrovnik su 23. prosinca 1999. zaključili ugovor o prijenosu dionica, kojim Agencija prenosi dionice Društva gradu Dubrovniku bez naknade. Prijenos je obavljen na temelju odluke Uprave Agencije od 5. listopada 1999. Grad Dubrovnik se obvezuje da će nakon potpisivanja ugovora, kao suvlasnik Društva, poduzeti sve potrebne mjere da Društvo konsolidira svoje poslovno i financijsko stanje i da ubuduće uredno izmiruje svoje dospjele obveze, te zadržati u radnom odnosu sve zaposlenike Društva. Grad se posebno obvezuje da neće otuđiti niti opteretiti dionice iz ovog ugovora te da neće dopustiti otuđenje nekretnina u vlasništvu Društva, osim u slučajevima nužnim za ostvarenje navedenih ciljeva i uz prethodnu pisanu suglasnost Agencije. U knjizi dionica je 23. prosinca 1999. upisano 50 125 dionica na ime grada Dubrovnika, što čini 47,95% temeljnog kapitala.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Na temelju ugovora o prijenosu dionica kojim je Fond prenio Hrvatskim vodama 31 394 dionica, udjel Fonda je smanjen s 32,16% na 17,35%, a Hrvatske vode su stekle 30,04% dionica Društva.

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Redn i broj	Dioničari	Broj dionica	Udio u %	Nominalna vrijednost u DEM
1.	mali dioničari	4 871	4,66	487.100,-
2.	Hrvatski fond za	18 140	17,35	1.814.000,-
	- slobodne dionice	-	-	-
	- rezervirane dionice	18 140	17,35	1.814.000,-
3.	Grad Dubrovnik	50 125	47,95	5.012.500,-
4.	Hrvatske vode	31 394	30,04	3.139.400,-
U K U P N O		104 530	100,00	10.453.000,-

Najveći broj dionica Društva je u vlasništvu grada Dubrovnika, a čine 47,95% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daje pregled prihoda, rashoda i gubitka za razdoblje od 1991. do 2000., iskazanih u računu dobiti i gubitka.

Tablica broj 5

Rezultati poslovanja za razdoblje od 1993. do 2000.

Kn

Godina	Prihodi	Rashodi	Gubitak
1993.	907.097,00	8.281.873,00	8.395.846,00
1994.	2.674.610,00	8.997.168,00	6.322.558,00
1995.	2.744.960,00	17.710.288,00	14.965.328,00
1996.	6.041.160,00	6.836.181,00	795.021,00
1997.	8.154.903,00	9.860.809,00	1.705.907,00
1998.	9.365.734,00	25.262.038,00	15.896.304,00
1999.	14.893.239,00	26.460.305,00	11.567.066,00
2000.	13.300.178,00	14.603.250,00	1.303.072,00

Poduzeće je u poslovanju od 1991. do 2000. iskazalo gubitak. Gubici su se na koncu svake godine, prenosili u naredno poslovno razdoblje, na temelju odluka upravnog odbora, a nakon 1997. na temelju odluka skupštine Društva.

U nastavku se daje pregled imovine, obveza i kapitala, iskazanih u bilanci stanja na koncu svake poslovne godine.

Tablica broj 6

Pregled imovine, obveza i kapitala za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn

God.	Imovina		Obveze		Kapital i pričuve	Gubitak iznad kapitala
	Stalna sredstva	Obrtna sredstva	Dugoročne obveze	Kratkoročne obveze		
1993	13.029.398,0	213.681,00	418.854,00	6.429.051,0	6.387.347,0	-
1994	24.632.959,0	354.703,00	-	12.421.490,	12.131.172,	-
1995	22.759.748,0	856.243,00	14.923.273,	11.363.151,	-	3.162.476,
1996	22.182.505,0	2.651.692,	12.621.364,	15.878.289,	-	3.957.488,
1997	30.093.654,0	3.964.069,	597.645,00	16.559.264,	16.625.365,	-
1998	33.696.572,0	5.959.566,	7.689.793,0	30.961.835,	729.060,00	-
1999	19.798.747,0	4.119.304,	25.455.190,	9.300.867,0	-	10.838.006
2000	18.006.283,0	3.478.152,	26.903.828,	6.721.686,0	-	12.141.078

Nakon obavljene pretvorbe, u 1997., temeljni kapital Društva iznosio je 37.366.339,00 kn.

Prema podacima iz bilance, na koncu 2000. ukupni gubitak iz prethodnih i tekuće godine iznosio je 49.507.417,00 kn i veći je od vrijednosti temeljnog kapitala Društva za 12.141.078,00 kn, što ukazuje na težak financijski položaj Društva.

Revizijom je utvrđeno, da je u bilanci za 1997. preneseni gubitak iz prethodnih godina iskazan u iznosu 19.035.067,87 kn, a da stvarni gubitak iznosi 30.470.815,79 kn. Preneseni gubitak je neosnovano umanjen za 11.435.747,91 kn, zbog nerealnog umanjenja obveza prema financijskim institucijama i umanjenja obveza prema gradu Dubrovniku, te preneseni gubitak i u svim narednim godinama nije realno iskazan. Također je utvrđeno da ukupni gubitak na koncu 2000. iznosi 60.943.165,00 kn i veći je od kapitala Društva za 23.576.826,00 kn, te je ugroženo poslovanje i sposobnost Društva da posluje na neograničeno vremensko razdoblje.

