



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

EXCELSIOR, DUBROVNIK

Dubrovnik, rujan 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	3
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.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	4
3.1.3.	Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjena boniteta	5
3.1.4.	Razvojni program	6
3.1.5.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	18
3.3.	Provedba programa pretvorbe	19
3.4.	Upis u sudski registar	19
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	20
4.1.	Dionice s popustom	20
4.2.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	21
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	22
4.4.	Dionice iz portfelja DAB	22
4.5.	Povećanje temeljnog kapitala ulozima	28
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	30
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	30
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	30
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	32
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	32
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	35
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	40



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

Klasa: 041-03/01-01/488

Urbroj: 613-21-02-14

Dubrovnik, 2. rujna 2002.

## IZVJEŠĆE

### O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE HOTELSKO-TURISTIČKOG PODUZEĆA EXCELSIOR S P.O. DUBROVNIK

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 4. veljače do 2. rujna 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

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- 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, 34/99 i 52/00),
- 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 sprečavanju pranja novca (Narodne novine 69/97), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko-turističko poduzeće Excelsior s p.o. Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-6424 pod brojem Fi 7924/90 od 28. siječnja 1991.

Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Frana Supila 12. Matični broj je 365364, a šifra djelatnosti 080111. Osnovna djelatnost Poduzeća je turizam i ugostiteljstvo. Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i ekonomska cjelina. Poduzećem rukovodi direktor. U trenutku pretvorbe, direktor je bio Nikola Marić.

Potkraj 31. prosinca 1992. Poduzeće je imalo 126 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 191.330.000.- HRD, rashodi u iznosu 421.037.000.- HRD i gubitak u iznosu 229.707.000.- HRD. Bilanca na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 6.379.108.000.- HRD ili 12.887.087,- DEM.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Excelsior hotelsko-turističko dioničko društvo (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom društvenog poduzeća Excelsior. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 30. siječnja 1996. Temeljni kapital Društva iznosio je 65.086.800,00 kn ili 17.832.000,- DEM. Istog dana u sudski registar upisana je usklađenost općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Odlukom glavne skupštine od 12. rujna 1998. smanjen je temeljni kapital Društva za 47.254.800,00 kn i to zbog pokrića gubitaka u iznosu 43.092.019,28 kn i usklađenja nominalnih iznosa dionica prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima u iznosu 4.162.780,72 kn. Za iznos smanjenja temeljnog kapitala smanjena je nominalna vrijednost pojedine dionice sa 100,- DEM na 100,00 kn. Istom Odlukom temeljni kapital je povećan za iznos dokapitalizacije od 29.462.700,00 kn. Nakon provedenih izmjena temeljni kapital Društva iznosi 47.294.700,00 kn.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je na koncu 2001. iskazalo u temeljnim financijskim izvještajima vrijednost udjela u povezanim poduzećima u iznosu 5.000,00 kn, te vrijednost ulaganja u vrijednosne papire u iznosu 12.130,00 kn. Udjeli u povezanim poduzećima odnose se na vrijednost osnivačkog ulaganja u društvo Radio Libertas, Dubrovnik koje je izvršeno 1996. u iznosu 5.000,00 kn. Navedeno društvo je u stečaju. Ulaganje u vrijednosne papire odnosi se na dionice društva Privredna banka d.d., Zagreb ukupne nominalne vrijednosti 9.900,00 kn, te dionice društva Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb ukupne nominalne vrijednosti 2.230,00 kn.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor Poduzeća 27. rujna 1993. Članovi Upravnog odbora bili su Davor Njirić, predsjednik, Mario Mrkušić, zamjenik predsjednika, te članovi Mirko Maslač, Mila Franić i Ivo Konsuo. Osoba ovlaštena za zastupanje u vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi bio je direktor Poduzeća Nikola Marić. Odluka je dostavljena Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) u rujnu 1993. Odlukom je utvrđeno da se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Fondu i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske, te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik (MBS 3303543) u dionički ulog.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 7.228.653.000.- HRD ili 14.603.300,- DEM i uvećana je za potraživanja društva Dubrovačka banka Dubrovnik koja su pretvorena u dionički ulog u iznosu 848.036.970.- HRD ili 1.713.206,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 8.076.689.970.- HRD ili 16.316.506,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. Temeljni kapital podijeljen je na 163 165 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz Odluku, dostavljeni su svi zakonom propisani dokumenti i to:

- Program pretvorbe,
- Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske,
- Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjena 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 29. prosinca 1994. i 10. srpnja 1995. donio dvije izmjene Odluke o pretvorbi. Prvom izmjenom Odluke usklađena je procijenjena vrijednost Poduzeća s Rješenjem Fonda o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Izmjenom Odluke vrijednost temeljnog kapitala povećana je za 1.515.494,- DEM zbog povećanja potraživanja društva Dubrovačka banka pretvorenih u ulog za 4.316.794,- DEM, te smanjenja procijenjene vrijednosti Poduzeća za 2.801.338,- DEM. Također su prema izmjeni Odluke rezervirane dionice nominalne vrijednosti 4.272.000,- DEM, što je jednako procijenjenoj vrijednosti nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Drugom izmjenom Odluke o pretvorbi usklađena je Odluka s Odlukom Fonda o prijenosu 16 290 dionica Društva fondovima od 5. lipnja 1995., koje su bile predmetom javnog prikupljanja ponuda.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor Poduzeća je 27. rujna 1993. donio Program pretvorbe u kojem su sadržani osnovni podaci o Poduzeću, registrirana djelatnost, način pretvorbe, procijenjena vrijednost, uvjeti stjecanja, prodaja, prijenos i izdavanje dionica, te druge pojedinosti koje su od važnosti za postupak pretvorbe Poduzeća. Način pretvorbe, te podaci o vrijednosti Poduzeća istovjetni su s podacima iz Odluke o pretvorbi. Program nije izmijenjen i usklađen s izmjenom Odluke o pretvorbi koja je usklađena s Rješenjem Fonda o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu.

### 3.1.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva je u svibnju 1992. izradila Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U Izvještaju je navedeno da se postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. nije mogla utvrditi realnost i vjerodostojnost bilančnih stavki, jer diobena bilanca između bivšeg Hotelsko-turističkog poduzeća Dubrovnik i novonastalih poduzeća, te poduzeća nastalih podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Ploče nije izvršena.

Istaknuto je da postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti nije obavljen na početnim stanjima 1. siječnja 1991. i da Služba društvenog knjigovodstva nije bila nazočna popisu 31. prosinca 1991. U lipnju 1993. Služba društvenog knjigovodstva je sastavila Dodatak Izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. U Dodatku Izvještaju je navedeno da su predmetom kontrole popisa bile najznačajnije stavke bilance stanja na temelju kojih je utvrđeno da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima, uz napomenu da Služba društvenog knjigovodstva nije bila nazočna popisu 31. prosinca 1992.

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

Analiza poslovnih podataka sadrži podatke o lokaciji, poslovnim mogućnostima, tehnološko-tehničkim mogućnostima, kadrovima, organizaciji, tržišnom položaju Poduzeća, te rezultatima poslovanja i potrebi ulaganja u osposobljavanje objekta. Poduzeće posluje u objektima na tri lokacije i to: hotel Excelsior smješten u blizini stare gradske jezgre Dubrovnika kao glavni i temeljni objekt Poduzeća, Otok Života u Malostonskom zaljevu i dio Upravne zgrade bivšeg Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik. Hotel raspolaže s 352 kreveta u 215 soba s kupaonicama. Ugostiteljski, zabavni i rekreativni sadržaji raspoređeni su u tri etaže. Najveći broj noćenja ostvaren je u 1988. i iznosio je 89 499, dok je broj noćenja u 1991. zbog ratnih uvjeta osjetno smanjen i iznosio je 23 057. Iskorištenost smještajnih kapaciteta u 1989. iznosila je 80%, dok je u 1991. iznosila 30%.

Ukupno je bilo zaposleno 126 djelatnika. U 1991. i 1992. Poduzeće nije ostvarivalo normalan prihod zbog šteta nastalih u ratnim uvjetima, te je poslovalo s gubitkom. Ocjenu boniteta Poduzeća izradila je Služba društvenog knjigovodstva - podružnica Dubrovnik, te utvrdila da je bonitet Poduzeća dobar, jer je većina pokazatelja iznad prosječnih vrijednosti izračunanih za poduzeća iste djelatnosti.

#### 3.1.4. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti, sažetak analize tržišta, organizacijska, kadrovska i lokacijska razvojna rješenja, rješenja za zaštitu čovjekova okoliša, ocjenu izvodljivosti, financijske aspekte, te zaključno razmatranje razvojnog programa. Razvojnim programom za iduće petogodišnje razdoblje nisu predviđene radikalne mjere i aktivnosti u području investicija, restrukturiranja poslovanja i prilagodbe poslovnog programa. Temeljni pravac razvoja je uređenje i obnova postojećih kapaciteta da svi dijelovi hotela odgovaraju uvjetima za ugostiteljske objekte s 4 zvjezdice. Ostvarenje Razvojnog programa ovisi od mogućnosti ulaganja. Planovi i projekti će se pripremiti cjelovito i sadržavati mogućnost izvođenja radova u fazama, odnosno posebno će se obnoviti smještajne jedinice u hotelu, posebno centralno uređenje, a posebno instalacije. Početkom 1993. dio hotela je osposobljen za rad uz ulaganja u iznosu 200.000,- DEM. Predviđena su nova ulaganja za nužne popravke i dopunu uređaja i opreme, te ulaganja za nužne sanacijske radove i popravke hotela u ukupnom iznosu 800.000,- DEM. Otok Života je predviđen za izletničku aktivnost i s planovima uređenja upoznat će se budući ulagači, a uredski prostori u prijašnjoj upravnoj zgradi Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik dat će se u najam. Planirano je poboljšanje organizacije poslovanja, intenzivnije korištenje kapaciteta, unapređenje kvalitete usluga, te smanjenje troškova poslovanja. Razvojnim programom nije predviđeno smanjenje broja zaposlenih.

#### 3.1.5. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je Poduzeće za poslovne usluge Kopun i Kopun d.o.o., Zagreb. U Elaboratu je navedeno da je procjenu vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata izradilo društvo COD-ING d.o.o., Zagreb. Elaborat je sadržavao usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1992. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, te knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 5.241.976.000,- HRD ili 10.589.851,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 7.228.653.000- HRD ili 14.603.338,- DEM. Elaborat je dostavljen Fondu u rujnu 1993.



Fond nije prihvatio Elaborat u dijelu procjene nekretnina i obveza, te je u srpnju 1994. izradio konačnu procjenu nekretnina u iznosu 17.025.146,- DEM, a u studenom 1994. procjenu obveza u iznosu 6.111.821,- DEM. Nakon ovih izmjena procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 5.841.991.000,- HRD ili 11.802.000,- DEM. U odnosu na Elaborat vrijednost Poduzeća smanjena je za 2.801.338,- DEM ili 19,19% zbog povećanja procijenjene vrijednosti nekretnina za 1.513.570,- DEM, te povećanja obveza za 4.314.908,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i procijenjene vrijednosti Poduzeća u Elaboratu, te procjena Fonda.

Tablica broj 1

Usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.

1,- DEM = 495.- HRD

Red . br.	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost		Procijenjena vrijednost Elaborat		Indeks 6/4	Konačna procjena Fonda		Indeks 9/4	Indeks 9/6
		u 000 HR	u DEM	u 000 HRD	u DEM		u 000 HRD	u DEM		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A K T I V A									
1.	Nematerijalna imovina	9.944	20.089,-	1.626	3.285,-	16,35	1.626	3.285,-	16,35	100,00
2.	Materijalna imovina	6.035.077	12.192.075,-	7.876.702	15.912.529,-	130,51	8.625.919	17.426.099,-	142,92	109,51
	- Zemljište	529.063	1.068.814,-	1.439.248	2.907.572,-	272,03	1.660.930	3.355.415,-	313,93	115,40
	- Građevinski objekti	5.392.908	10.894.764,-	6.238.982	12.604.004,-	115,68	6.766.517	13.669.731,-	125,47	108,45
	- Oprema	112.964	228.210,-	148.229	299.453,-	131,21	148.229	299.453,-	131,21	100,00
	- Ostalo	142	287,-	50.243	101.500,-		50.243	101.500,-		100,00
3.	Dugoročna fin. ulaganja	6.500	13.131,-	5.754	11.624,-	88,52	5.754	11.624,-	88,52	100,00
4.	Obrtna sredstva	64.831	130.972,-	233.217	471.145,-	359,72	233.217	471.145,-	359,72	100,00
	- Zalihe	6.112	12.347,-	174.498	352.521,-	2.855,14	174.498	352.521,-	2.855,11	100,00
	- Kratkoročna potraživanje	34.138	68.966,-	34.138	68.966,-	100,00	34.138	68.966,-	100,00	100,00
	- Kratko. finan.ulaganja	24.028	48.541,-	24.028	48.541,-	100,00	24.028	48.541,-	100,00	100,00
	- Novčana sredstva	553	1.117,-	553	1.117,-	100,00	553	1.117,-	100,00	100,00
5.	Gubitak	261.930	529.151,-	261.930	529.151,-	100,00	261.930	529.151,-	100,00	100,00
6.	Kreditni za stambenu izgrad.	826	1.669,-	826	1.669,-	100,00	826	1.669,-	100,00	100,00
7.	UKUPNO AKTIVA	6.379.108	12.887.087,-	8.380.055	16.929.403,-	131,36	9.129.272	18.442.973,-	143,11	108,94

Red . br.	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost		Procijenjena vrijednost Elaborat		Indeks 6/4	Konačna procjena Fonda		Indeks 9/4	Indeks 9/6
		u 000 HR	u DEM	u 000 HRD	u DEM		u 000 HRD	u DEM		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8.	IZVANBILANČNA EVIDENCIJA	1.909.877	3.858.337,-	-	-	-	-	-	-	-
	- potraživanja za ratne štete	1.906.666	3.851.850,-	-	-	-	-	-	-	-
	- potraživanja od kupaca iz 1991. iz bivših jugoslavenskih republika	3.211	6.488,-	-	-	-	-	-	-	-
	UMANJENJA									
9.	Gubitak	26.930	529.151,-	261.930	529.151,-	100,00	261.930	529.151,-	100,00	100,00
10.	Stanovi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Dugoročne obveze	848.037	1.713.206,-	861.651	1.740.709,-	101,60	2.998.186	6.056.942,-	353,54	347,95
12.	Kratkoročne obveze	27.165	54.879,-	27.821	56.204,-	102.41	27.165	54.879,-	100,00	97,64
	UKUPNA UMANJENJA	1.137.132	2.297.236,-	1.151.402	2.326.064,-	101,25	3.287.281	6.640.972,-	289,08	285,50
	VRIJEDNOST PODUZEĆA	5.241.976	10.589.851,-	7.228.653	14.603.338,-	137,89	5.841.991	11.802.000,-	111,4	80,81
	Dionički ulog Dubrovačke banke d.d.	-	-	848.037	1.713.206,-	-	2.984.850	6.030.000,-	-	-
	TEMELJNI KAPITAL	-	-	8.076.690	16.316.506,-	-	8.826.841	17.832.000,-	-	109,28

- Zemljišta

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 31. prosinca 1992. iznosila je 529.063.000.- HRD ili 1.068.814,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u Elaboratu iznosi 1.439.248.- HRD ili 2.907.572,- DEM, što je za 172,03% više od knjigovodstvene vrijednosti.