Također je utvrđeno da je Društvo neuredno i nepotpuno vodilo poslovne knjige, te da nema vjerodostojnu i cjelovitu dokumentaciju iz koje bi se moglo utvrditi jesu li obveze, posebno obveze prema financijskim institucijama, po pojedinim godinama realno iskazane. Uvidom u poslovne knjige Društva utvrđeno je da u 1998. nisu evidentirane obveze prema gradu Dubrovniku, koje su bile predmet ugovora o rješavanju međusobnih obveza i potraživanja, zaključenog između Društva i Grada 1. veljače 1999.

Temeljni financijski izvještaji sastavljeni na navedeni način ne prikazuju realno i objektivno financijsko stanje Društva i nisu u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima i Zakonom o računovodstvu. Poduzeće je u 1994., uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti utvrđenoj Rješenjem Fonda iz prosinca 1993., a povećanje temeljnog kapitala evidentirano je u poslovnim knjigama u 1997. nakon što je Društvo upisano u sudski registar.

Povećanje vrijednosti imovine iskazano u 1998. odnosi se na nova ulaganja u kavanu Dubravka, a smanjenje vrijednosti imovine iskazano u 1999. i 2000., nastalo je zbog prodaje pojedinih objekata, te zbog prijenosa dijela objekata iz vlasništva Društva u vlasništvo grada Dubrovnika. U 2001. iz imovine je nakon prodaje isknjižen i objekt hotel Dubravka.

Tijekom 1997., došlo je do novih kreditnih zaduženja kod Dubrovačke banke i kod Hrvatske banke za obnovu i razvoj. Iz dokumentacije Društva, utvrđeno je da je Društvo s Dubrovačkom bankom zaključilo dva ugovora o kratkoročnom kreditu tijekom 1997. O ovim zaduženjima upravni odbor nije donio odluku. Jedan ugovor je zaključen 12. veljače 1997. u iznosu 713.240,00 kn ili 200.000,- DEM, a drugi je zaključen 28. travnja 1997. u iznosu 10.725.600,00 kn ili 3.000.000,- DEM. Dospijeće kredita je 31. prosinca 1997., a ugovorena kamatna stopa je 4,0% mjesečno. Kamata je promjenljiva i obračunava se mjesečno. Korištenje kredita je ugovoreno sukcesivno prema mogućnostima banke.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da je u vrijeme potpisivanja ugovora, prosječna godišnja kamatna stopa na tržištu novca u veljači 1997. bila 11,12%, a u travnju 1997. bila je 11,48%. Istodobno ugovorene mjesečne kamatne stope od 4,0%, te usklađenje kreditnih obveza s tečajem DEM, utjecalo je na povećanje financijskih obveza, rashoda i gubitak u poslovanju. Društvo nije otplaćivalo kredite, glavnicu su pripisivane dospjele kamate i tečajne razlike, što je imalo za posljedicu visoki rast kreditnih obveza, koje su s dospjelim kamatama na dan 30. rujna 1999. iznosile 17.162.592,81 kn ili 4.397.846,- DEM. Iz dokumentacije nije moguće utvrditi za koje namjene su korišteni navedeni krediti.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke, 24. siječnja 2000. zaključen je ugovor o reprogramu duga, između Društva i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, kojim je utvrđeno da se potraživanja Dubrovačke banke u iznosu 17.162.592,81 kn, prenose na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka. Reprogram duga je odobren na rok od 14 godina, uz početak od 4 godine i kamatnu stopu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke. Od Hrvatske banke za obnovu i razvoj Društvo je koristilo tri dugoročna kredita. U 1998., zaključen je ugovor o kreditu u iznosu 7.726.596,85 kn ili 1.967.952,52 DEM. Kredit je odobren na rok od 5 godina, a prvi anuitet dopijeva 30. rujna 2000. Godišnja kamatna stopa iznosi 9,0%, a kamata se obračunava i naplaćuje tromjesečno.

U 1999. zaključen je ugovor o kreditu u iznosu 560.000,00 kn ili 144.159,21 DEM. Kredit je odobren na rok od 6 godina, a prvi anuitet dopijeva 30. rujna 2001. Godišnja kamatna stopa iznosi 9,0%, a kamata se obračunava i naplaćuje tromjesečno. U 2000. zaključen je ugovor o kreditu u iznosu 2.000.000,00 kn ili 512.820,51 DEM. Kredit je odobren na rok od 4 godine, a prvi anuitet dopijeva 31. kolovoza 2002. Godišnja kamatna stopa iznosi 7,0%, a kamata se obračunava i naplaćuje tromjesečno. Ovi krediti korišteni su za rekonstrukciju i obnovu kavane Dubravka, te za pripremu turističke sezone za 2000. Za sva kreditna zaduženja nadzorni odbor je donio odgovarajuće odluke.

U 2001., kreditna zaduženja su smanjena, jer su iz sredstava dobivenih prodajom hotela Dubravka vraćena dva kredita kreditoru Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj. Ostatak kreditnih zaduženja se odnosi na kredit Hrvatske banke za obnovu i razvoj u iznosu 1.995.158,00 kn, te na kreditne obveze prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga sanaciju banaka u iznosu 17.162.592,81 kn.

Na dan 31. prosinca 2001., Društvo je imalo 111 zaposlenika.