Procjenom je obuhvaćeno 12 parcela građevinskog zemljišta ukupne površine 17 543 m<sup>2</sup>. Pri izračunu procijenjene vrijednosti zemljišta korištene su cijene iz Prijedloga tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, visine rente, te naknade za korištenje pomorskog dobra koje je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik u kolovozu 1992., te prometne cijene zemljišta na dan 31. prosinca 1992. koje je utvrdila Uprava prihoda u Dubrovniku u rujnu 1993. Kao dokazi prava korištenja zemljišta priloženi su zemljišno knjižni izvadci iz 1992., koji glase na pravne prednike Poduzeća, popisi posjeda i katastarski planovi iz Zavoda za katastar i geodetske poslove općine Dubrovnik iz listopada 1992., te ugovor o međusobnim odnosima poduzeća koja su nastali podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Hoteli Ploče p.o. Dubrovnik iz kolovoza 1993. Iz procjene vrijednosti zemljišta izuzet je dio zemljišta koji je obalni pojas i pripada javnom pomorskom dobru ukupne površine 4 410 m<sup>2</sup> i to č.z. 1667/2, dio č.z. 1667/2, dio č.z. 1720, č.z. 1721, dio č.z. 1724 i dio č.z. 1725 sve k.o. Dubrovnik, te č.z. 1108/2 i č.zgr. 261 k.o. Hodilje.

Fond je ispravio Elaborat u dijelu procjene zemljišta radi pogrešno unesene jedinične cijene, te je izradio konačnu procjenu i utvrdio procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 3.355.415,- DEM. Konačnom procjenom Fonda vrijednost zemljišta povećana je za 447.843,- DEM ili 15,40%.

Građevinska zemljišta na lokaciji Hotel Excelsior (k.č. 4830, 4831 i 4832 k.o. Dubrovnik) ukupne površine 4 362 m<sup>2</sup> i na lokaciji Otok Života (k.č. 1108/1, 258, 259 i 260 k.o. Hodilje) ukupne površine 8 053 m<sup>2</sup> procijenjena su u ukupnom iznosu 882.573,- DEM i uključena su u vrijednost Poduzeća. Kao dokaze prava korištenja Poduzeće je priložilo zemljišno knjižne izvratke koji glase na pravnog prednika. Poduzeće nije dostavilo dokaze da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, zbog čega su Rješenjem fonda o suglasnosti na pretvorbu rezervirane dionice u naznačenoj protuvrijednosti.

Društvo je u travnju 1999. česticu zemljišta 1108/1 na lokaciji Otok Života prenijelo u vlasništvo Hrvatske banke za obnovu i razvoj uz zabilježbu u zemljišnim knjigama da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja novčanih potraživanja u iznosu 2.576.363,00 kn, uz valutnu klauzulu vezanu za DEM. Županija Dubrovačko-neretvanska, zastupana po Državnom pravobraniteljstvu, je u veljači 2001. podnijela Općinskom sudu u Dubrovniku tužbu protiv Hrvatske banke za obnovu i razvoj i Društva.

U tužbi je navedeno da je u zemljišnim knjigama zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja ove nekretnine bez prethodne suglasnosti općine Dubrovnik, da se nekretnina nalazi u području Malostonskog zaljeva koje je proglašeno specijalnim rezervatom u moru još u ožujku 1983. odlukom Skupštine općine Dubrovnik, te da je odredbama Zakona o zaštiti prirode koji je stupio na snagu u travnju 1994., dakle prije izvršene pretvorbe Društva, propisano da se zemljišta koja se nalaze na području specijalnih rezervata u moru na kojima pravo korištenja i raspolaganja imaju društveno pravne osobe, prenose u vlasništvo županija, ako zakonom nije drugačije određeno. Tužitelj je predložio sudu da presudi da je Županija Dubrovačko-neretvanska vlasnik ove nekretnine, te da odredi privremenu mjeru zabrane otuđenja ili opterećenja ove nekretnine do pravomoćnosti sudske odluke po podnesenoj tužbi. Sudski postupak je u tijeku, a u zemljišnoj knjizi je na temelju podnesene tužbe zabilježeno tečenje spora za ovu nekretninu.

U nastavku se daje pregled vrijednosti građevinskih zemljišta po lokacijama procijenjenim u Elaboratu i Procjeni Fonda.

Tablica broj 2

## Procijenjena vrijednost građevinskih zemljišta

u DEM

Redni broj	Lokacija	Elaborat			Procjena Fonda			Indeks 8/5
		m <sup>2</sup>	cijena	vrijednost	m <sup>2</sup>	cijena	vrijednost	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Hotel Excelsior (k.č. 4830, 4831, 4832, 4834/1, 4835 i 4837 k.o. Dubrovnik)	9 275,00	281,69	2.612.761,-	9 275,0	325,07	3.015.111,-	115,39
2	Otok Života (k.č. 1108/1, 258, 259 i 260 k.o. Hodilje)	8 053,00	36,14	291.086,-	8 053,00	36,14	291.086,-	100,00
3	Zgrada HTP -poslovni prostor (k.č. 5762 k.o. Gruž)	214,45	16,84	3.613,-	214,45	229,0	49.106,-	1.359,14
4	Arhiva /udjel/ (k.č. 2992 k.o. Dubrovnik)	0,72	155,55	112,-	0,72	155,55	112,-	100,00
Ukupno		17 543,17	-	2.907.572,-	17 543,17	-	3.355.415,-	115,40

## - Građevinski objekti

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 5.392.908.000.- HRD ili 10.894.764,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u Elaboratu iznosi 6.238.982.000.- HRD ili 12.604.004,- DEM, što je za 15,68% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procjenom je obuhvaćeno 16 objekata ukupne bruto razvijene površine 20 993 m<sup>2</sup>, odnosno neto korisne površine 16 736 m<sup>2</sup>.

U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključeni su građevinski objekti, priključci, vanjsko uređenje, procjena ratne štete na objektima, te vrijednost ugrađene strojarske opreme (kotlovnica, klima komore, fan-coil uređaji, hladnjače, bazenska oprema i elektro agregat). Ova oprema nije bila posebno knjigovodstveno evidentirana, te je procijenjena u okviru građevinskih objekata. Kao dokazi vlasništva za procijenjene građevinske objekte priloženi su popisi posjeda, zemljišno knjižni izvadci sa svim podacima o pravu korištenja nekretnina, te izvadak iz diobenog akta pravnih slijednika društvenog poduzeća. Za sve objekte priloženi su pregledi geometrijskih podataka po etažama, tehnički podaci, te katastarski planovi s ucrtanim i označenim objektima. Procjena je obavljena statičkom metodom procjene vrijednosti na način da je izvršena procjena nove vrijednosti objekta, te je izračunana nova vrijednost objekta raščlanjena prema grupama izvedenih radova i za svaki dio je izračunano umanjeње vrijednosti zbog starosti i stanja korištenja objekta. Ujedno su navedeni pravilnici, propisi i odluke na temelju kojih je izvršena procjena: Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata, Važeći normativi Republike Hrvatske, Prosječna cijena građenja m<sup>2</sup> prema tržišnim cijenama i njeno umanjeње prema objavljenoj Metodi umanjeња vrijednosti, te Cijena vanjskog uređenja lokacije prema tržišnim cijenama. Kod procjene vrijednosti ugrađene strojarske opreme korištene su zamjenske vrijednosti opreme, sagledana starost i funkcionalna sposobnost opreme, te utvrđena stvarna vrijednost ili preostala tržišna vrijednost opreme.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata u Elaboratu iznosila je 12.604.004,- DEM, a obuhvaćala je građevinske objekte, priključke i vanjsko uređenje u iznosu 14.893.923,- DEM, umanjeње za iznos ratne štete koju je procijenila Komisija za procjenu ratnih šteta općine Dubrovnik u iznosu 3.333.919,- DEM, te procijenjenu vrijednost ugrađene strojarske opreme u iznosu 1.044.000,- DEM.

Fond je izmijenio Elaborat u dijelu procjene poslovnog prostora i ratnih šteta, te je u srpnju 1994. izradio konačnu procjenu i utvrdio procijenjenu vrijednost građevinskih objekata u iznosu 13.669.731,- DEM. U konačnu procjenu uključeni su građevinski objekti, priključci i vanjsko uređenje u iznosu 14.926.230,- DEM, te umanjeње za iznos ratne štete u iznosu 1.256.499,- DEM. U obrazloženju Fonda navedeno je da je u usporedbi sa sličnim procjenama vrijednost poslovnog prostora povećana za 32.307,- DEM radi ispravke jedinične cijene na 1.173,- DEM/m<sup>2</sup>, a vrijednost ratnih šteta na objektima umanjena je za 2.077.420,- DEM jer Komisija za popis i procjenu ratnih šteta nije potvrdila navedeni iznos kao realan. Konačnom procjenom vrijednosti Poduzeća, procijenjena vrijednost građevinskih objekata povećana je za 1.065.727,- DEM ili 8,45%. U konačnu procjenu vrijednosti građevinskih objekata Fond nije uključio procijenjenu vrijednost ugrađene strojarske opreme (kotlovnica, klima komore, fan-coil uređaji, hladnjače, bazenska oprema i elektro agregat) u iznosu 1.044.000,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća manja je za naznačeni iznos, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Predsjednik Fonda u vrijeme izrade konačne procjene vrijednosti građevinskih objekata bio je Ivan Penić.

Građevinski objekti na lokaciji Hotel Excelsior - Stara kuća i svi građevinski objekti na lokaciji Otok Života procijenjeni su u ukupnom iznosu 3.389.972,- DEM i uključeni su u vrijednost Poduzeća. Kao dokaze prava korištenja Poduzeće je priložilo zemljišno knjižne izvratke koji glase na pravnog prednika. Poduzeće nije dostavilo dokaze da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, zbog čega su Rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu rezervirane dionice u naznačenoj protuvrijednosti.

U nastavku se daje pregled procijenjene vrijednosti građevinskih objekata po lokacijama prema Elaboratu i Procjeni Fonda.

Tablica broj 3

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata  
u DEM

Redni broj	Građevinski objekti			Procijenjena vrijednost građevinskih objekata		
	Naziv	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	Elaborat	Procjena Fonda	Indeks 7/6
1	2	4	5	6	7	8
	Hotel Excelsior			14.409.969,-	14.409.969,-	100,00
1.	Stara Kuća	4 056,57	5 176,78	3.040.859,-	3.040.859,-	100,00
2.	Nova kuća	11 419,04	14 286,54	10.171.006,-	10.171.006,-	100,00
3.	Taverna	210,37	273,60	252.444,-	252.444,-	100,00
	Ukupno objekti	15 685,98	19 736,92	13.464.309,-	13.464.309,-	100,00
	Priključci	15 685,98	19 736,92	753.950,-	753.950,-	100,00
	Vanjsko uređenje	15 685,98	19 736,92	191.710,-	191.710,-	100,00
	Otok Života			349.113,-	349.113,-	100,00
4.	Baraka	76,36	91,22	23.824,-	23.824,-	100,00
5.	Zgrada	123,38	154,85	55.644,-	55.644,-	100,00
6.	Zgrada	144,88	175,77	64.182,-	64.182,-	100,00
7.	Spremište	30,97	42,48	5.729,-	5.729,-	100,00
8.	Butan stanica	5,50	6,00	891,-	891,-	100,00
9.	Sanitarni čvor	6,30	8,93	1.336,-	1.336,-	100,00
10.	Zgrada	199,57	215,17	94.596,-	94.596,-	100,00
11.	Ambulanta	18,83	20,66	7.626,-	7.626,-	100,00
12.	Cisterna	24,57	29,24	3.120,-	3.120,-	100,00
13.	Glavni objekt	121,75	162,97	53.935,-	53.935,-	100,00
14.	Cisterna	110,20	124,0	13.995,-	13.995,-	100,00
	Ukupno objekti	862,31	1 031,29	324.878,-	324.878,-	100,00
	Priključci	862,31	1 031,29	24.235,-	24.235,-	100,00
	Dio poslovne zgrade HTP			134.499,-	166.806,-	124,02
	Ukupno objekti	186,55	224,17	129.603,-	154.617,-	121,17
	Priključci	186,55	224,17	3.218,-	8.514,-	264,57
	Vanjsko uređenje	186,55	224,17	3.678,-	3.675,-	99,91
	Arhiva			342,-	342,-	100,00
	Ukupno objekti	0,72	0,87	314,-	314,-	100,00
	Priključci	0,72	0,87	28,-	28,-	100,00
	Ukupno građevinski objekti	16 735,56	20 993,25	14.893.923,-	14.926.230,-	100,21-
	Ratne štete			3.333.919,-	1.256.499,-	37,68
	Ukupno građevinski objekti			11.560.004,-	13.669.731,-	118,25
	Ugrađena strojarska oprema			1.044.000,-	-	-
	Ukupno građevinski objekti			12.604.004,-	13.669.731,-	108,45

- Oprema

Knjigovodstvena vrijednost opreme 31. prosinca 1992. iznosila je 112.964.000.-HRD ili 228.210,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 148.229.000.- HRD ili 299.453,- DEM, što je za 71.243,- DEM ili 31,21% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procjena opreme je obavljena na temelju stvarnih tržišnih cijena opreme i koeficijenata otpisanosti. Procjenu vrijednosti opreme je u cijelosti prihvatio Fond. Ugrađena strojarska oprema procijenjena je u okviru građevinskih objekata.

- Druga imovina

Knjigovodstvena vrijednost druge imovine 31. prosinca 1992. iznosila je 82.243.000.- HRD ili 166.148,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 291.666.000.- HRD ili 589.223,- DEM, što je za 254,63% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjena vrijednost sastojala se od nematerijalnih ulaganja u iznosu 3.285,- DEM, ostalih sredstava za rad u iznosu 101.500,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja u iznosu 11.624,- DEM, zaliha u iznosu 352.521,- DEM, kratkoročnih potraživanja u iznosu 68.966,- DEM, kratkoročnih financijskih ulaganja u iznosu 48.541,- DEM, financijskih sredstava u iznosu 1.117,- DEM, te kredita za stambenu izgradnju u iznosu 1.669,- DEM. Sva imovina procijenjena je po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim nematerijalnih ulaganja, ostalih sredstava za rad, te zaliha materijala i trgovačke robe čija je procijenjena vrijednost za 468.867,- DEM veća od knjigovodstvene vrijednosti. U Elaboratu je specificirana sva imovina pojedinačno uz obrazloženje procjene. Vrijednost ostalih sredstava za rad činile su umjetničke slike koje su procijenjene po stvarnoj tržišnoj vrijednosti. Zalihe materijala, sitnog inventara i trgovačke robe procijenjene su po tekućim cijenama, a odnosile su se na sirovine za prehranu, alkoholna i bezalkoholna pića, ulje za loženje, ostale materijale, razglednice i duhanske prerađevine. Najznačajnija potraživanja odnosila su se na potraživanja od kupaca i iznosila su 68.440,- DEM. Kratkoročna financijska ulaganja odnosila su se na dane kratkoročne kredite za robu i usluge.

- Dugoročne obveze

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih obveza 31. prosinca 1992. iznosila je 848.036.970.- HRD ili 1.713.206,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 861.651.000.- HRD ili 1.740.709,- DEM, što je za 1,60% više od knjigovodstvene vrijednosti. U procijenjenu vrijednost uključene su obveze po dugoročnom kreditu društva Dubrovačka banka, kojim su revalorizirana kratkoročna i dugoročna potraživanja banke i pretvorena u dionički ulog Poduzeća u iznosu 1.713.206,- DEM, te obveze po kreditima prema društvu Dubrovačka banka na temelju diobene bilance Hotelsko turističkog poduzeća Hoteli Ploče u iznosu 27.503,- DEM. Sve obveze su procijenjene po knjigovodstvenoj vrijednosti osim obveza po kreditima prema banci na temelju diobene bilance koje nisu bile knjigovodstveno evidentirane.

Do povećanja obveza došlo je u studenom 1994., nakon što je Fond prihvatio ugovor zaključen 8. studenog 1994. između društva Dubrovačka banka i Poduzeća, kojim su povećana potraživanja banke prema Poduzeću za 4.316.713,- DEM. Nakon toga procijenjena vrijednost dugoročnih obveza utvrđena je u iznosu 6.056.942,- DEM, što je za 4.343.736,- DEM ili 253,54% više od knjigovodstvene vrijednosti. Navedeno nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene.