5.3. Raspolaganje nekretninama

Revizijom je utvrđeno da je Društvo do veljače 2002., za podmirenje dugovanja prema gradu Dubrovniku, prenijelo u vlasništvo Grada poslovne prostore u Dubrovniku i to: Labirint, Između vrata od Ploča 2, Gradsku kavanu, Luža 2, bife Orlando, Placa 3, bife Tennis, Iza grada bb, restoran Ploče i uredski prostor na katu restorana, Put od Bosanke 2-4, te cafe bar Sponza, Boškovićeve 2. Društvo je u 2000., prodalo hotel Dubravku, Ulica od Puča 1-2, bife Revelin i poslovni prostor u ulici Frana Supila 1. Društvo je ostalo bez najznačajnijih nekretnina, a u vlasništvu su ostali manji objekti i to restoran Gorica, M. Kaboge 1, restoran Mimoza, A. Starčevića 7, kavana Dubravka, Brsalje 1-2, tri priručna skladišta, te kancelarijski prostor u poslovnoj zgradi pravnog prednika. Na objektu kavana Dubravka uknjiženo je založno pravo Hrvatske banke za obnovu i razvoj radi osiguranja novčane tražbine po odobrenom kreditu.

- Prijenos objekata u vlasništvo grada Dubrovnika

Skupština Društva je 31. ožujka 1999., donijela odluku kojom prihvaća ugovor zaključen 1. veljače 1999. između grada Dubrovnika i Društva i dodatak ugovoru od 23. ožujka 1999., kojim su Gradu, radi podmirenja dugovanja, preneseni u vlasništvo poslovni prostori Gradske kavane ukupne površine 929,44 m², dio č.zgr. 1843/3, 1844 k.o. Dubrovnik, te poslovni prostor Labirint, ukupne površine 1 336,73 m² č.zgr. 2418, 2419, 2830, 2422 i č. zem. 2643 k.o. Dubrovnik.

Ugovorom je utvrđeno da će Društvo i dalje koristiti navedene nekretnine za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i to bez naknade na vrijeme od 5 godina, te da stupanjem na snagu ovog ugovora prestaju sve međusobne tražbine Grada i Društva dospjele na dan 31. prosinca 1998.

Dodatkom ugovoru od 23. ožujka 1999., utvrđena su dospjela dugovanja Društva prema Gradu sa stanjem 31. prosinca 1998. u iznosu 8.707.679,40 kn, od čega glavnica duga iznosi 5.063.985,61 kn, a kamate 3.643.693,79 kn. Dospjela dugovanja Društva obračunao je stalni sudski vještak na temelju podataka iskazanih u poslovnim knjigama Grada. Dug se odnosi na zakupninu za poslovni prostor, zakup javnih površina, porez na tvrtku, reklamu, korištenje javnih površina, porez na potrošnju pića i komunalnu naknadu. Dospjela dugovanja Grada prema Društvu iznose 159.156,00 kn, a odnose se na dug za obavljene ugostiteljske usluge. Ugovorom je utvrđeno da se razlika međusobnih dugovanja i potraživanja u iznosu 8.548.523,40 kn podmiri prijenosom nekretnina Gradske kavane i Labirinta u vlasništvo Grada, čija je knjigovodstvena vrijednost 31. prosinca 1998. u poslovnim knjigama Društva iznosila 10.470.567,80 kn ili 2.799.842,- DEM (tečaj: 1,- DEM = 3,7397 kn). Za razliku između knjigovodstvene vrijednosti nekretnina i dugovanja u iznosu 1.922.044,40 kn ili 513.957,- DEM, Grad se obvezao riješiti obveze Društva prema društvu Dubrovkinja nuova d.d. Dubrovnik, iako se iz ugovora ne može utvrditi koje su i kolike te obveze, te način i rok podmirenja.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da pri izračunu dospjelih dugovanja Grada prema Društvu nisu obračunane i uključene kamate, da se obračun međusobnih dugovanja i potraživanja obavio na temelju podataka iskazanih u poslovnim knjigama Grada bez prethodnog usklađenja sa stanjem u poslovnim knjigama Društva, da se dug podmirio prijenosom nekretnina u vlasništvo Grada po knjigovodstvenoj vrijednosti, iako je ta vrijednost znatno manja od prometne vrijednosti navedenih nekretnina.

Prema procjeni sudskog vještaka od 10. prosinca 1997., prije zaključivanja ovog ugovora, prometna vrijednost Gradske kavane procijenjena je u iznosu 7.435.520,- DEM ili 8.000,- DEM/m², a prometna vrijednost Labirinta procijenjena je u iznosu 4.010.190,- DEM ili 3.000,- DEM/m², što ukupno iznosi 11.445.710,- DEM ili 308,80% više od knjigovodstvene vrijednosti objekata. Na ovaj način Društvo je Gradu za podmirenje dospjelih obveza u iznosu 8.548.523,40 kn ili 2.285.885,- DEM, na teret Društva prenijelo u vlasništvo nekretnine prometne vrijednosti u iznosu 11.445.710,- DEM. Također ugovorom i dodatkom ugovoru nisu utvrđene vrsta i iznos obveza Društva prema društvu Dubrovkinja nuova d.d. Dubrovnik, te način i rok u kojem će Grad podmiriti ove obveze. Procjena sudskog vještaka izrađena je na zahtjev Društva. Iz dokumentacije se ne može utvrditi u koju svrhu je izrađena procjena objekata. Revizijom je također utvrđeno da je ovaj ugovor zaključen osam mjeseci prije nego su riješeni imovinsko pravni odnosi vezani za objekt Labirint, te da je u vrijeme zaključivanja ugovora, a na temelju Rješenja Fonda od 14. prosinca 1993. kod Fonda rezervirano 13 710 dionica u visini procijenjene vrijednosti ovog objekta. Imovinsko pravni odnosi su riješeni presudom Županijskog suda u Dubrovniku od 30. rujna 1999., prema kojoj je objekt Labirint vlasništvo Društva.