- **Kratkoročne obveze**

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza 31. prosinca 1992. iznosila je 27.164.788,- HRD ili 54.879,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 27.821.000,- HRD ili 56.204,- DEM, što je za 2,41% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjene obveze odnosile su se na dobavljače u iznosu 37.260,- DEM, obveze za plaće u iznosu 13.446,- DEM, kredite za obrtna sredstva od Javnog Vodoprivrednog poduzeća u iznosu 1.325,- DEM, obveze za poreze i doprinose u iznosu 1.730,- DEM, obveze prema zaposlenima u iznosu 972,- DEM, te obveze za kamate na kratkoročne kredite u iznosu 1.471,- DEM. Sve obveze su procijenjene po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim obveza po kreditima za obrtna sredstva koje nisu bile knjigovodstveno evidentirane. Fond je prihvatio procijenjenu vrijednost obveza po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 54.879,- DEM.

- **Pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka u dionički ulog**

Potraživanja društva Dubrovačka banka pretvorena su u dionički ulog u iznosu 1.713.206,- DEM na temelju ugovora zaključenog 28. prosinca 1992. između Poduzeća i društva Dubrovačka banka. Direktor društva Dubrovačka banka u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Darko Kaciga. Ugovorom je utvrđeno da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije udovoljavalo obvezama prema banci, da je banka produžavala rokove otplate kredita, da je zbog neadekvatne kamate i tečajne politike u 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita. Zbog navedenih razloga svi krediti su revalorizirani prema njihovoj stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM i pretvoreni u dionički ulog na dva načina i to:

- za sve kredite stavljene u tečaj prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum (početno stanje), izražene u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene rate i kamate, također preračunano DEM po tečaju na dan otplate,
- za sve kredite stavljene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. godine prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan stavljanja u tečaj, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene rate i kamate, preračunano u DEM na dan otplate. Obračunane kamate su pripisivane glavnica za svaku prethodnu godinu.

Banka je izradila i priložila uz ugovor specifikaciju revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992. u iznosu 1.713.206,- DEM i to za četiri dugoročna kredita u ukupnom iznosu 486.758,- DEM, te za trinaest kratkoročnih kredita u ukupnom iznosu 1.226.448,- DEM.

U nastavku se daje pregled obveza po kreditima prema društvu Dubrovačka banka pretvorenih u dionički ulog.

Tablica broj 4

## Obveze po kreditima prema društvu Dubrovačka banka

Red ni broj	O P I S	Iznos u HRD	Iznos u DEM
A.	DUGOROČNI KREDITI PRETVORENI U DIONIČKI ULOG PREMA UGOVORU S BANKOM OD 28.12.1992. (1+2+3+4)	240.945.210.-	486.758.-
1.	Stanje dugoročnih kredita na dan 31. 12. 1992.	9.910.929.-	20.022,-
2.	Dospjele obveze - anuiteti na dan 31. 12. 1992.	1.754.975.-	3.546,-
3.	Dospjele obveze - kamate na dan 31. 12. 1992.	61.812.754.-	124.874,-
4.	Revalorizacija dugoročnih kredita prema ugovoru s bankom od 28. 12. 1992.	167.466.552.-	338.316,-
B.	KRA TKOROČNI KREDITI PRETVORENI U DIONIČKI ULOG PREMA UGOVORU S BANKOM OD 28.12.1992. (5+6+7)	607.091.760.-	1.226.448.-
5.	Stanje kratkoročnih kredita na dan 31. 12. 1992.	29.295.016.-	59.182,-
6.	Dospjele kamate na dan 31. 12. 1992.	150.152.167.-	303.338,-
7.	Revalorizacija kratkoročnih kredita prema ugovoru s bankom od 28. 12. 1992.	427.644.577.-	863.928,-
C.	UKUPNI KREDITI PRETVORENI U DIONIČKI ULOG PREMA UGOVORU S BANKOM OD 28.12.1992. (A+B)	848.036.970.-	1.713.206.-
8.	Ukupne obveze prema banci prije revalorizacije kredita na dan 31. 12. 1992.	252.925.841.-	510.962,-
9.	Ukupna revalorizacija kredita prema ugovoru s bankom od 28. 12. 1992.	595.111.129.-	1.202.244,-
D.	UKUPNI KREDITI PRETVORENI U DIONIČKI ULOG PREMA UGOVORU S BANKOM OD 8.11.1994. (8+12)	2.984.809.90 5.-	6.029.919.-
10.	Revalorizacija dugoročnih kredita prema ugovoru s bankom od 8. 11. 1994.	1.098.3163.3 95.-	2.218.821,-
11.	Revalorizacija kratkoročnih kredita prema ugovoru s bankom od 8. 11. 1994.	1.633.567.32 0.-	3.300.136,-
12.	Ukupna revalorizacija kredita prema ugovoru s bankom od 8. 11. 1994. (10+11)	2.731.883.71 5.-	5.518.957,-

Stanje kredita i dospjelih obveza prema društvu Dubrovačka banka 31. prosinca 1992. iskazano u poslovnim knjigama prije revalorizacije iznosilo je 510.962,- DEM. Ugovorom od 28. prosinca 1992. ova potraživanja su revalorizirana i pretvorena u dionički ulog u iznosu 1.713.206,- DEM, što je za 1.202.244,- DEM ili 235,29% više od knjigovodstvenog stanja duga prije revalorizacije.

Uvidom u dokumentaciju i bilancu stanja Poduzeća, utvrđeno je da je revalorizacija dugoročnih i kratkoročnih kredita iznosila 1.202.244,- DEM, da je evidentirana u poslovnim knjigama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.

U listopadu 1994. društvo Dubrovačka banka raskinula je ugovor od 28. prosinca 1992. Naknadno 8. studenoga 1994., po odobrenju upravnog odbora Poduzeća, između Poduzeća i društva Dubrovačka banka zaključen je ugovor kojim je utvrđeno da obveze po kreditima prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznose 6.029.919,- DEM, te se cjelokupni iznos pretvara u dionički ulog Društva. Osoba ovlaštena za zastupanje Poduzeća u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Nikola Marić, članovi upravnog odbora Poduzeća bili su Davor Njirić, predsjednik, Mario Mrkušić, zamjenik predsjednika, Mirko Maslač, Mila Franić i Ivo Konsuo, a osoba ovlaštena za zastupanje društva Dubrovačka banka bio je Neven Barač. Iz priloženog obračuna revalorizacije kredita uz ugovor utvrđeno je da je spomenutim ugovorom osim kredita koji su bili predmet ugovora od 28. prosinca 1992. uključeno i 17 kratkoročnih kredita odobrenih u razdoblju od 1988. do 1990. koji nisu bili predmet ugovora, te da su svi krediti revalorizirani od datuma početka korištenja kredita do dana pretvorbe. Iz priloženog obračuna revalorizacije kredita uz ugovor ne mogu se utvrditi uvjeti pod kojima su odobreni krediti, namjena kredita, rok otplate, kamate, te stanje duga prije revalorizacije.

Fond je zatražio mišljenje neovisnog revizora kako bi mogao utvrditi realnost i objektivnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog Društva. Na zahtjev društva Dubrovačka banka, a u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća, revizorska tvrtka Cetinić d.o.o. Dubrovnik je u rujnu 1994. izradila Izvješće o obavljenoj reviziji revalorizacije kredita društva Dubrovačka banka. Direktor revizorske tvrtke u vrijeme izrade Izvješća bio je Josip Cetinić. Radnu dokumentaciju korištenu kod donošenja ocjene o realnosti revalorizacije prema navodima iz revizorskog izvješća činili su ugovori o kreditima, amortizacijski planovi, kartice korištenja, otplate i kamata, liste automatske obrade podataka po računima i komitentima, tečajne liste, podaci iz diobene bilance, program pretvorbe poduzeća, te financijski izvještaji za 1992. U Izvješću je navedeno da su revalorizacijom obuhvaćeni svi neotplaćeni dugoročni krediti, te veliki dio neotplaćenih kratkoročnih kredita. Prema Izvješću revalorizacija kredita obuhvatila je razdoblje od datuma početka korištenja kredita, odnosno od 1. siječnja 1988. do 31. prosinca 1992. Prema mišljenju revizorske tvrtke revalorizacija potraživanja društva Dubrovačka banka prema Poduzeću ocjenjuje se realnom i objektivnom.

Revalorizaciju potraživanja društva Dubrovačka banka prema Društvu u cijelosti je prihvatio Fond, koji je 4. prosinca 1994. izdao Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća, u kojem je dionički ulog društva Dubrovačka banka iznosio 6.030.000,- DEM i činio je 33,82% temeljnog kapitala Društva. Predsjednik Fonda u vrijeme donošenja Rješenja o suglasnosti na pretvorbu bio je Ivan Penić.

U postupku revizije pretvorbe, zatražena je dokumentacija Društva i društva Dubrovačka banka u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog. Društvo je dostavilo godišnji popis obveza, bilancu stanja za 1992., izračune revalorizacije za 13 kratkoročnih kredita koje je izradilo društvo Dubrovačka banka, a koji su predmet ugovora od 28. prosinca 1992., te izračune revalorizacije za kredite koji su predmet ugovora od 8. studenoga 1994. Iz dokumentacije Društva, utvrđeno je da je Poduzeće 31. prosinca 1992. dugovalo društvu Dubrovačka banka na ime dugoročnih i kratkoročnih kredita 510.962,- DEM, a da su ugovorom iz studenoga 1994. ova potraživanja revalorizirana i pretvorena u dionički ulog u iznosu 6.029.919,- DEM, što je za 5.518.957,- DEM ili 1.080,11% više od knjigovodstvenog stanja duga prije revalorizacije, odnosno 4.316.713,- DEM ili 844,82% više od knjigovodstvenog stanja duga nakon revalorizacije po ugovoru od 28. prosinca 1992. Također je utvrđeno da su ugovorom iz 1994. revalorizirani otplaćeni kratkoročni krediti odobreni u razdoblju od 1988. do 1990., te stoga nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama i iskazani u

bilanci stanja na dan procjene.

Utvrđeno je da su obveze po kreditima evidentirane skupno, a ne pojedinačno po kreditima, te se ne može utvrditi iznos odobrenih kredita, početak korištenja kredita, iznos otplaćenih rata i kamata, te stanje kredita prije revalorizacije. Način utvrđivanja iznosa potraživanja društva Dubrovačka banka i pretvaranje u dionički udjel nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene. Ugovorenim načinom obračuna revalorizacije, omogućeno je da se revalorizacija kredita u iznosu 5.518.957,- DEM pretvori u ulog, čime je društvo Dubrovačka banka stekla 30,95% udjela u temeljnom kapitalu, a za isti iznos je umanjena vrijednost društvenog kapitala. Društvo Dubrovačka banka dostavila je ugovor o sudjelovanju banke u pretvorbi Poduzeća od 31. prosinca 1992. i ugovor o pretvaranju bančinih potraživanja u ulog od 8. studenog 1994. Društvo Dubrovačka banka je dopisom od 22. veljače 2002. izvijestilo Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kredita koje uključuju podatke o korištenju, otplati i revalorizaciji, te druge priloge nisu u mogućnosti dostaviti.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Kontrolom dokumentacije o pretvorbi Poduzeća, Fond je ocijenio da se pretvorba Poduzeća predlaže u skladu s uvjetima i na način propisan Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, te je 5. prosinca 1994. izdao Rješenje kojim je dana suglasnost društvenom poduzeću HTP Excelsior, Dubrovnik na namjeravanu pretvorbu, prema kojoj se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo. Temeljni kapital iznosio je 65.086.800,00 kn ili 17.832.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja, a sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu od 43.077.300,00 kn ili 11.802.000,- DEM, te pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka u dionički ulog u iznosu 22.009.500,00 kn ili 6.030.000,- DEM.

Temeljni kapital podijeljen je na 178 320 redovne dionice. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. Zbog nedostavljanja dokaza da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, rezervirano je 42 720 dionica. Rezervirane dionice odnose se na procijenjenu vrijednost zemljišta površine 4 362 m<sup>2</sup> na lokaciji Hotel Excelsior u protuvrijednosti 591.487,- DEM, građevinski objekt Stara kuća u iznosu 3.040.859,- DEM na lokaciji Hotel Excelsior, te cjelokupnu procijenjenu vrijednost zemljišta i građevinskih objekata na lokaciji Otok Života u iznosu 640.199,- DEM.

Prema Rješenju, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom 59 010 dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća,
- b) pretvaranjem potraživanja Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionički ulog, odnosno 60 300 dionica,
- c) ostatak od 16 290 dionica, uvećano za neprodane dionice osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodaje se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda. Rješenjem je utvrđeno da će Fond, nakon što provede ovaj postupak prodaje, izdati posebno rješenje kojim će utvrditi temeljni kapital Poduzeća.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju Odluke o pretvorbi i Rješenja Fonda od 5. prosinca 1994., Poduzeće je u prosincu 1994. objavilo poziv za upis i kupnju 59 010 dionica uz popust nominalne vrijednosti 5.901.000,- DEM što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću upisali su 50 116 dionica, a zaposleni u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi upisali su 8 894 dionice. Ugovori s kupcima dionica uz popust (dalje u tekstu: mali dioničari) zaključeni su 28. prosinca 1994. Ukupno je zaključeno 426 ugovora o prodaji 59 010 dionica uz popust koje su činile 33,09% temeljnog kapitala Društva. Dionice 7 ugovora otplaćene su jednokratno, a dionice 419 ugovora otplaćuju se obročno u roku 5 godina.

Fond je 5. lipnja 1995. donio Odluku o prijenosu 16 290 dionica Društva fondovima. Predsjednik Fonda u vrijeme donošenja Odluke bio je Ivan Penić. Odlukom je utvrđeno da su dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da nije dostavljena niti jedna ponuda. Fond nema dokumentaciju o provedenom postupku javnog prikupljanja ponuda za kupnju 16 290 dionica Društva. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru, i to: Fondu 10 860 dionica što je činilo 6,09% temeljnog kapitala, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: RF MIO radnika Hrvatske) 3 801 dionica što je činilo 2,13% temeljnog kapitala, te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: RF MIO individualnih poljoprivrednika Hrvatske) 1 629 dionica što je činilo 0,91% temeljnog kapitala.

### 3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 30. siječnja 1996. Temeljni kapital iznosio je 65.086.800,00 kn ili 17.832.000,- DEM na dan izdavanja Rješenja. Vlasnička struktura temeljnog kapitala bila je sljedeća:

Tablica broj 5

Vlasnička struktura u vrijeme upisa Društva u sudski registar

Red. br.	Dioničari	Broj dionica	Udjel u temeljnom kapitalu u %
1.	Mali dioničari	59 010	33,09
2.	Fond - rezervirane dionice	42 720	23,96
3.	Fond -	10 860	6,09
4.	RF MIO radnika Hrvatske	3 801	2,13
5.	RF MIO poljoprivrednika Hrvatske	1 629	0,91
6.	Dubrovačka banka	60 300	33,82
	UKUPNO	178 320	100,00

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Društvo je ustrojilo knjigu dionica. U knjigu dionica upisuju se dionice s podacima značajnim za prava koja proizlaze iz dionica.

##### 4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 59 010 dionica s popustom malim dioničarima s kojima je zaključeno 426 ugovora o prodaji dionica uz popust, od čega se prema 419 ugovora dionice otplaćuju obročno u roku 5 godina.