Grad Dubrovnik je 14. siječnja 2000., ugovorom o preuzimanju duga preuzeo dug Društva prema društvu Srđ d.d. Dubrovnik u iznosu 1.335.475,89 kn. Radi podmirivanja duga prema Gradu, Društvo je 29. ožujka 2000. zaključilo ugovor s Gradom kojim prenosi u vlasništvo Grada poslovne prostore bife Tenis, Iza grada 2, površine 85,81 m², č. zem. 3681/2 k.o. Dubrovnik, te bife Orlando, Placa 3, površine 42,10 m², č.zgr. 1747. k.o. Dubrovnik. Ugovorena vrijednost objekata istovjetna je dugu Društva prema Gradu i iznosi 1.335.475,89 kn, što je za 726.300,80 kn ili 119,23% više od vrijednosti poslovnog prostora iskazane u poslovnim knjigama.

Nadzorni odbor je na sjednici 24. ožujka 2000. prihvatio ugovor o preuzimanju duga i ugovor s gradom Dubrovnikom. Ugovorenu vrijednost poslovnih prostora procijenio je ovlaštenu sudski vještak. Dana 18. siječnja 2001. zaključen je ugovor između grada Dubrovnika i Društva, kojim je utvrđeno da Društvo duguje Gradu 1.076.181,61 kn na ime dospjele, a nepodmirene zakupnine za poslovne prostore i naknade za korištenje javnih površina. Iznos duga obračunan je zajedno s pripadajućom kamatom, sa stanjem na dan 10. studenoga 2000. Ugovoreno je da radi podmirivanja duga Društvo prenosi u vlasništvo Grada restoran Ploče, zajedno s uredskim prostorom na katu, Put od Bosanke 2, 1/2 idealnog dijela č.zgr. 2480/2, 2480/3 i dio 706/2 k.o. Dubrovnik i cafe bar Sponza, Boškovićeve 2, površine 13,82 m², dio č.zgr. 1892 k.o. Dubrovnik. Ugovorena vrijednost poslovnih prostora iznosi 1.112.020,00 kn, što je za 698.510,00 kn ili 168,92% više od vrijednosti poslovnih prostora iskazane u poslovnim knjigama. Ugovorenu vrijednost poslovnih prostora procijenio je ovlaštenu sudski vještak na zahtjev Društva.

- Prodaja hotela Dubravka i bifea Revelin

Na temelju odluke nadzornog odbora, od 30. listopada 2000., o prodaji hotela Dubravka u Dubrovniku, Od Puča 1-2, nekretnine č.zgr. 1323, 1334 i 1322 k.o. Dubrovnik, neto površine 1 075 m², uz početnu cijenu od 4.000.000,- DEM, objavljeno je javno nadmetanje u dnevnom i tjednom tisku. Nekretnine predstavljaju kulturno dobro i prodaju se u viđenom stanju slobodno od svih tereta. Početna cijena utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka. Prije donošenja odluke o prodaji predstavnik Fonda u nadzornom odboru je od Fonda dobio suglasnost za prodaju hotela Dubravka, s tim da se sredstva dobivena od prodaje koriste strogo namjenski, odnosno za podmirivanje kreditnih obveza prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj, a ostatak sredstava za opremanje i obnavljanje postojećih objekata.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da prije donošenja odluke o prodaji hotela Dubravka, Grad nije pribavio pisanu suglasnost Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, niti Društvu dao pisanu suglasnost o prodaji navedene nekretnine, što nije u skladu s odredbama Ugovora o prijenosu dionica, zaključenim 23. prosinca 1999.

Na temelju ovog ugovora Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka je prenijela 50 125 dionica Društva bez naknade na grad Dubrovnik, a Grad se posebno obvezao da neće dopustiti otuđenje nekretnina u vlasništvu Društva, osim u slučajevima nužnim za ostvarenje ugovorenih ciljeva i uz prethodnu pisanu suglasnost Agencije, te da će u skladu sa svojim ovlastima poduzeti i podržati sve mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara u vlasništvu ili na korištenju Društva.

Tročlano povjerenstvo Društva je 1. prosinca 2000. uz prisustvo javnog bilježnika, utvrdilo da su javnim nadmetanjem prikupljene dvije ponude i to ponuda od društva Pelico industries S.A. 1040 Bruxelles, Belgia, koje je ponudilo cijenu od 5.100.000,- DEM, s tim da će do 31. siječnja 2001. platiti 2.500.000,- DEM, a preostali dio od 2.600.000,- DEM do 30. rujna 2001. Uz ponudu je priložen tabelarni prikaz plana rada, bankovno jamstvo u iznosu 40.000,- DEM od Kocbank iz Instambula, te poslovne reference. U ponudi je sadržana i odredba da će ponuditelj u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena osnovati društvo u Hrvatskoj s kojom će se zaključiti ugovor o kupoprodaji.

Druga ponuda pristigla je od društva Jadranski luksuzni hoteli d.o.o. Rijeka, koje je ponudilo cijenu od 4.000.000,- DEM, s tim da će plaćanje izvršiti u tri faze. Do 31. prosinca 2001. platit će 2.000.000,- DEM, nakon obnove hotela 1.000.000,- DEM i 1.000.000,- DEM godinu dana nakon obnove hotela. Uz ponudu je priložen razvojni plan, ček za jamčevinu te poslovne reference.

Nadzorni odbor je 15. siječnja 2001. s većinom glasova donio odluku kojom je odabrao društvo Pelico industries S.A. 1040 Bruxelles, Belgia za povoljnijeg ponuditelja. Društvo Pelico industries S.A. je podnijelo zahtjev da ugovor o kupoprodaji hotela potpiše društvo UZEL TURIZAM d.o.o. Zagreb, što je Nadzorni odbor Društva prihvatio na sjednici održanoj 30. siječnja 2001. Na istoj sjednici prihvaćen je tekst ugovora o prodaji. Društvo je 2. veljače 2001., s društvom UZEL TURIZAM d.o.o. Zagreb (MBS 080381298) zaključilo Ugovor o prodaji hotela Dubravka. Prodajna cijena je utvrđena u iznosu 5.100.000,- DEM. Ugovorena je dinamika plaćanja i to na način da se u roku najkasnije od 5 radnih dana od dana zaključivanja ugovora plati 900.000,- DEM (umanjena za ponudbeni polog), 800.000,- DEM 28. veljače 2001., 800.000,- DEM 31. ožujka 2001. i preostali iznos od 2.600.000,- DEM na dan 31. rujna 2001., uz činidbenu garanciju, kojom se kupac obvezuje u ugovorenom roku obnoviti i pustiti u rad hotel. Ugovorom je utvrđeno da kupac po predočenju dokaza o uplati prvog obroka u iznosu 900.000,- DEM i činidbene garancije ima pravo upisati vlasništvo na kupljenoj nekretnini.

Za utvrđene obveze kupca vezano za obnovu i puštanje u rad hotela, ponuditelj je u ugovorenom roku dostavio garanciju banke United Garanti Bank International iz Amsterdama na iznos od 1.000.000,- DEM. Garancija je izdana na rok i vrijedi od 2. veljače 2001 do 1. lipnja 2002., do kada se kupac ugovorom obvezao obnoviti i pustiti u rad hotel.

Iz dokumentacije o plaćanju utvrđeno je da je ugovorena cijena u cijelosti plaćena

Društvu do 1. listopada 2001., s tim da je drugi obrok u iznosu 800.000,- DEM uplaćen 19 dana nakon ugovorenog roka. Uplaćena sredstva utrošena su za vraćanje dva kredita Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj i to kredita odobrenog u iznosu 1.967.952,52 DEM i kredita odobrenog u iznosu 144.159,21 DEM. Ostatak sredstava utrošen je za adaptacije i opremanje preostalih ugostiteljskih objekata u vlasništvu, te objekata u najmu. Također su plaćeni dugovi prema dobavljačima, dospjele kamate, te isplaćene zaostale plaće i otpremnine.

U veljači 2000., na temelju odluke nadzornog odbora, Društvo je zaključilo ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora bife Revelin, Frana Supila 1, u prizemlju zgrade č.zgr. 2466 k.o. Dubrovnik, površine 65,85 m². Ugovor je zaključen s društvom Ragusa trade d.o.o. Dubrovnik (MBS 060017348), kao kupcem i s društvom Mediator d.o.o. Dubrovnik (MBS 060017127), kao suugovarateljem, koji ima fiducijarno vlasništvo na ovom objektu radi osiguranja potraživanja prema Društvu. Ugovorena cijena poslovnog prostora je 250.100,- DEM, plativa u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Ugovoreno je da će kupac javnom bilježniku uplatiti 3.925,92 DEM radi podmirenja dugovanja prodavatelja, a iznos od 246.174,08 DEM kupac će prema ugovorenoj dinamici platiti suugovaratelju radi podmirenja dugovanja prodavatelja. Posljednji obrok dopijeva 31. prosinca 2000. Suugovaratelj se obvezao po primitku ugovorene cijene izdati prodavatelju i kupcu brisovno očitovanje na temelju kojeg može zatražiti brisanje fiducijarnog vlasništva. Ugovorenu vrijednost poslovnog prostora procijenio je ovlaštenu sudski vještak. Kupac je u cijelosti podmirio obveze preuzete ugovorom.

- Prodaja stanova

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je vrijednost dva stana na kojima postoji stanarsko pravo, u Dubrovniku, Frana Supila 1. Tijekom 1996., na temelju pravomoćne presude Općinskog suda u Dubrovniku i Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zaključen je ugovor o kupoprodaji stana, kojim se stan u ulici Frana Supila 1, prvi kat, površine 58 m², prodaje nositelju stanarskog prava. Ugovorena cijena stana iznosi 28.776,51 kn, a plaćanje je ugovoreno obročno na rok od 20 godina. Kupac se obvezao mjesečne obroke platiti prodavatelju do 15-og u mjesecu.

Nakon zaključivanja ugovora nije pribavljeno mišljenje javnog pravobranitelja o ugovorenoj cijeni stana, što nije u skladu s odredbama članka 21. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, prema kojima je prodavatelj dužan ugovor o prodaji stana dostaviti na mišljenje nadležnom javnom pravobranitelju u roku 8 dana od zaključivanja ugovora.