Mali dioničari su, kao prenositelji, u razdoblju od rujna 1996. do listopada 1997. zaključili s društvom Dubrovačka banka, Dubrovnik kao stjecateljem, 214 ugovora o prodaji i prijenosu dionica. Predsjednik Uprave društva Dubrovačka banka, Dubrovnik u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Neven Barač. Mali dioničari su prodali i prenijeli društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik 13 884 otplaćenih dionica i 16 516 neotplaćenih dionica. U ugovorima je utvrđeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate iz ugovora o prodaji dionica s popustom na rok otplate od 20 godina.

Prema odredbama ugovora, društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik je preuzelo ispunjenje duga za neotplaćene dionice prema Fondu, te obvezu plaćanja mjesečnih obroka malih dioničara utvrđenih ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatka tom ugovoru kada ga mali dioničari zaključe s Fondom. Ugovoreno je da će neotplaćene dionice prodavatelj prenositi postupno u vlasništvo kupca na početku svake godine ovisno o otplati mjesečnih obroka u prethodnoj godini u skladu s ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatkom tom ugovoru kada ga mali dioničari zaključe s Fondom. Mali dioničari su prenijeli kupcu u zalog sva svoja prava po osnovu kupljenih, a još neotplaćenih dionica.

Nakon ovih promjena, udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 33,09% na 16,05% i imali su 28 610 dionica, dok je društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik povećalo svoj udjel s 33,82% na 50,86% i imalo je 90 700 dionica Društva.

Stjecatelj nije dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica.

U studenom 1997. mali dioničari zaključili su s Fondom 370 dodatka ugovoru kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica s popustom. Prema dodacima ugovora različito su ugovoreni rokovi otplate neotplaćenih dionica od jednokratne otplate do obročnog otplaćivanja u roku 20 godina. Među malim dioničarima koji su zaključili dodatke ugovora s Fondom bilo je i 195 malih dioničara koji su dionice prethodno prodali i prenijeli društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik.

Društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik je otplaćivala neotplaćene dionice Fondu postupno do travnja 1998., kada ih je prestalo otplaćivati. Odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji propisano je da je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora. Fond je u svibnju 1999. raskinuo s malim dioničarima 198 ugovora o prodaji dionica s popustom koji su prethodno dionice prodali i prenijeli društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik. Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 14 030 neotplaćenih dionica. Istodobno je još 986 neotplaćenih dionica s popustom koje je steklo društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik preneseno malim dioničarima i vode se u zalogu zbog spora oko ispravnosti upisa ovih dionica od strane 14 malih dioničara.

Nakon ovih promjena, udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva povećan je s 0,70% na 3,68% i imao je 17 380 dionica, udjel malih dioničara povećan sa 6,05% na 6,26% i imali su 29 596 dionica, dok je udjel društva Dubrovačka banka, Dubrovnik smanjen s 83,06% na 79,89% i imalo je 377 821 dionicu.

U razdoblju od lipnja do prosinca 1999. Fond je s preostalim malim dioničarima raskinuo još 110 ugovora o prodaji dionica s popustom. Iz pregleda otplata malih dioničara koje je dostavio Fond, utvrđeno je da su mali dioničari prestali plaćati obveze tijekom 1996., 1997., 1998. i 1999. Iako je došlo do prekoračenja ugovorenog roka plaćanja, Fond nije postupio prema odredbama ugovora i dodatka ugovora o prodaji dionica s popustom, prema kojima se ukoliko kupac ne otplati tri dospjela obroka ugovor i dodatak ugovora raskidaju bez prethodne opomene.

Nakon raskida ugovora u portfelj Fonda preneseno je 6 464 neotplaćenih dionica, te je udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen sa 6,26% na 4,90% i imali su 23 132 dionice, dok je udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva povećan s 3,68% na 5,04% i imao je 23 844 dionica.

#### 4.2. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

U postupku pretvorbe, u portfelj RF MIO radnika Hrvatske prenesena je 3 801 dionica Društva, a u portfelj RF MIO individualnih poljoprivrednika Hrvatske 1 629 dionica Društva.

Navedeni fondovi su u rujnu 1997. zaključili s društvom Croatia osiguranje d.d., Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom, društvo Croatia osiguranje, Zagreb je prenijelo navedenim fondovima 26 306 redovnih dionica Istarske banke d.d., Pula nominalne vrijednosti 26.306.000,00 kn, što je po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske od 3,56 kn za 1,- DEM na dan zaključenja ugovora iznosilo 7.389.400,- DEM, a fondovi su društvu Croatia osiguranje, Zagreb prenijeli 73 129 dionica deset društava nominalne vrijednosti 7.389.400,- DEM. Među prenijetim dionicama bilo je i 5 430 dionica Društva nominalne vrijednosti 543.000,- DEM koje su činile 3,04% temeljnog kapitala Društva.

U listopadu 1997., društvo Croatia osiguranje, Zagreb je stečene dionice Društva prodalo društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik, a društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik je stečene dionice Društva prodala društvu Hoteli Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik, nakon čega je ovo društvo steklo udjel od 3,04% u temeljnom kapitalu Društva i imalo je 5 430 dionica. Prijenosi su u knjizi dionica evidentirani na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji dionica između navedenih društava.

#### 4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Prema Rješenju o suglasnosti na pretvorbu, Fond je vezano uz imovinu za koju nisu riješeni vlasnički odnosi rezervirao 42 720 dionica. U vrijeme obavljanja revizije, sve rezervirane dionice nominalne vrijednosti 4.272.000,00 kn bile su u vlasništvu Fonda i činile su 9,03% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Pored rezerviranih dionica, u portfelj Fonda je u postupku pretvorbe preneseno 10 860 neprodanih dionica Društva.

Fond je 18. lipnja 1996. zaključio s društvom Inkobrod, d.d. Industrija konstrukcija i brodogradilišta, Korčula, (MBS 3085155) ugovor o prijenosu dionica kojim je navedenom društvu prenio 7 510 dionica Društva nominalne vrijednosti 751.000,- DEM. Ugovorom je utvrđeno da je Fond preuzeo dug Brodogradilišta 3. maj, Rijeka prema društvu Inkobrod, Korčula prema Odluci Vlade Republike Hrvatske, Koordinacije za gospodarstvo od 23. ožujka 1995. u iznosu od 7.947.082,- DEM, te da će preuzeti dug podmiriti prijenosom dionica stečenih na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Nakon ovih promjena, udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva smanjen je sa 6,09% na 1,88% i imao je 3 350 dionica, dok je društvo Inkobrod, Korčula steklo udjel od 4,21% i imalo je 7 510 dionica.

Društvo Inkobrod, Korčula je u listopadu 1996. stečene dionice Društva prodalo društvu Globus Holding d.o.o., Zagreb (MBS 3934446), a društvo Globus Holding, Zagreb je u lipnju 1997. stečene dionice Društva prenijelo društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik, nakon čega je udjel društva Dubrovačka banka, Dubrovnik u temeljnom kapitalu Društva povećan s 50,86% na 55,07% i imalo je 98 210 dionica. Prijenosi su u knjizi dionica evidentirani na temelju zaključenih ugovora o prodaji i prijenosu dionica.

U razdoblju od svibnja do prosinca 1999. u portfelj Fonda je preneseno 20 494 dionica na temelju raskinutih ugovora o kupnji dionica uz popust na obročnu otplatu. Nakon ovih promjena, udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva povećan je s 0,71% na 5,04% i imao je 23 844 dionica. Sve dionice Društva Fond je putem javnog nadmetanja prodao u veljači 2001. zajedno s dionicama Društva iz portfelja Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB).

#### 4.4. Dionice iz portfelja DAB

Vlada Republike Hrvatske je donijela 16. travnja 1998. Odluku o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik. Na temelju ove Odluke, društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik je prenijelo na DAB 377 821 dionicu Društva nominalne vrijednosti 37.782.100,00 kn. Ugovor o prijenosu dionica između društva Dubrovačka banka, Dubrovnik i DAB zaključen je 8. lipnja 1999.

Pored ovih dionica, DAB je stekla i 5 430 dionica Društva na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica zaključenog s društvom Hoteli Dubrovnik, Dubrovnik 21. lipnja 1999. Zaključenim ugovorom, DAB je kupila od navedenog društva 73 129 dionica deset društava nominalne vrijednosti 15.262.448,50 kn, među kojima je bilo i 5 430 dionica Društva nominalne vrijednosti 543.000,00 kn. Kupoprodajna cijena svih dionica ugovorena je u iznosu 27.474.093,23 kn, a plaćanje je ugovoreno prijebojem potraživanja DAB prema društvu Hoteli Dubrovnik, Dubrovnik koja su ukupno iznosila 27.474.093,23 kn.



Potraživanja prema navedenom društvu DAB je preuzela od društva Dubrovačka banka, Dubrovnik na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik od 28. siječnja 1999. i ugovora zaključenog 21. lipnja 1999. između društva Dubrovačka banka, Dubrovnik i DAB o prijenosu rizičnih plasmana u kojima su sadržani potencijalni gubici društva Dubrovačka banka, Dubrovnik. Ovim prijenosima dionica DAB je stekla 81,03% udjela u temeljnom kapitalu Društva i imala je 383 251 dionicu Društva.

Fond je 17. kolovoza 2000. u dnevnom tisku oglasio prodaju 407 095 dionica Društva (383 251 dionica u vlasništvu DAB i 23 844 dionica u vlasništvu Fonda koje čine ukupno 86,07% udjela u temeljnom kapitalu Društva) uz početnu cijenu od 40.709.500,00 kn koliko je iznosila i nominalna vrijednost dionica. U oglašenom roku pristigli su jedno pismo namjere i dvije ponude koji su javno otvoreni 11. rujna 2000. o čemu je sastavljen zapisnik Povjerenstva za javno otvaranje ponuda. U zapisniku je naveden sadržaj svih ponuda. Za pismo namjere navedeno je da ponuditelj nije priložio ponudbenu bankarsku garanciju niti priloge propisane Ponudbenom dokumentacijom, te da se iz navedenih razloga ponuda ne može smatrati ponudom, već pismom namjere, te kao takva nije u skladu s uvjetima propisanim u Ponudbenoj dokumentaciji. Za prvu ponudu navedeno je da je dana uz kumulativno ispunjenje uvjeta navedenih u ponudi, te se u tom slučaju nudilo za kupnju svih dionica iz uvjeta navedenih u ponudi 12.500.000,- USD, da ponuditelj nije dostavio financijske izvještaje za proteklo razdoblje (društvo je osnovano u studenom 1999.) već samo financijske izvještaje za društvo osnivača ponuditelja koja nisu prevedena na hrvatski jezik, te stoga ponuda nije u cijelosti skladu s uvjetima u Ponudbenoj dokumentaciji. Za drugu ponudu navedeno je da se nudilo 40.709.500,00 kn za kupnju dionica uz uvjet ponuditelja da traži vremenski rok za dogovor novih uvjeta za dugovanje Društva s vjerovnicima, te drugih uvjeta kako je navedeno u ponudi, da ponuditelj nije priložio financijske izvještaje potvrđene i potpisane od strane revizora (društvo je osnovano u ožujku 2000.) i prijevod istih sastavljen od sudskog tumača na hrvatski jezik, te prijevod ponudbene garancije sastavljen od strane sudskog tumača, te stoga ponuda nije u skladu s uvjetima propisanim u Ponudbenoj dokumentaciji. Povjerenstvo za javno otvaranje ponuda naknadno je pozvalo sve ponuditelje da u roku 5 dana nadopune ponude u skladu s uvjetima propisanim u Ponudbenoj dokumentaciji, te da dostave bitne elemente ponude i na hrvatskom jeziku. U zapisniku Povjerenstva za javno otvaranje ponuda od 25. rujna 2000. navedeno je da je prvi ponuditelj dostavio dopis društva osnivača ponuditelja i konsolidirane financijske izvještaje društva osnivača ponuditelja u ovjerenom prijevodu na hrvatski jezik sastavljenom od strane sudskog tumača za španjolski jezik, potvrdu Središnje depozitarne agencije o stanju na računu ponuditelja, te potvrdu poslovne banke o prometu po nerezidentnim računima ponuditelja od 15. rujna 2000. Za drugog ponuditelja navedeno je da je za sebe i društvo osnivača ponuditelja dostavio revizorska izvješća ovjerena i potpisana od revizora i ovjerene prijevode izvješća na hrvatski jezik sastavljene od strane sudskog tumača za engleski jezik, te ovjereni prijevod bankarske garancije na hrvatski jezik.

Upravni odbor Fonda je 23. listopada 2000. odlučio ne prihvatiti niti jednu od ovih ponuda uz obrazloženje da nisu bile u skladu s uvjetima propisanim u ponudbenoj dokumentaciji.

Fond je 22. kolovoza 2000., u vezi natječaja za prodaju dionica Društva, zatražio od Društva Bilancu stanja i Račun dobiti i gubitka za 1999., revizorsko izvješće, te procjenu nekretnina Društva od strane građevinskog vještaka. Društvo je 24. kolovoza 2000. dostavilo Fondu tražene temeljne financijske izvještaje za 1999., izvješće revizorske tvrtke za 1999., te Procjenu prometne vrijednosti nekretnina Društva koju je u listopadu 1998. izradio stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva. Pored tražene dokumentacije, Društvo je dostavilo Fondu i Proračun poslovanja Društva za 2000., Izvještaj o poslovanju Društva u razdoblju od siječnja do srpnja 2000., Procjenu poslovnih mogućnosti Društva u razdoblju od 2000. do 2009., te Stanje kreditnih obveza Društva na dan 30. lipnja 2000. Društvo je navelo da je spomenuta dokumentacija izrađena na temelju zaključka sa sastanka kojem su prisustvovali ministrica turizma Republike Hrvatske i predstavnici Županije, grada Dubrovnika i turističkih djelatnika 7. ožujka 2000. Tema sastanka bila je Aktualni turistički trenutak i stanje u turističkom gospodarstvu Županije, s ciljem ukazivanja na probleme s kojim se Društvo suočava u redovnom poslovanju. U dokumentaciji je navedeno da su procjene rađene na temelju iskustva, raspoloživih podataka, te u uvjetima postojane ekonomske i političke situacije. Ministarstvo turizma Republike Hrvatske dostavilo je u srpnju 2000. Fondu prijedlog za prodaju Društva pod posebnim uvjetima u kojem je navelo da je Procjenu poslovnih mogućnosti Društva u razdoblju od 2000. do 2009. korektno izradilo poslovodstvo Društva. Prema Bilanci na dan 31. prosinca 1999., imovina Društva iznosila je 194.252.988,00 kn, obveze su iznosile 169.178.626,00 kn, a kapital i pričuve iznosili su 25.074.362,00 kn. Društvo je u poslovanju u 1999. ostvarilo gubitak u iznosu 20.793.476,00 kn, dok je preneseni gubitak iz 1998. iznosio 21.277.180,00 kn. U izvješću revizorske tvrtke ukazano je da udio ukupnih obveza u ukupnoj imovini iznosi 87,00%, da kratkoročne obveze Društva premašuju kratkoročnu imovinu Društva za 22,00%, da kamate i tečajne razlike po kreditima predstavljaju veliko opterećenje u poslovanju tako da Društvo nije sposobno podmirivati tekuće obveze po osnovi kamata i tečajnih razlika u roku dospijeca a kamate i tečajne razlike će i u slijedećim godinama predstavljati značajno opterećenje u poslovanju i biti jedan od razloga negativnog financijskog rezultata, te da je Društvo prezaduženo i nije u stanju podmirivati, uz tekući stupanj zaposlenosti kapaciteta, dospjele kreditne obveze. Na temelju podataka i drugih pokazatelja analize financijskih izvještaja, konstatirano je da zbog prezaduženosti Društvo ima znatnih financijskih teškoća što stvara značajnu dvojbu hoće li Društvo moći nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem. Kreditne obveze Društva na dan 30. lipnja 2000. iznosile su 42.981.915,- DEM, a odnosile su se na glavnice kredita u ukupnom iznosu 41.577.910,- DEM prema Hypo banci iz Austrije, DAB, Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj te inozemnim dobavljačima opreme Boman i Inpro, dok se iznos od 1.404.005,- DEM odnosio na dug prema Ministarstvu financija Republike Hrvatske za nepodmirene kamate prema Kartner Landes und Hypothekenbank koje je Republika Hrvatska platila kao jamac. U Procjeni poslovnih mogućnosti Društva u razdoblju od 2000. do 2009. predviđeno je da će Društvo, na temelju procijenjenog stupnja zaposlenosti kapaciteta od 67,00% godišnje, ostvariti ukupnu bruto dobit od 46.100.000,- DEM, a da će novčani tijek cijelo vrijeme poslovanja biti negativan i na koncu desete godine biti će negativan i ukupno će iznositi 14.400.000,- DEM., iz čega proizlazi da iz ostvarene bruto dobiti u sljedećih deset godina Društvo neće moći servisirati svoje ukupne kreditne obveze. Društvo je u vrijeme provođenja natječaja imalo 136 zaposlenika.

Upravni odbor Fonda je 23. listopada 2000. odlučio ponovno objaviti poziv za kupnju dionica Društva i to po početnoj cijeni u visini 5,00% od nominalnog iznosa temeljnog kapitala koji je iznosio 47.294.700,00 kn, uz obvezu kupca da preuzme obveze Republike Hrvatske za izdana jamstva u iznosu 35.000.000,- DEM vjerovniku Kartner Landes und Hypothekenbank

AG, Austrija.

Jamstva Republike Hrvatske, za koje se tražilo financijsko pokriće ponuditelja, dana su 1998. Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija za otplatu dva kredita Društva u iznosu 35.000.000,- DEM s pripadajućim kamatama i troškovima. Navedeni ugovori zaključeni su u 1998. za uređenje hotela, ugovoreni rok otplate je 10 godina uz početak od 2 godine, uz promjenjive kamatne stope vezane uz tromjesečni DEM LIBOR koje su iznosile 8,50% i 8,75% godišnje. Krediti se otplaćuju tromjesečno, a prvi obroci glavnica dospijevali su na naplatu u listopadu 2000.

Fond nije u odluci naveo razloge, odnosno način izračuna prema kojem je početna cijena utvrđena u visini 5,00% nominalnog iznosa temeljnog kapitala.

Poziv za podnošenje ponuda oglašen je 17. studenoga 2000. u Jutarnjem listu i Financial Timesu. Početna cijena za kupnju 407 095 dionica utvrđena je u visini 5,00% nominalnog iznosa temeljnog kapitala i iznosila je 2.364.735,00 kn, uz obvezu ponuditelja da preuzme obvezu Republike Hrvatske za izdana jamstva u iznosu od 35.000.000,- DEM.

U oglašenom roku pristiglo je pet ponuda koje su javno otvorene 18. prosinca 2000. o čemu je sastavljen zapisnik Povjerenstva za javno otvaranje ponuda. U zapisniku je naveden sadržaj svih ponuda. Za ponudu društva Hospitality Investment Partners, Švicarska navedeno je da ne sadrži dokaz o bonitetu ponuditelja kao niti ponudbenu bankarsku garanciju, dok je za ponudu društva Solaris investicije d.o.o., Dubrovnik navedeno da se ne smatra ponudom već pismom namjere jer ne sadrži priloge propisane Ponudbenom dokumentacijom. Od preostale tri ponude za ponudu društva International Hotel Investments p.l.c., Malta navedeno je da je iznos ponudbene bankarske garancije manji od oglašenog u pozivu za podnošenje ponuda.

Prema ovoj ponudi ponuđeno je 2.500.100,00 kn za kupnju dionica, dok su za preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva ponuđene dvije mogućnosti i to: izdavanje prvoklasnog jamstva Volksbank Austria u iznosu 35.000.000,- DEM u korist Republike Hrvatske kao protuosiguranje izdanim jamstvima uz uvjet da se o postojećim kreditima za koje su izdana jamstva Republike Hrvatske ponovno pregovara s Hypobank, Austrija o produženju roka otplate kredita na 15 godina, ograničenju godišnje otplate glavnice na 2.330.000,- DEM godišnje i smanjenju kamatne stope zajedno sa svim maržama na približno 5,00% godišnje, ili jednokratna uplata 30.000.000,- DEM Republici Hrvatskoj, kao dodatak iznosu od 2.500.100,00 kn, kojim se u potpunosti podmiruje kredit Hypobank, Austrija i izdano jamstvo Republike Hrvatske po tom kreditu. Ova ponuda podložna je bezuvjetnom otpisu svih ostalih dugoročnih obveza koje Društvo ima prema Republici Hrvatskoj ili njenim agencijama i bankarskim ustanovama. Prema ponudi društva Bavaria Hotelholding International GMBH, Njemačka ponuđeno je za kupnju dionica 750.000,- DEM, dok je za preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva ponuđeno preuzimanje postojećih obveza prema dogovoru s Hypobank, Austrija do iznosa 30.250.000,- DEM, a drugo prema dogovoru s Hypobank, Austrija. Kao objašnjenje ponuđenog preuzimanja obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva, ponuditelj je naknadno, 20. prosinca 2000., dostavio Fondu Izjavu u kojoj je pojasnio da za plaćanje cijene dionica u iznosu 750.000,- DEM i preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva do iznosa od 30.250.000,- DEM nudi jednokratnu uplatu u iznosu 31.000.000,- DEM u roku 7 dana po potpisivanju ugovora uz dokaz iznosa postojećih obveza u trenutku zaključivanja ugovora putem predodjenja potvrde vjerovnika. U Izjavi je također navedeno da ukupno uplaćeni iznos može sačinjavati 1.500.000,- DEM za kupnju dionica, a ostatak od 29.500.000,- DEM namijenjen je banci, te da pri tom polazi od toga da su davatelji kredita spremni prihvatiti smanjenje nominalnog iznosa potraživanja i trenutno provesti povrat bankovne garancije Republike Hrvatske istoj.

Prema ponudi Gorana Štroka ponuđeno je za kupnju dionica 4.729.470,00 kn, dok je za preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva ponuđena bezuvjetna garancija koju će izdati njegova poslovna banka Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska u korist Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija koja bi zamijenila izdana jamstva Republike Hrvatske, vodeći računa o tekstu izdanog jamstva Republike Hrvatske pod uvjetima koji bi se precizirali posebnim ugovorom o jamstvu. Ponuditelj je na ime ponudbene garancije uplatio iznos od 260.000,- DEM na devizni račun Fonda.

Upravni odbor Fonda je 27. prosinca 2000. donio odluku o prihvaćanju ponude Gorana Štroka. Prema odluci Upravnog odbora Fonda, kupac se obvezuje pri potpisivanju ugovora o prodaji dionica predati financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva u iznosu od 35.000.000,- DEM i to u tekstu koji će biti usklađen od obiju strana, u skladu s uvjetima natječaja, a samu transakciju i postupak podmirenja obveza izvršiti će poslovna banka kupca Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska.

U odluci Upravnog odbora Fonda nije navedeno koje financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva je kupac dužan predati prodavatelju od navedenih u pozivu za podnošenje ponuda niti je navedeno zašto nije prihvaćena ponuđena bezuvjetna garancija koju će izdati kupčeva poslovna banka Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska u korist Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija koja bi zamijenila izdana jamstva Republike Hrvatske pod uvjetima koji bi se precizirali posebnim ugovorom o jamstvu.

Ugovor o prodaji i prijenosu dionica Fond je zaključio s Goranom Štrokom 21. veljače 2001. Predsjednik Fonda u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Hrvoje Vojković. Ugovorena cijena za 407 095 dionica iznosila je 4.729.470,00 kn plativo u protuvrijednosti DEM prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja umanjeno za iznos od 260.000,- DEM uplaćen na ime ponudbene garancije. Ugovoreno je da je pri potpisivanju ugovora kupac dužan predati, od strane prodavatelja, prihvaćeno financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva u iznosu 35.000.000,- DEM odnosno brisovno očitovanje jamstava Republike Hrvatske u iznosu od 35.000.000,- DEM izdano od Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija kao vjerovnika a koje je sastavni dio ugovora. Kupac se obvezao da će najmanje u roku od dvije godine sudjelovati u upravljanju Društvom i glasovati na način da će svi zatečeni zaposlenici na dan zaključivanja ugovora zadržati zaposlenje u Društvu, te da će platiti ugovorenu kaznu u iznosu 500.000,00 kn ukoliko Društvo u roku od dvije godine otpusti kao tehnološki višak više od 10,00% zaposlenika. Također se obvezao da će u upravljanju Društvom glasovati na način da će Društvo u obavljanju svoje djelatnosti poštivati propise o zaštiti okoliša u skladu sa standardima Republike Hrvatske, te pozitivnim propisima i preuzetim obvezama koje proizlaze iz međunarodnih programa i projekata. U slučaju da kupac ne ispuni spomenutu obvezu, ugovorena je kazna u iznosu 700.000,00 kn.

Istodobno sa zaključivanjem ugovora o prodaji i prijenosu dionica između Fonda, kao prodavatelja, i Gorana Štroka, kao kupca, zaključen je 21. veljače 2001. i Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom dionica između Hypo Alpe-Adria Bank AG, Austrija kao vjerovnika, Društva kao dužnika i Gorana Štroka kao jamca-platca i fiducijarnog dužnika. Direktor Društva u vrijeme zaključivanja Sporazuma bio je Ivan Sabljčić. Ovim sporazumom Goran Štrok, kao jamac-platca i fiducijarni dužnik, neopozivo jamči banci za ispunjenje svih obveza Društva po postojećim ugovorima o kreditima u iznosu 35.000.000,- DEM. Kao jamac-platca, Goran Štrok uz sporazum dostavlja banci tri osobne mjenice i potpisanu izjavu na temelju mjenice, uz obvezu dostavljanja nove mjenice kao nadomjestak za već korištenu.

Prema odredbama sporazuma Goran Štok također se obvezuje u roku od deset dana od dana zaključivanja sporazuma pribaviti valjanu garanciju Royal Bank of Scotland na iznos od 10.000.000,- DEM, te u roku od tri dana od dana zaključivanja sporazuma uplatiti iznos od 2.800.000,- DEM na depozitni račun kod društva Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb u svrhu ispunjenja kreditnih obveza. Kao fiducijarni dužnik, Goran Štok dozvoljava banci da može, na temelju sporazuma, izvršiti upis prava vlasništva na 407 095 dionica Društva koje on posjeduje uz zabilježbu da se prijenos vlasništva obavlja radi osiguranja navedenih tražbina.

Uz ugovor i sporazum priložena je potvrda od 21. veljače 2001. o vraćenim jamstvima Republike Hrvatske u iznosu 35.000.000,- DEM od strane Hypo Alpe-Adria Bank AG, Austrija Ministarstvu financija Republike Hrvatske.

Uvjeti preuzimanja obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva utvrđeni u spomenutom sporazumu drugačiji su od uvjeta u prihvaćenoj ponudi, jer je kupac ponudio bezuvjetnu garanciju koju će izdati njegova poslovna banka Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska u korist davatelja kredita koja bi zamijenila jamstva Republike Hrvatske. Upravni odbor Fonda odlukom o prihvaćanju ponude nije utvrdio koje financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva prihvaća, a ugovorom o prodaji i prijenosu dionica utvrđeno je da je pri potpisivanju ugovora kupac dužan predati, od strane prodavatelja, prihvaćeno financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva odnosno brisovno očitovanje jamstava Republike Hrvatske izdano od Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija kao vjerovnika a koje je sastavni dio ugovora.

Kontrolom dokumentacije utvrđeno je da su spomenuti Sporazum potpisali Hypo Alpe-Adria Bank AG, Austrija kao vjerovnik, Društvo kao dužnik i Goran Štok kao jamac-platac i fiducijarni dužnik. S obzirom da Fond kao prodavatelj po ugovoru o prodaji i prijenosu dionica, te Ministarstvo financija Republike Hrvatske kao obveznik plaćanja po izdanim jamstvima nisu potpisali spomenuti sporazum, niti su Društvu dali ovlaštenje za potpis istog proizlazi da prodavatelj odnosno Fond nije prihvatio sporazum niti je ponovljen postupak poziva za podnošenje ponuda za kupnju dionica iako su u zaključenom ugovoru o prodaji i prijenosu dionica i u sporazumu ugovoreni drugačiji uvjeti preuzimanja obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva od uvjeta iz prihvaćene ponude.

Kupoprodajna cijena dionica, umanjena za iznos uplaćen kao ponudbena garancija, u protuvrijednosti 960.000,- DEM uplaćena je 21. veljače 2001. na devizni račun DAB, a uplatu je obavila poslovna banka kupca Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska.

Nakon izvršene uplate, Goran Štok je stekao 407 095 dionica Društva koje čine 86,07% temeljnog kapitala Društva.

U travnju 2001. u knjigu dionica upisan je prijenos 407 095 dionica u vlasništvu Gorana Štroka u fiducijarno vlasništvo društva Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb (MBS 080072083) uz istovremenu zabilježbu da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja novčanih potraživanja. Upis je izvršen na temelju ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine i prijenosom dionica zaključenog 25. travnja 2001. između društva Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb i Društva (kao korisnika kredita i fiducijarnog dužnika), te Gorana Štroka (kao fiducijarnog dužnika).

#### 4.5. Povećanje temeljnog kapitala ulozima

Uprava Društva je 31. prosinca 1997. zaključila s društvom Dubrovačka banka, Dubrovnik ugovor o ulaganju prava. U vrijeme zaključivanja ugovora direktor Društva bio je Ivan Sablijić, a predsjednik Uprave društva Dubrovačka banka, Dubrovnik bio je Neven Barač. Ugovorne stranke suglasno su utvrdile da postoje potraživanja društva Dubrovačka banka, Dubrovnik koja su na dan 31. prosinca 1997. iznosila 8.384.376,78 DEM što je prema srednjem tečaju Narodne Banke Hrvatske na isti dan iznosilo 29.462.700,00 kn. Potraživanja su nastala na temelju dva ugovora o kratkoročnim kreditima u ukupnom iznosu 376.556,00 kn, te tri ugovora o dugoročnim kreditima u ukupnom iznosu 29.086.144,00 kn. Društvo se ugovorom o ulaganju prava obvezalo da će putem glavne skupštine koja će se održati do 31. ožujka 1998. donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava-potraživanja društva Dubrovačka banka, Dubrovnik u iznosu 29.462.700,00 kn i o izdavanju 98 209 redovnih dionica na ime serije B svaka nominalne vrijednosti 300,00 kn, koje će u cijelosti upisati društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik uz isključenje prava prvenstva upisa ostalih dioničara. Banka ulaže prava u iznosu 29.462.700,00 kn u temeljni kapital Društva na način da prenosi na Društvo potraživanja nastala na temelju navedenih ugovora o kreditima. Društvo se obvezalo izdane dionice predati banci odmah nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda i u istom roku upisati banku u knjigu dionica Društva kao imatelja redovnih dionica serije B, te izdati banci potvrdu o stjecanju i upisu ovih dionica u knjigu dionica Društva. Ugovoreno je da ovaj ugovor ima pravni učinak pod uvjetom da glavna skupština Društva donese odluku o povećanju temeljnog kapitala kako je ugovoreno, a banka ima pravo jednostrano raskinuti ugovor ako pravomoćnom odlukom suda bude odbijen upis odluke o povećanju temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda.