Društvo nije vodilo evidenciju o uplatama kupca, nema podatke o stanju duga, niti je 65,00 % novca od svake obročne otplate uplatilo u Državni proračun, što nije u skladu s odredbama članka 29. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kojima je propisano kada je prodavatelj stana poduzeće koje je vrijednost stanova uračunala u vrijednost društvenog kapitala, tom prodavatelju pripada 35,00% novca od prodaje stana, a 65,00% novca uplaćuje se u Državni proračun. Društvo je iz vrijednosti imovine isknjižilo vrijednost ovog stana. Uvidom u poslovne knjige utvrđeno je da je isknjižen i drugi stan koji se nalazi na drugom katu iste zgrade u ulici Frana Supila 1, čija vrijednost je također procijenjena u vrijednost društvenog kapitala. Revizijom je utvrđeno da Društvo nema ugovor o kupoprodaji za drugi stan, niti saznanja je li stan prodan i tko koristi ovaj stan.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Ugostiteljsko-turističkog poduzeća Ragusa s p.o. Dubrovnik.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Ragusa s p.o. Dubrovnik, nije obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Procijenjena vrijednost građevinskih objekata na dan 31. prosinca 1991. iskazana u Elaboratu, iznosila je 217.690.000,- HRD ili 3.958.000,- DEM. Dio upravne zgrade, površine 47,15 m², procijenjene vrijednosti 55.165,55 DEM, koji je po diobenoj bilanci Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik pripao Poduzeću, nije uključen u procijenjenu vrijednost Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Pri izračunu vrijednosti građevinskih objekata korištene su cijene od 361,- DEM/m² do 1.260,- DEM/m², ovisno o starosti i trošnosti objekta. Fond nije prihvatio Elaborat u dijelu procjene građevinskih objekata, te je u studenome 1993. samostalno procijenio vrijednost građevinskih objekata u iznosu 5.719.458,- DEM, što je za 1.761.458,- DEM ili 44,50% više od procjene iz Elaborata. Procijenjena vrijednost umanjena je za ratnu štetu u iznosu 350.318,- DEM koju je procijenila komisija za popis ratnih šteta općine Dubrovnik, te konačna procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 5.369.140,- DEM. U obrazloženju procjene vrijednosti građevinskih objekata, Fond je naveo da nije prihvatio umanjene vrijednosti konstrukcije prema Uputstvima o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata, jer one ne daju realne vrijednosti s obzirom da kvalitetno zidani objekti kamenom s dubrovačkom graditeljskom tradicijom imaju nepoznati vijek trajanja, traju više stotina godina, te da nema točnih podataka koliko će još dugo trajati. Pri izračunu vrijednosti konstrukcije korištena je prosječna jedinična cijena 400,- DEM/m² proizašla iz dosadašnjih procjena sličnih objekata, a pri izračunu vrijednosti građevinskih objekata korištene su cijene od 660,- DEM/m² do 1.725,- DEM/m², ovisno o starosti i trošnosti objekta. Pri procjeni vrijednosti građevinskih objekata nisu primijenjeni svi elementi koji utječu na tržišnu vrijednost objekata, a odnose se na lokaciju (stara gradska jezgra Dubrovnika) i namjenu za ugostiteljske objekte, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima procijenjena vrijednost građevinskih objekata ovisi o stupnju istrošenosti, položaju, kvaliteti gradnje, funkcionalnosti, izgrađenosti infrastrukture i drugim elementima koji mogu utjecati na tržišnu vrijednost građevinskih objekata. S obzirom da nisu primijenjeni svi elementi koji utječu na procijenjenu vrijednost građevinskih objekata, umanjena je procijenjena vrijednost Poduzeća.

- Osnivačka skupština Društva nije održana prema odredbama Odluke o pretvorbi, u roku 15

dana nakon što su zaključeni ugovori o kupnji dionica i uplaćeni prvi obroci za otplatu dionica odnosno do sredine veljače 1994., jer je protiv Rješenja Fonda kojim je dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu pokrenut upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske. Osnivačka skupština održana je 11. travnja 1995., a prema zapisniku kojeg je vodio javni bilježnik, utvrđeno je da je na skupštini prihvaćeno izvješće o pretvorbi, donesen Statut i izabrani članovi nadzornog odbora Društva. Zahtjev za upis Društva u sudski registar nije podnesen u roku 15 dana od dana održavanja osnivačke skupštine, što nije u skladu s odredbama Odluke o pretvorbi, kojom je određeno da zahtjev za upis Društva u sudski registar uprava treba podnijeti u roku 15 dana po održanoj osnivačkoj skupštini.

Fond je 23. travnja 1995., na temelju članka 42. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, donio Rješenje kojim se imenuje upravni odbor u Poduzeću (u istom sastavu kao i nadzorni odbor), koji preuzima nadležnosti organa upravljanja. U Rješenju Fonda navedeno je da je upravni odbor dužan, najkasnije u roku 30 dana od dana imenovanja, donijeti odluku o osnivanju Poduzeća kao dioničkog društva, te u istom roku nadležnom trgovačkom sudu podnijeti zahtjev za upis Društva u sudski registar s temeljnom glavnicom po knjigovodstvenoj vrijednosti iskazanoj u zaključnom računu za 1990. Rješenjem je utvrđeno da će se sve dionice Društva prenijeti Fondu bez naknade, te da će Fond provesti privatizaciju u skladu s propisima. Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da nisu provedene odredbe navedenog Rješenja. Upravni odbor nije u zadanom roku nadležnom trgovačkom sudu podnio zahtjev za upis u sudski registar dioničkog društva. Fond nije zaustavio daljnji postupak pretvorbe niti je poništio provedene radnje, što nije u skladu s odredbama članka 45.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Nastavak sjednice osnivačke skupštine koju je sazvala uprava, održan je 20. svibnja 1997., dvije godine nakon što je održana osnivačka skupština. Na ovoj sjednici prihvaćen je ugovor između poslovne banke i Poduzeća, kojim se potraživanja banke u iznosu 4.031.000,- DEM pretvaraju u ulog u Društvu. Prihvaćeno je povećanje temeljnog kapitala Društva za 4.031.000,- DEM, te temeljni kapital iznosi 10.453.000,- DEM. Dubrovačka banka je stekla vlasnički udjel u temeljnom kapitalu od 38,56%. Iz dokumentacije nije razvidno zbog čega je nastavak sjednice osnivačke skupštine održan dvije godine nakon održavanja osnivačke skupštine. Prema zapisniku javnog bilježnika sa sjednice osnivačke skupštine, održane 11. travnja 1995., proizlazi da je osnivačka skupština okončana, da su donesene odluke i zaključci po svakoj točki dnevnog reda, te da nije donesena odluka o nastavku osnivačke skupštine.

Upravni spor pokrenut pred Upravnim sudom Republike Hrvatske protiv Rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Društva, okončan je 5. listopada 1995., na način da je sud odbio tužbu kao neosnovanu.

Upis Društva u sudski registar obavljen je 13. listopada 1997., odnosno 4 godine nakon izdavanja Rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Društva i više od 2 godine od dana održavanja osnivačke skupštine Društva. Prijava za upis Društva u sudski registar podnesena je 29. rujna 1997., četiri mjeseca nakon održavanja nastavka sjednice osnivačke skupštine. Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da je pri upisu Društva u sudski registar istodobno upisano povećanje temeljnog kapitala, tako da upisani kapital Društva iznosi 10.453.000,- DEM, a temeljni kapital utvrđen Rješenjem Fonda iznosio je 6.422.000,- DEM. Povećanje temeljnog kapitala upisano je na temelju odluke donesene na nastavku sjednice osnivačke skupštine održane 20. svibnja 1997., kojom je utvrđeno da se temeljni kapital Društva povećava za 4.031.000,- DEM, koliko iznosi potraživanje poslovne banke pretvoreno u ulog u Društvu.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Mali dioničari su u ožujku 1997., prije upisa Društva u sudski registar, zaključili s društvom Dubrovačka banka ugovore o prodaji i prijenosu 21 534 dionice s popustom, od čega 8 936 otplaćenih dionica i 12 598 neotplaćenih dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.c Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da se neotplaćene dionice ne mogu prenositi prije upisa dioničkog društva u sudski registar. Ugovorima je utvrđeno da banka preuzima otplatu neotplaćenih dionica prema Fondu, te da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorima. Banka nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica. Banka kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji. Iz dokumentacije Fonda o otplati dionica malih dioničara, utvrđeno je da Banka u 1997. nije uplatila niti jedan mjesečni obrok dionica u ime malih dioničara. Tijekom 1998. uplatila je samo četiri obroka. Naknadno u svibnju 1999., Fond je raskinuo 174 ugovora s malim dioničarima, te u siječnju 2000. preostalih 60 ugovora.

- Društvo Dubrovačka banka je steklo 40 310 dionica pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvo i 9 815 dionica kupnjom od malih dioničara, što ukupno iznosi 50 125 dionica. U postupku revizije pretvorbe i privatizacije, zatražena je od Društva i Dubrovačke banke dokumentacija u vezi pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke u ulog. Društvo je dostavilo analitičke evidencije obveza za 1996. i 1997. za 10 kredita koji su uključeni u pretvaranje potraživanja u ulog, analitičku evidenciju kamata po kreditima, 3 ugovora o kratkoročnom kreditu iz 1995., te 7 dodataka ugovoru iz listopada 1995., kojima se mijenja kamatna stopa iz osnovnih ugovora zaključenih u razdoblju 1993. do 1995., na način da od 1. listopada 1995. iznosi 4,0% mjesečno i da je promjenjiva. Društvo je dopisom od 24. siječnja 2002. izvijestilo Državni ured za reviziju da nema druge osnovne ugovore o kreditima i poslovnu dokumentaciju s analitičkom evidencijom kredita, te da osobe koje su u to vrijeme radile na poslovima kredita i financijama nisu više zaposlenici Društva. Banka je dostavila dva ugovora o kratkoročnom kreditu iz 1995., a dopisom od 15. siječnja 2002. izvijestila je Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kredita s podacima o korištenju, otplati i revalorizaciji nije u mogućnosti dostaviti jer ih nema u evidenciji.

Revizijom je utvrđeno da je 7 kredita korišteno prije 1995., te da je Društvo dostavilo analitičke evidencije samo za 1996. i 1997., da su obveze po ovim kreditima iskazane u poslovnim knjigama 31. prosinca 1995. iznosile 11.113.020,16 kn i nisu se mijenjale tijekom 1996. i 1997. U prosincu 1995. evidentirane su u poslovnim knjigama kamate po kreditima u iznosu 7.605.480,74 kn i nisu se mijenjale tijekom 1996. i 1997. Uz analitičku evidenciju kamata nije priložen obračun kamata. U postupku revizije pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da su obračunane kamate u iznosu 7.605.480,74 kn za razdoblje od 31. prosinca 1995. do 31. siječnja 1997. po kamatnoj stopi 4,0% mjesečno i da se odnose na navedene kredite. Društvo nije otplaćivalo kredite, glavnici duga su pripisane kamate, te su ukupne obveze po navedenim kreditima iskazane u poslovnim knjigama 31. prosinca 1997. iznosile 18.718.500,90 kn.