Kontrolom dokumentacije utvrđeno je da je ugovor o ulaganju prava zaključen bez odobrenja glavne skupštine Društva, te da nije obavljena revizija povećanja temeljnog kapitala što nije u skladu s odredbama članaka 304. i 305. Zakona o trgovačkim društvima, prema kojima je određeno da je povećanje temeljnog kapitala društva isključivo u nadležnosti glavne skupštine, a povećanje temeljnog kapitala ulozima u pravima moraju pregledati jedan ili više revizora. Na temelju zaključenog ugovora Društvo je u poslovnim knjigama za 1997. smanjilo obveze za 29.462.700,00 kn i povećalo iznos kapitala. U financijskim izvještajima za 1997. Društvo je netočno iskazalo stanje obveza i kapitala što nije u skladu s odredbama članaka 2. i 14. Zakona o računovodstvu prema kojima se unos podataka u poslovne knjige utemeljuje na vjerodostojnim knjigovodstvenim ispravama, a temeljni financijski izvještaji moraju pružiti istinit pregled obveza i kapitala.

Trgovački sud u Splitu je 27. veljače 1998. donio Rješenje o određivanju revizije povećanja temeljnog kapitala Društva. Reviziju je obavilo društvo za revizijske poslove Fimar d.o.o., Split, koje je utvrdilo da su podaci o ulaganju prava društva Dubrovačka banka, Dubrovnik točni i potpuni, te da je vrijednost ulaganja prava jednaka nominalnoj vrijednosti dionica koje se prenose banci.

Uprava Društva je uz suglasnost nadzornog odbora zaključila s društvom Dubrovačka banka, Dubrovnik 29. srpnja 1998. dodatak ugovoru o ulaganju prava zaključenom 31. prosinca 1997. Dodatkom ugovoru izmijenjeni su rok od 31. ožujka 1998. na rok 30. rujna 1998. do kojeg se Društvo obvezalo da će putem glavne skupštine donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava, te odluku o izdavanju 294 627 redovnih dionica serije B svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn koje će Društvo izdati i prenijeti društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik, umjesto 98 209 dionica svaka nominalne vrijednosti 300,00 kn kako je bilo ugovoreno prema osnovnom ugovoru.

Odluku o povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava društva Dubrovačka banka, Dubrovnik u iznosu 29.462.700,00 kn glavna skupština Društva donijela je 12. rujna 1998., istodobno kada je donesena i odluka o smanjenju temeljnog kapitala Društva za 47.254.800,00 kn i to zbog pokrića gubitaka u iznosu 43.092.019,28 kn i usklađenja nominalnih iznosa dionica prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima u iznosu 4.162.780,72 kn. Odlukom glavne skupštine, utvrđeno je da se temeljni kapital povećava ulaganjem prava potraživanja u novcu društva Dubrovačka banka, Dubrovnik koje je nastalo na temelju dva ugovora o kratkoročnim kreditima u ukupnom iznosu 376.556,00 kn, te tri ugovora o dugoročnim kreditima u ukupnom iznosu 29.086.144,00 kn, te da se za iznos uloženi prava gasi obveza Društva prema banci po navedenim ugovorima o kreditu.

Navedenim načinom ulaganja prava nije došlo do ukupnog povećanja imovine Društva, već samo do promjene strukture kapitala i obveza na način da su za iznos uloženi prava smanjene obveze a povećan temeljni kapital Društva.

U statutu Društva nisu utvrđeni imovinsko pravo koje se ulaže, osoba od koje Društvo stječe pravo, te nominalni iznos dionice koje treba dati za ulaganje prava, što nije u skladu s odredbama članka 305. i 176. Zakona o trgovačkim društvima. Odredbama navedenih članaka propisano je da ako dioničari uplaćuju uloge tako da nominalni iznos dionica, odnosno veći iznos za koji se one izdaju ne uplaćuje u novcu (ulaganje stvari i prava), ili ako društvo preuzima postojeće ili buduće stvari ili imovinska prava (preuzimanje stvari i prava), u statutu se moraju utvrditi stvar ili imovinsko pravo koje se ulaže ili preuzima, osoba od koje društvo stječe stvar ili pravo i nominalni iznos dionice koje treba dati za ulaganje ili naknada koju treba dati za preuzimanje stvari ili prava. Ako društvo treba preuzeti stvar ili imovinsko pravo za koje se plaća naknada što je treba dodati ulogu dioničara, to se smatra ulaganjem stvari, odnosno prava.

Glavna skupština odlučila je da se temeljni kapital poveća izdavanjem novih dionica privatnim izdanjem u kojem će sudjelovati društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik. Društvo će izdati 294 627 redovnih dionica na ime serije B, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn, koje će u cijelosti upisati društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik. Glavna skupština Društva prihvatila je izvješće uprave o razlozima potpunog isključenja prava prvenstva pri upisu dionica serije B u korist društva Dubrovačka banka, Dubrovnik, te donijela odluku da će Društvo redovne dionice na ime serije B izdati privatnim izdanjem bez skraćenog prospekta u roku od 6 mjeseci od dana donošenja odluke.

Nema izvješća uprave Društva o razlozima potpunog isključenja prava prvenstva pri upisu dionica serije B, a koje pravo su imali i drugi dioničari Društva. Glavna skupština je također odlučila da će se privatno izdanje redovnih dionica na ime serije B smatrati uspješnim ako se ostvari upis i ulaganje prava za 75% dionica navedene emisije, a u slučaju neuspjeha privatnog izdanja ulagatelju prava vraća se uloženo pravo u roku od 14 dana od dana isteka roka za upis dionica. Dionice će biti izdane upisniku nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda. Glavna skupština Društva ovlastila je upravu da na temelju odluke zaključi s društvom Dubrovačka banka, Dubrovnik ugovor o ulaganju prava. Banka je 21. rujna 1998. upisala svih 294 627 redovnih dionica na ime serije B. Upis u knjigu dionica obavljen je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u svibnju 1999.

Nakon ove promjene ukupan broj dionica povećan je sa 178 320 na 472 947 redovnih dionica, udjel društva Dubrovačka banka, Dubrovnik u temeljnom kapitalu Društva povećan je s 55,07% na 83,07% i imalo je 392 837 dionica, dok su udjeli ostalih dioničara smanjeni i to malih dioničara sa 16,05% na 6,05%, društva Hoteli Dubrovnik, Dubrovnik s 3,04% na 1,14%, Fonda na temelju rezerviranih dionica s 23,96% na 9,03%, te Fonda s 1,88% na 0,71%.

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

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije bila je sljedeća:

Tablica broj 6

#### Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red. br.	Dioničari	Broj dionica	Udjel u temeljnom kapitalu u %
1.	Goran Štok / Hypo Alpe-Adria Bank	407 095	86,07
2.	Fond - rezervirane dionice	42 720	9,03
3.	Mali dioničari	23 132	4,90
	UKUPNO	472 947	100,00

### 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daje pregled prihoda, rashoda i gubitka za razdoblje od 1993. do 2000., iskazanih u računu dobiti i gubitka.

Tablica broj 7

#### Rezultati poslovanja za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn

Godina	Prihodi	Rashodi	Dobit	Gubitak
1993.	461.919,00	9.569.361,00	-	9.107.442,00
1994.	2.787.227,00	23.073.792,00	-	20.286.565,00
1995.	1.104.353,00	9.505.587,00	-	8.401.234,00
1996.	8.849.385,00	19.901.565,00	-	11.052.180,00
1997.	16.596.534,00	36.199.530,00	-	19.602.996,00
1998.	8.390.413,00	29.667.593,00	-	21.277.180,00
1999.	24.416.455,00	45.209.931,00	-	20.793.476,00
2000.	36.772.565,00	41.852.722,00	-	5.080.157,00
2001.	45.827.463,00	45.021.062,00	806.401,00	-



Društvo je u svim godinama od pretvorbe do 2000. poslovalo s gubitkom. Gubitak u 1993. u iznosu 9.107.442,00 kn umanjen je za dobit na neto monetarnom položaju (višak revalorizacijske pričuve radi potrebne zaštite kapitala) u iznosu 6.654.299,00 kn, te je gubitak financijske godine iznosio 2.453.143,00 kn. Na temelju odluke upravnog odbora iz svibnja 1995. i odluka glavne skupštine Društva iz srpnja 1996., svibnja 1997., rujna 1998., lipnja 1999., te lipnja 2000. gubici u ukupnom iznosu 81.646.437,00 kn pokriveni su iz sredstava pričuve u iznosu 38.554.418,00 kn i smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 43.092.019,00 kn, a gubici u iznosu 27.300.495,00 kn preneseni su u 2001. Društvo je u 2001. ostvarilo dobit u iznosu 806.401,00 kn.

U nastavku se daje pregled stanja imovine, obveza i kapitala, iskazanih u bilanci na koncu svake poslovne godine u razdoblju od 1993. do 2000.

Tablica broj 8

Stanje imovine, obveza i kapitala za razdoblje od 1993. do 2000.  
u kn

God.	Imovina		Obveze		Kapital i pričuve
	Dugotrajna	Kratkotrajna	Dugoročne	Kratkoročne	
1993.	68.735.992,00	299.102,00	6.590.408,00	2.542.898,00	59.901.788,00
1994.	66.221.475,00	68.349,00	22.009.500,00	5.280.243,00	39.615.223,00
1995.	63.547.125,00	783.529,00	-	11.107.166,00	53.223.488,00
1996.	65.519.841,00	6.817.135,00	10.368.869,00	20.370.329,00	41.597.777,00
1997.	68.849.333,00	1.995.218,00	18.308.017,00	1.124.053,00	51.457.481,00
1998.	173.488.777,00	20.747.936	180.923.295,00	12.595.817,00	717.601,00
1999.	185.088.705,00	9.164.283,00	158.008.758,00	11.169.868,00	25.074.362,00
2000.	180.353.354,00	10.389.898,00	160.608.642,00	10.140.406,00	19.994.205,00
2001.	177.858.241,00	15.110.780,00	165.060.911,00	7.780.381,00	20.800.606,00

Društvo je u 1996. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti utvrđenoj Rješenjem Fonda iz prosinca 1994. Usklađenje je provedeno na teret pričuve. Najznačajnije povećanje imovine iskazano je u 1998., a odnosi se na nova ulaganja u obnovu i rekonstrukciju hotela.

U razdoblju od 1996. do 2000. došlo je do novih kreditnih zaduženja kod poslovnih banaka za nabavku opreme, obnovu hotela, te pripremu turističke sezone. Istodobno ugovorene kamatne stope po kreditima, te usklađivanje kreditnih obveza s tečajem DEM povećalo je financijske obveze, rashode i gubitak u poslovanju.

Iz dokumentacije Društva utvrđeno je da je Društvo u 1996. i 1997. za nabavku opreme koristilo dva robna kredita od inozemnih dobavljača. Jedan ugovor je zaključen u svibnju 1996. u iznosu 58.531,00 USD, a drugi je zaključen u siječnju 1997. u iznosu 1.800.000,00 DEM, na rok od 5 godina. Ugovorena kamatna stopa po prvom ugovoru je fiksna i iznosi 10,00%, a za drugi je promjenljiva, vezana za šestomjesečni FIBOR, uvećana za maržu 1,00% godišnje. Kamate se obračunavaju i plaćaju polugodišnje, a dospijeće prvih obroka glavnice je 7. siječnja 1998. i 2. srpnja 1998.

Društvo je u 1996. i 1998. za obnovu hotela koristilo tri dugoročna kredita od Kartner Landes und Hypotekbank AG, Austria. Prvi ugovor je zaključen u 1996. u iznosu 1.400.000,- DEM, na rok od 5 godina. Kamatna stopa iznosi 11,00% dekurzivno godišnje i vezana je za tromjesečni DEM-LIBOR. Kamata se obračunava tromjesečno, a dospijeće prvog obroka je 1. travnja 1997.

Dva ugovora o kreditu zaključena su 1998. u iznosu 35.000.000,- DEM, na rok od 10 godina, uz poček od 2 godine. Ugovorena je promjenljiva kamatna stopa vezana uz tromjesečni DEM-LIBOR. Kamate se obračunavaju tromjesečno, a dospijeće prvih obroka je listopad 2000.

Od Hrvatske banke za obnovu i razvoj Društvo je u 1999. za pripremu turističke sezone koristilo dugoročni kredit u iznosu 2.576.363,00 kn ili 662.712,- DEM. Kredit je odobren uz valutnu klauzulu, na rok od 8 godina, uz poček od 2 godine i 9,00% godišnju kamatnu stopu. Kamata se obračunava tromjesečno, a dospijeće prvog obroka je 30. rujna 2001.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i rekonstruiranju Dubrovačke banke, u siječnju 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 11.202.032,00 kn ili 1.467.665 EUR prenose na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka. Reprogram duga je odobren na rok od 14 godina, uz poček od 4 godine i kamatnu stopu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke. Kamata se obračunava i plaća tromjesečno, a dospijeće prvog obroka je 30. prosinca 2003.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i rekonstruiranju Dubrovačke banke iz studenoga 1999., potraživanja Dubrovačke banke prema Društvu po osnovi preuzetog duga po dugoročnom kreditu za trajna obrtna sredstva od Zagrebačke banke u iznosu 1.504.705,00 DEM prenesena su na DAB. Tijekom 2001. Društvo je u cijelosti podmirilo navedeni dug prema DAB.

Na dan 31. prosinca 2001. Društvo je imalo 136 zaposlenika.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe Hotelsko turističkog poduzeća Excelsior s p.o., Dubrovnik nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Procijenjena vrijednost građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu iznosila je 12.604.004,- DEM, a obuhvaćala je građevinske objekte, priključke i vanjsko uređenje u iznosu 14.893.923,- DEM, umanjenje za ratne štete koje je procijenila Komisija za procjenu ratnih šteta općine Dubrovnik u iznosu 3.333.919,- DEM, te vrijednost ugrađene strojarske opreme u iznosu 1.044.000,- DEM. Fond je izmijenio Elaborat u dijelu procjene građevinskih objekata i ratnih šteta, te je izradio konačnu procjenu i utvrdio procijenjenu vrijednost građevinskih objekata u iznosu 13.669.731,- DEM. U konačnu procjenu uključeni su građevinski objekti, priključci i vanjsko uređenje u iznosu 14.926.230,- DEM, te umanjenje za iznos ratne štete u iznosu 1.256.499,- DEM. Konačnom procjenom vrijednosti Poduzeća procijenjena vrijednost građevinskih objekata povećana je za 1.065.727,- DEM ili 8,45%. U konačnu procjenu vrijednosti građevinskih objekata Fond nije uključio procijenjenu vrijednost ugrađene strojarske opreme (kotlovnica, klima komore, fan-coil uređaji, hladnjače, bazenska oprema i elektro agregat) u iznosu 1.044.000,00 DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća manja je za naznačeni iznos, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Predsjednik Fonda u vrijeme izrade konačne procjene vrijednosti građevinskih objekata bio je Ivan Penić.

- Revizijom pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik u dionički ulog Društva utvrđeno je da su potraživanja banke od Društva na temelju dugoročnih i kratkoročnih kredita prema poslovnim knjigama iznosila 510.962,- DEM, te da je 28. prosinca 1992. zaključen ugovor između banke i Društva, prema kojem potraživanja banke od Društva nakon revalorizacije kredita iznose 1.713.206,- DEM ili 235,29% više u odnosu na iznos potraživanja iskazan u poslovnim knjigama prije revalorizacije. Direktor društva Dubrovačka banka u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Darko Kaciga. Uvidom u dokumentaciju i bilancu stanja Poduzeća, utvrđeno je da je revalorizacija kredita u iznosu 1.202.244,- DEM evidentirana u poslovnim knjigama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Naknadno 8. studenoga 1994., po odobrenju upravnog odbora Poduzeća, između Poduzeća i banke zaključen je ugovor, kojim je utvrđeno da obveze po kreditima prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznose 6.029.919,- DEM, te se cjelokupni iznos pretvara u dionički ulog u Društvu. Osoba ovlaštena za zastupanje Poduzeća u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Nikola Marić, članovi upravnog odbora Poduzeća bili su Davor Njirić, predsjednik, Mario Mrkušić, zamjenik predsjednika, Mirko Maslač, Mila Franić i Ivo Konsuo, a osoba ovlaštena za zastupanje društva Dubrovačka banka bio je Neven Barač. Ugovoreno je da ugovor stupa na snagu nakon što Fond donese Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Iz priloženog obračuna revalorizacije kredita uz ugovor, utvrđeno je da je spomenutim ugovorom osim kredita koji su bili predmet ugovora od 28. prosinca 1992. uključeno i 17 kratkoročnih kredita odobrenih u razdoblju od 1988. do 1990., koji nisu bili predmet ugovora, te da su svi krediti revalorizirani od datuma početka korištenja kredita do dana pretvorbe. Iz priloženog obračuna revalorizacije kredita uz ugovor ne mogu se utvrditi uvjeti pod kojima su odobreni krediti, namjena kredita, rok otplate, kamate, te stanje duga prije revalorizacije.