Društvo je 31. prosinca 1997. iz poslovnih knjiga provelo isknjiženje obveza prema

Dubrovačkoj banci u iznosu 18.718.500,90 kn, nakon što je povećalo temeljni kapital za 14.040.997,00 kn i smanjilo gubitak za 4.677.503,90 kn. Istodobnim prihvaćanjem kamatne stope od 4,0% mjesečno i valutne klauzule, te obračunavanjem kreditnih obveza na navedeni način, povećane su kreditne obveze prema Banci, povećan je temeljni kapitala i vlasnički udjel Dubrovačke banke u temeljnom kapitalu Društva.

Razvojnim programom predviđene su značajnije aktivnosti na podizanju kvalitete usluga u postojećim ugostiteljskim objektima ulaganjem u sanaciju, obnovu i opremanje objekata oštećenih u ratu, te doškolovanjem kadrova. Predviđena su ulaganja do 5.000.000,- DEM i to prvenstveno u objekte na Stradunu i u hotel Dubravku. Društvo je u svim godinama poslovanja od 1991. do 2001. ostvarivalo gubitak. Nalazi se u teškoj financijskoj situaciji, gubitak je veći od temeljnog kapitala, ostvareni prihodi sporije rastu od rashoda, obveze su visoke, a posebno kreditne obveze prema financijskim institucijama i Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, što ukazuje da je ozbiljno ugroženo daljnje poslovanje Društva. U takvim uvjetima poslovanja, Društvo je za podmirenje dugovanja prema gradu Dubrovniku u iznosu 2.285.885,- DEM, prenijelo u vlasništvo Grada dva poslovna prostora u Dubrovniku čija prometna vrijednost prema procjeni sudskog vještaka iz 1997. iznosi 11.445.710,- DEM u cilju smanjenja zaduženosti i poboljšanja likvidnosti. U 2000., prodan je hotel Dubravka, bife Revelin i poslovni prostor u ulici Frana Supila 1. Društvo je ostalo bez najznačajnijih i najvrjednijih nekretnina, a u vlasništvu su ostali manji objekti, tako da Društvo obavlja djelatnost najvećim dijelom u iznajmljenim prostorima. Broj zaposlenika je smanjen s 257 koncem 1991. na 111 zaposlenika koncem 2001.

S obzirom na utvrđene činjenice, nisu ispunjeni ciljevi iz razvojnog programa niti ciljevi predviđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je, 21. svibnja 2002., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi da nema primjedbi na dostavljeno Izvješće.

70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Ana Lale, dipl. oec.

Mara Bukvić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____

(žig i potpis)

1. Radnički savjet:

Niko Čupić, predsjednik, Ante Kopanica, Niko Bore, Mladen Kostrenčić, Dunja Bender, Mare Bujak

2. Upravni odbor:

Nikola Koncul, predsjednik od 24. travnja 1995. do 20. svibnja 1997.

Nikša Hrdalo, od 24. travnja 1995. do 20. svibnja 1997.

Mato Pinčević, od 24. travnja 1995. do 20. svibnja 1997.

Mirko Obrvan, od 24. travnja 1995. do 20. svibnja 1997.

Igor Deranja, od 24. travnja 1995. do 20. svibnja 1997.

3. Nadzorni odbor:

Nikola Koncul, predsjednik od 20. svibnja 1997. do 15. rujna 1998.

Nikša Hrdalo, od 20. svibnja 1997. do 15. rujna 1998.

Mato Pinčević, od 20. svibnja 1997. do 15. rujna 1998.

Mirko Obrvan, od 20. svibnja 1997. do 15. rujna 1998.

Igor Deranja, od 20. svibnja 1997. do 25. srpnja 2000.

Ivica Sentić, predsjednik od 15. rujna 1998. do 25. srpnja 2000.

Bartul Barišić, od 15. rujna 1998. do 25. srpnja 2000.

Mato Zmijarević, od 15. rujna 1998. do 27. rujna 1999.

Tomica Brajak, od 15. rujna 1998. do 25. srpnja 2000.

Stjepo Hrtica, od 27. rujna 1999. do 25. srpnja 2000.

Petar Žuvela, predsjednik od 25. srpnja 2000.

Pave Bušurelo, od 25. srpnja 2000.

Oleg Valjalo, od 25. srpnja 2000.

4. Direktor ili Uprava:

Jako Ivaniš, v.d. direktora od 10. ožujka 1993. do 2. kolovoza 1994.

Niko Bore, v.d. direktora od 3. kolovoza 1994. do 9. prosinca 1994.

Pero Zore, v.d. direktora od 23. siječnja 1995. do 6. veljače 1996.

Stjepan Štimac, v.d. direktora od 7. veljače 1996. do 5. lipnja 1997.

Stjepan Štimac, direktor od 6. lipnja 1997. do 31. svibnja 1999.

Đuro Butijer, v.d. direktor od 1. lipnja 1999. do 31. prosinca 1999.

Miljenko Šikić, direktor od 1. siječnja 2000.