Fond je zatražio mišljenje neovisnog revizora kako bi mogao utvrditi realnost i objektivnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog Društva. Na zahtjev banke, a u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća, revizorska tvrtka Cetinić d.o.o. Dubrovnik je u rujnu 1994. izradila Izvješće o obavljenoj reviziji revalorizacije kredita društva Dubrovačka banka. Direktor revizorske tvrtke u vrijeme izrade Izvješća bio je Josip Cetinić.

U Izvješću revizorske tvrtke je navedeno da su revalorizacijom obuhvaćeni svi neotplaćeni dugoročni krediti, te veliki dio neotplaćenih kratkoročnih kredita, te da je revalorizacija kredita obuhvatila razdoblje od momenta početka korištenja kredita, odnosno od 1. siječnja 1988. do 31. prosinca 1992. Prema Izvješću revizorske tvrtke, revalorizacija potraživanja banke prema Poduzeću ocjenjuje se realnom i objektivnom. Revalorizaciju potraživanja društva Dubrovačka banka prema Društvu u cijelosti je prihvatio Fond, koji je 4. prosinca 1994. izdao Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu poduzeća, prema kojem se potraživanje društva Dubrovačka banka u iznosu 6.030.000,- DEM pretvara u dionice, što čini 33,82% temeljnog kapitala Društva. Predsjednik Fonda u vrijeme donošenja Rješenja o suglasnosti na pretvorbu bio je Ivan Penić.

U tijeku postupka revizije pretvorbe i privatizacije, zatražena je dokumentacija od Društva i banke u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog. Društvo je dostavilo godišnji popis obveza, bilancu stanja za 1992., izračune revalorizacije za 13 kratkoročnih kredita koje je izradilo društvo Dubrovačka banka, a koji su predmet ugovora od 28. prosinca 1992., te izračune revalorizacije za kredite koji su predmet ugovora od 8. studenoga 1994. Iz dokumentacije Društva, utvrđeno je da je Poduzeće 31. prosinca 1992. dugovalo banci na ime dugoročnih i kratkoročnih kredita 510.962,- DEM, te da su ugovorom od 8. studenoga 1994. potraživanja revalorizirana i pretvorena u dionički ulog u iznosu 6.029.919,- DEM, što je za 5.518.957,- DEM ili 1.080,11% više od iznosa duga prije revalorizacije, odnosno 4.316.713,- DEM ili 844,82% više od iznosa duga nakon revalorizacije po ugovoru od 28. prosinca 1992. Također je utvrđeno da su prema ugovoru iz 1994. revalorizirani otplaćeni kratkoročni krediti odobreni u razdoblju od 1988. do 1990., te stoga nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama i iskazani u bilanci stanja na dan procjene. Utvrđeno je da su obveze po kreditima evidentirane sveukupno, a ne pojedinačno po kreditima, te nije vidljiv iznos odobrenih kredita, početak korištenja kredita, iznos otplaćenih obroka i kamata, te stanje kredita prije revalorizacije. Način utvrđivanja iznosa potraživanja banke i pretvaranje u dionički udjel Društva nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene. Ugovorenim načinom obračuna revalorizacije, omogućeno je da se revalorizacija kredita u iznosu 5.518.957,- DEM pretvori u ulog, čime je banka stekla 30,95% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena vrijednost društvenog kapitala. Banka je dopisom od 22. veljače 2002. izvijestila Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kredita koje uključuju podatke o korištenju, otplati i revalorizaciji, te druge priloge nisu u mogućnosti dostaviti.

- Fond je 5. prosinca 1994. izdao Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, prema kojem će se 16 290 dionica prodati u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Fond je 5. lipnja 1995. donio odluku kojom je utvrđeno da su dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, da nije dostavljena niti jedna ponuda, te da su dionice prenesene u zakonski određenom omjeru Fondu, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske. Predsjednik Fonda u vrijeme donošenja Odluke bio je Ivan Penić. S obzirom da Fond nema dokumentaciju o provedenom postupku javnog prikupljanja ponuda, ne može se dati ocjena o ispravnosti navedenog postupka.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Mali dioničari su, kao prenositelji, u razdoblju od rujna 1996. do listopada 1997. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, kao stjecateljem, 214 ugovora o prodaji i prijenosu dionica s popustom, od čega je bilo 16 516 neotplaćenih dionica. Predsjednik Uprave društva Dubrovačka banka, Dubrovnik u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Neven Barač. Stjecatelj nije dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Mali dioničari koji su dionice prethodno prodali i prenijeli društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik, su u studenom 1997. zaključili s Fondom 195 dodataka ugovoru kojima je promijenjen rok otplate na 20 godina. Nakon prijenosa dionica od malih dioničara, banka nije preostali dug prema Fondu podmirila jednokratno u roku 6 mjeseci, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji.

- Uprava Društva je 31. prosinca 1997. zaključila s društvom Dubrovačka banka, Dubrovnik ugovor o ulaganju prava. U vrijeme zaključivanja ugovora direktor Društva bio je Ivan Sablijić, a predsjednik Uprave društva Dubrovačka banka, Dubrovnik bio je Neven Barač. Ugovorne strane su utvrdile da postoje potraživanja banke koja su na dan 31. prosinca 1997. iznosila 8.384.376,78 DEM, što je prema srednjem tečaju Narodne Banke Hrvatske iznosilo 29.462.700,00 kn. Potraživanja su nastala na temelju dva ugovora o kratkoročnim kreditima u ukupnom iznosu 376.556,00 kn, te tri ugovora o dugoročnim kreditima u ukupnom iznosu 29.086.144,00 kn. Društvo se ugovorom obvezalo da će putem glavne skupštine koja će se održati do 31. ožujka 1998., donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava banke, u iznosu 29.462.700,00 kn i o izdavanju redovnih dionica na ime serije B nominalne vrijednosti 29.462.700,00 kn, koje će u cijelosti upisati banka, uz isključenje prava prvenstva upisa drugih dioničara.

Banka ulaže prava u iznosu 29.462.700,00 kn u temeljni kapital Društva na način da prenosi na Društvo potraživanja nastala na temelju navedenih ugovora o kreditima. Ugovor ima pravni učinak pod uvjetom da glavna skupština Društva donese odluku o povećanju temeljnog kapitala na način kako je ugovoreno, a banka ima pravo jednostrano raskinuti ugovor ako pravomoćnom odlukom suda bude odbijen upis odluke o povećanju temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda.

Provjerom dokumentacije, utvrđeno je da je ugovor o ulaganju prava zaključen bez odobrenja glavne skupštine Društva, te da nije obavljena revizija povećanja temeljnog kapitala, što nije u skladu s odredbama članaka 304. i 305. Zakona o trgovačkim društvima, prema kojima je određeno da je povećanje temeljnog kapitala društva isključivo u nadležnosti glavne skupštine, a povećanje temeljnog kapitala ulozima u pravima moraju pregledati jedan ili više revizora. Na temelju zaključenog ugovora, Društvo je u poslovnim knjigama za 1997. smanjilo obveze za 29.462.700,00 kn i povećalo iznos kapitala. U financijskim izvještajima za 1997., Društvo je pogrešno iskazalo stanje obveza i kapitala, što nije u skladu s odredbama članaka 2. i 14. Zakona o računovodstvu, prema kojima se unos podataka u poslovne knjige utemeljuje na vjerodostojnim knjigovodstvenim ispravama, a temeljni financijski izvještaji moraju pružiti istinit pregled obveza i kapitala.

Odluku o povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava društva Dubrovačka banka,

Dubrovnik u iznosu 29.462.700,00 kn glavna skupština Društva donijela je 12. rujna 1998. Istodobno je donesena i odluka o smanjenju temeljnog kapitala Društva za 47.254.800,00 kn i to zbog pokrića gubitaka u iznosu 43.092.019,28 kn i usklađenja nominalnih iznosa dionica prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima u iznosu 4.162.780,72 kn. Na temelju rješenja Trgovačkog suda od 27. veljače 1998., prije donošenja odluke glavne skupštine, obavljena je revizija povećanja temeljnog kapitala Društva, kojom je utvrđeno da su podaci o ulaganju prava društva Dubrovačka banka, Dubrovnik točni i potpuni, te da je vrijednost ulaganja prava jednaka nominalnoj vrijednosti dionica koje se prenose Društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik. Odlukom glavne skupštine je utvrđeno da se temeljni kapital povećava ulaganjem prava potraživanja u novcu društva Dubrovačka banka, Dubrovnik koje je nastalo na temelju dva ugovora o kratkoročnim kreditima u ukupnom iznosu 376.556,00 kn, te tri ugovora o dugoročnim kreditima u ukupnom iznosu 29.086.144,00 kn, dok se za iznos uloženog prava gasi obveza Društva po navedenim kreditima prema banci, te da se temeljni kapital poveća izdavanjem novih dionica privatnim izdanjem u kojem će sudjelovati banka. Glavna skupština je prihvatila izvješće uprave o razlozima potpunog isključenja prava prvenstva pri upisu dionica serije B u korist banke. U dokumentaciji Društva nema izvješća uprave o razlozima potpunog isključenja prava prvenstva pri upisu dionica serije B, a koje pravo su imali i drugi dioničari Društva. Glavna skupština Društva ovlastila je upravu da na temelju odluke zaključi s bankom ugovor o ulaganju prava. Banka je 21. rujna 1998. upisala svih 294 627 redovnih dionica na ime serije B. Upis u knjigu dionica obavljen je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u svibnju 1999.

Navedenim ulaganjem prava nije došlo do ukupnog povećanja imovine Društva, već samo do promjene strukture kapitala i obveza na način da su za iznos uloženog prava smanjene obveze a povećan temeljni kapital Društva. U statutu Društva nije utvrđeno imovinsko pravo koje se ulaže, osoba od koje Društvo stječe pravo, te nominalni iznos dionice koje treba dati za ulaganje prava, što nije u skladu s odredbama članka 305. i 176. Zakona o trgovačkim društvima. Odredbama navedenih članaka propisano je da ako dioničari uplaćuju uloge tako da nominalni iznos dionica, odnosno veći iznos za koji se one izdaju ne uplaćuje u novcu (ulaganje stvari i prava), ili ako društvo preuzima postojeće ili buduće stvari ili imovinska prava (preuzimanje stvari i prava), u statutu se moraju utvrditi stvar ili imovinsko pravo koje se ulaže ili preuzima, osoba od koje društvo stječe stvar ili pravo i nominalni iznos dionice koje treba dati za ulaganje ili naknada koju treba dati za preuzimanje stvari ili prava. Ako društvo treba preuzeti stvar ili imovinsko pravo za koje se plaća naknada što je treba dodati ulogu dioničara, to se smatra ulaganjem stvari, odnosno prava.

- Prema bilanci na dan 31. prosinca 1999., imovina Društva iznosila je 194.252.988,00 kn, obveze su iznosile 169.178.626,00 kn, a kapital i pričuve 25.074.362,00 kn. Društvo je u poslovanju u 1999. ostvarilo gubitak u iznosu 20.793.476,00 kn, dok je preneseni gubitak iz 1998. iznosio 21.277.180,00 kn. U izvješću revizorske tvrtke za 1999. ukazano je da je Društvo prezaduženo i nije u stanju podmirivati, uz tekući stupanj zaposlenosti kapaciteta, dospjele kreditne obveze, te je konstatirano da zbog prezaduženosti Društvo ima znatnih financijskih teškoća što stvara dvojbu hoće li Društvo moći nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem. Kreditne obveze Društva na dan 30. lipnja 2000. iznosile su 42.981.915,- DEM, a odnosile su se na glavnice kredita u iznosu 41.577.910,- DEM, dok se iznos od 1.404.005,- DEM odnosio na dug prema Republici Hrvatskoj za nepodmirene kamate prema Kartner Landes und Hypothekenbank AG koje je Republika Hrvatska platila kao jamac. Najveći dio dugovanja u iznosu 35.000.000,- DEM odnosio se na glavnice kredita Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija za koje je Republika Hrvatske izdala jamstva, a čiji su prvi obroci dospjivali na naplatu u listopadu 2000.

Procjenom poslovnih mogućnosti Društva za razdoblje od 2000. do 2009., predviđeno

je da će Društvo ostvariti ukupnu bruto dobit od 46.100.000,- DEM, a da će novčani tijekom cijelo vrijeme poslovanja biti negativan i na koncu desete godine bit će negativan i ukupno će iznositi 14.400.000,- DEM., iz čega proizlazi da iz ostvarene bruto dobiti u sljedećih deset godina Društvo neće moći servisirati svoje ukupne kreditne obveze.

Fond je 17. kolovoza 2000. oglasio prodaju 407 095 dionica Društva koje čine ukupno 86,07% udjela u temeljnom kapitalu Društva uz početnu cijenu od 40.709.500,00 kn koliko je iznosila i nominalna vrijednost dionica. Upravni odbor Fonda je 23. listopada 2000. odlučio ne prihvatiti niti jednu od tri pristigle ponude uz obrazloženje da nisu bile u skladu s uvjetima propisanim u ponudbenoj dokumentaciji, te ponovno objaviti prodaju 407 095 dionica Društva i to po početnoj cijeni u visini 5,00% od nominalnog iznosa temeljnog kapitala koji je iznosio 47.294.700,00 kn, uz obvezu ponuditelja da preuzme obveze Republike Hrvatske za izdana jamstva u iznosu 35.000.000,- DEM.

Fond nije u odluci naveo razloge, odnosno način izračuna prema kojem je početna cijena utvrđena u visini 5,00% nominalnog iznosa temeljnog kapitala.

U oglašenom roku na ponovljenom natječaju pristiglo je pet ponuda koje su javno otvorene 18. prosinca 2000. o čemu je sastavljen zapisnik Povjerenstva za javno otvaranje ponuda. U zapisniku je naveden sadržaj svih ponuda. Za ponude društva Solaris investicije d.o.o., Dubrovnik i društva Hospitality investment Partners, Švicarska navedeno je da ne sadrže sve potrebne dokumente propisane Ponudbenom dokumentacijom. Od preostale tri ponude, za ponudu društva International Hotel Investments p.l.c., Malta, navedeno je da je iznos ponudbene bankarske garancije manji od oglašenog u pozivu za podnošenje ponuda. Prema ovoj ponudi ponuđeno je 2.500.100,00 kn za kupnju dionica, dok su za preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva ponuđene dvije mogućnosti i to: izdavanje prvoklasnog jamstva Volksbank Austria u iznosu 35.000.000,- DEM u korist Republike Hrvatske kao protuosiguranje izdanim jamstvima uz uvjet da se o postojećim kreditima za koje su izdana jamstva Republike Hrvatske ponovno pregovara s Hypobank, Austrija ili jednokratna uplata 30.000.000,- DEM Republici Hrvatskoj, kao dodatak iznosu od 2.500.100,00 kn, kojim se u potpunosti podmiruje kredit Hypobank, Austrija, i izdano jamstvo Republike Hrvatske po tom kreditu. Ova ponuda podložna je bezuvjetnom otpisu svih drugih dugoročnih obveza koje Društvo ima prema Republici Hrvatskoj ili njenim agencijama i bankarskim ustanovama. Prema ponudi društva Bavaria Hotelholding International GMBH, Njemačka, ponuđeno je za kupnju dionica 750.000,- DEM, dok je za preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva ponuđeno preuzimanje postojećih obveza prema dogovoru s Hypobank, Austrija do iznosa 30.250.000,- DEM, a drugo prema dogovoru s Hypobank, Austrija. Kao objašnjenje ponuđenog preuzimanja obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva, ponuditelj je naknadno, 20. prosinca 2000., dostavio Fondu izjavu u kojoj je pojasnio da za plaćanje cijene dionica u iznosu 750.000,- DEM i preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva do iznosa od 30.250.000,- DEM nudi jednokratnu uplatu u iznosu 31.000.000,- DEM u roku 7 dana po potpisivanju ugovora uz dokaz iznosa postojećih obveza u trenutku zaključivanja ugovora putem predodžanja potvrde vjerovnika. U izjavi ponuditelja također je navedeno da ukupno uplaćeni iznos može sačinjavati 1.500.000,- DEM za kupnju dionica, a ostatak od 29.500.000,- DEM namijenjen je banci, te da polazi od toga da su davatelji kredita spremni prihvatiti smanjenje nominalnog iznosa potraživanja i trenutno provesti povrat bankovne garancije Republike Hrvatske.

Prema ponudi Gorana Štroka ponuđeno je za kupnju dionica 4.729.470,00 kn, dok je

za preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva ponuđena bezuvjetna garancija njegove poslovne banke Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska u korist Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija, koja bi zamijenila dana jamstva Republike Hrvatske, vodeći računa o tekstu izdanog jamstva Republike Hrvatske pod uvjetima koji bi se precizirali posebnim ugovorom o jamstvu.

Upravni odbor Fonda je 27. prosinca 2000. donio odluku o prihvaćanju ponude Gorana Štroka. Prema odluci Upravnog odbora Fonda, kupac se obvezuje pri potpisivanju ugovora o prodaji dionica predati financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva u iznosu od 35.000.000,- DEM i to u tekstu koji će biti usklađen od objiju strana, u skladu s uvjetima natječaja, a samu transakciju i postupak podmirenja obveza izvršiti će poslovna banka kupca (Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska). U odluci Upravnog odbora Fonda nije navedeno koje financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva je kupac dužan predati prodavatelju od navedenih u pozivu za podnošenje ponuda niti je navedeno zašto nije prihvaćena ponuđena bezuvjetna garancija koju će izdati kupčeva poslovna banka u korist Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija, koja bi zamijenila izdana jamstva Republike Hrvatske pod uvjetima koji bi se precizirali posebnim ugovorom o jamstvu.

Ugovor o prodaji i prijenosu dionica Fond je zaključio s Goranom Štrokom 21. veljače 2001. Predsjednik Fonda u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Hrvoje Vojković. Ugovoreno je da je pri potpisivanju ugovora kupac dužan predati, od strane prodavatelja, prihvaćeno financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva odnosno brisovno očitovanje jamstava Republike Hrvatske izdano od Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija, kao vjerovnika a koje je sastavni dio ugovora. Istodobno sa zaključivanjem ugovora o prodaji i prijenosu dionica između Fonda, kao prodavatelja, i Gorana Štroka, kao kupca, zaključen je 21. veljače 2001. i sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom dionica između Hypo Alpe-Adria Bank AG, Austrija kao vjerovnika, Društva kao dužnika i Gorana Štroka kao jamca-platca i fiducijarnog dužnika. Direktor Društva u vrijeme zaključivanja sporazuma bio je Ivan Sabljic. Ovim sporazumom Goran Štrok, kao jamac-platac i fiducijarni dužnik, neopozivo jamči banci za ispunjenje svih obveza Društva po postojećim ugovorima o kreditima u iznosu 35.000.000,- DEM. Kao jamac-platac, Goran Štrok uz sporazum dostavlja banci tri osobne mjenice i potpisanu izjavu na temelju mjenice, uz obvezu dostavljanja nove mjenice kao nadomjestak za već korištenu. Goran Štrok također se obvezuje u roku od deset dana od dana zaključivanja sporazuma pribaviti valjanu garanciju Royal Bank of Scotland na iznos od 10.000.000,- DEM, te u roku od tri dana od dana zaključivanja Sporazuma uplatiti iznos od 2.800.000,- DEM na depozitni račun kod društva Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb u svrhu ispunjenja kreditnih obveza. Kao fiducijarni dužnik, Goran Štrok dozvoljava banci da može, na temelju sporazuma, izvršiti upis prava vlasništva na 407 095 dionica Društva koje on posjeduje uz zabilježbu da se prijenos vlasništva obavlja radi osiguranja navedenih tražbina. Uz ugovor i sporazum priložena je potvrda od 21. veljače 2001. o vraćenim jamstvima Republike Hrvatske u iznosu 35.000.000,- DEM od strane Hypo Alpe-Adria Bank AG, Austrija Ministarstvu financija Republike Hrvatske.

Uvjeti preuzimanja obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva utvrđeni u spomenutom sporazumu drugačiji su od uvjeta u prihvaćenoj ponudi, jer je kupac ponudio bezuvjetnu garanciju poslovne banke Goldman, Sachs & Co. Bank, Švicarska, u korist davatelja kredita koja bi zamijenila jamstva Republike Hrvatske.

Upravni odbor Fonda odlukom o prihvaćanju ponude nije utvrdio koje financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva prihvaća, a ugovorom o prodaji i



prijenosu dionica utvrđeno je da je pri potpisivanju ugovora kupac dužan predati, od strane prodavatelja, prihvaćeno financijsko pokriće obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva odnosno brisovno očitovanje jamstava Republike Hrvatske izdano od Kartner Landes und Hypothekenbank AG, Austrija, kao vjerovnika a koje je sastavni dio ugovora.

Provjerom dokumentacije utvrđeno je da su sporazum potpisali Hypo Alpe-Adria Bank AG, Austrija, kao vjerovnik, Društvo kao dužnik i Goran Štok kao jamac-platac i fiducijarni dužnik. S obzirom da Fond kao prodavatelj po ugovoru o prodaji i prijenosu dionica, te Ministarstvo financija Republike Hrvatske kao obveznik plaćanja po izdanim jamstvima nisu potpisali sporazum, niti su Društvu dali ovlaštenje za potpis istog, proizlazi da prodavatelj odnosno Fond nije prihvatio sporazum, niti je ponovljen postupak poziva za podnošenje ponuda za kupnju dionica, iako su u zaključenom ugovoru o prodaji i prijenosu dionica i u sporazumu ugovoreni drugačiji uvjeti preuzimanja obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva od uvjeta iz prihvaćene ponude.

Društvo je ispunilo ciljeve programa razvoja. U petogodišnjem razdoblju nakon pretvorbe uredilo je i obnovilo postojeće kapacitete, poboljšalo organizaciju poslovanja, povećalo iskorištenost kapaciteta, unaprijedilo kvalitetu usluga, te očuvalo postojeći broj zaposlenih.

U postupku pretvorbe utvrđena je tržišna vrijednost Poduzeća u iznosu 11.802.000,- DEM koja je uvećana za vrijednost potraživanja pretvorenih u dionički ulog u iznosu 6.030.000,- DEM, te je temeljni kapital nakon završene pretvorbe iznosio 17.832.000,- DEM. Društvo je u godinama od pretvorbe do konca 2000. poslovalo s gubicima koji su pokriveni iz sredstava pričuve u iznosu 38.554.418,00 kn, te smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 43.092.019,00 kn, a nepokriveni gubitak na koncu 2000. iznosio je 27.300.495,00 kn. Gubici su najvećim dijelom proistekli iz visokih financijskih rashoda nastalih na temelju kreditne zaduženosti. Dio inozemnih kreditnih zaduženja Društva u iznosu 35.000.000,- DEM, nastalih u 1998. kod adaptacije hotela, nakon koje je hotel kategoriziran s 5 zvjezdica, bio je pokriven jamstvima Republike Hrvatske. Većinski vlasnik Društva u razdoblju od rujna 1996. do lipnja 1999. bila je Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, a od lipnja 1999. do veljače 2001. većinski vlasnik bila je DAB. Fond je u veljači 2001. prodao dionice Društva koje su bile u portfelju Fonda i DAB, nakon čega je došlo do prestanka jamstava Republike Hrvatske po kreditnim zaduženjima Društva. U 2001. godini porasli su ukupni prihodi za 24,62%, ukupni rashodi za 7,57%, te je na koncu godine Društvo prvi put od pretvorbe ostvarilo dobit u iznosu od 806.401,27 kn. Na koncu 2001. neto knjigovodstvena vrijednost Društva iznosila je 20.800.606,41 kn ili 5.532.076,- DEM.

Pokazatelji likvidnosti, ekonomičnosti, profitabilnosti i rentabilnosti Društva na koncu 2001. povoljniji su u odnosu na prethodnu godinu, a pokazatelji zaduženosti i financijske nesigurnosti povoljniji u odnosu na prethodnu godinu ali su još uvijek ispod graničnih vrijednosti. Udjel ukupnih obveza u ukupnoj imovini iznosi 89,24% i značajno opterećuju poslovanje Društva. Društvo je na koncu 2001. imalo 136 zaposlenih, dok je u vrijeme pretvorbe imalo 126 zaposlenih.

S obzirom na navedene činjenice, djelomično su ostvareni ciljevi privatizacije, utvrđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, koji se odnose na tehnološku modernizaciju, primjenu novih metoda managementa, te očuvanje zaposlenosti.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je, 6. kolovoza 2002., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

7.1. U vezi neuključivanja procijenjene vrijednosti ugrađene strojarske opreme u iznosu 1.044.000,- DEM u konačnu procjenu vrijednosti građevinskih objekata koju je izradio Fond, navodi da je nesporno da je naznačena vrijednost uključena u Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, te da Društvo nema odgovornost pri procjeni. Također navodi da je nejasno iz kojih činjenica Državni ured za reviziju izvlači takav zaključak, jer Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost građevinskih objekata iz Elaborata već je istu povećao za 1.065.727,- DEM, te da shodno navedenom ne stoji tvrdnja da je vrijednost opreme isključena iz procjene ili Državni ured za reviziju raspolaže s podacima koje nije naveo u Izvješću i koji su Društvu nepoznati.

U vezi povećanja temeljnog kapitala Društva ulaganjem prava društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, navodi da je ugovor o ulaganju prava kojeg je Društvo zaključilo s bankom 31. prosinca 1997. bez odobrenja glavne skupštine i bez obavljene revizije povećanja temeljnog kapitala zaključen s uvjetom da ga odobri glavna skupština Društva odnosno da u protivnom neće provoditi pravne učinke za zaključivanje ugovora, da predmetni ugovor ni po čemu ne može biti nevaljani ugovor upravo iz razloga jer je zaključen pod uvjetom, te da je odluku o povećanju temeljnog kapitala koja se temelji na navedenom ugovoru glavna skupština Društva donijela 12. rujna 1998. Konstatira da je točna tvrdnja da je Društvo, na temelju navedenog ugovora, u svojim poslovnim knjigama u 1997. smanjilo obveze za 29.462.700,00 kn i za isti iznos povećalo iznos kapitala, te kao bitnu činjenicu navodi da je u Bilanci za 1997. knjiženje povećanja temeljnog kapitala na temelju navedenog ugovora provedeno na kontu Kapital do upisa u sudski registar te da je odmah u 1998. Društvo izvršilo ispravku (storniranje) navedenog knjiženja nakon saznanja da glavna skupština Društva nije održana.

U vezi nepostojanja izvješća uprave glavnoj skupštini Društva o razlozima potpunog isključenja prava prvenstva pri upisu dionica serije B u korist društva Dubrovačka banka, Dubrovnik, navodi da je objašnjenje razloga dano na samoj skupštini, da je gašenje obveza Društva prema banci i povećanje temeljnog kapitala ulaganjem prava samo po sebi dovoljan razlog za potpuno isključenje prava prvenstva pri upisu dionica serije B, te da ovaj eventualno samo formalni propust niti na koji način nije mogao niti danas može utjecati na drugačije donošenje odluke. Također navodi da je za upis svih promjena u kapitalu Društva jedino i stvarno nadležan registarski sud, te da je svaka promjena (povećanje i smanjenje temeljnog kapitala Društva, te izmjena statuta Društva) odobrena od strane registarskog suda, a niti jednim rješenjem registarskog suda nije utvrđena ikakva nepravilnost.

U vezi prodaje dionica Društva od strane Fonda kupcu Goranu Štroku uz preuzimanje obveza Republike Hrvatske za izdana jamstva po kreditnim zaduženjima Društva u iznosu 35.000.000,- DEM od strane kupca, navodi da je kupac prihvatio i u cjelosti ispunio sve ponuđene uvjete, a posebno sva zaduženja Društva (ukupno 42.981.915,- DEM), što nije

*slučaj s ostalim ponuditeljima, i to na način da je uplatio ponuđenu cijenu dionica u iznosu dvostruko višem od oglašene početne cijene dionica, da je oslobodio Republiku Hrvatsku obveza jamstava u iznosu 35.000.000,- DEM za razliku od sljedeće najpovoljnije ponude koja je oslobađala Republiku Hrvatsku jamstava u iznosu 30.000.000,- DEM, da su ciljevi privatizacije postignuti i na taj način što je Društvo izbjeglo stečaj budući je više godina, prema revizorskim izvješćima, zbog prezaduženosti bilo pred stečajem, da je u razdoblju od kupnje dionica Društva od strane Gorana Štroka u Društvo uloženo približno 2,5 mil. EUR-a radi unapređenja organizacije Društva, te da je očuvana zaposlenost uz navođenje da je strukovni Sindikat izdvojio hotele u vlasništvu Gorana Štroka kao primjer odnosa poslodavca prema radniku. Također navodi da je od jeseni 1998. više puta neuspješno oglašavana prodaja dionica Društva putem kojih se nije uspjelo naći odgovarajućeg kupca.*

*U zaključnom dijelu očitovanja navodi da je, slijedom iznesenog očitovanja, mišljenja da odgovorne osobe Društva kao ni vlasnik Društva u postupku privatizacije nisu počinili takve nepravilnosti koje bi se mogle ocijeniti kao nepravilno proveden postupak pretvorbe i privatizacije. Također navodi da je pri ocjeni određenih postupaka tijekom pretvorbe i privatizacije nužno cijeniti i vanjske okolnosti i višu silu koja je utjecala na opredjeljenje za određeni način donošenja odluka. U vezi nepravilnosti navedenih u Izvješću, a koje se izravno ne tiču Društva na način da su odluke donijela neka druga tijela, navodi da se na iste ne osjeća pozvanim očitovati.*

7.2. U vezi neuključivanja procijenjene vrijednosti ugrađene strojarske opreme u iznosu 1.044.000,- DEM u konačnu procjenu vrijednosti građevinskih objekata, Državni ured za reviziju ostaje pri navodu utvrđenom u Izvješću, jer je iz dokumentacije Fonda utvrđeno da su u konačnu procjenu koju je izradio Fond, uključeni samo građevinski objekti s priključcima i vanjskim uređenjem umanjeni za iznos ratne štete, bez ugrađene strojarske opreme.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Nikola Pijević

Stana Čokljat

Izvešće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_  
(žig i potpis)

**EXCELSIOR, DUBROVNIK**

1. Upravni odbor:

Davor Njirić, predsjednik od 27. ožujka 1993. do 26. rujna 1995.

Mario Mrkušić, od 27. ožujka 1993. do 26. rujna 1995.

Mirko Maslač, od 27. ožujka 1993. do 26. rujna 1995.

Mila Franić, od 27. ožujka 1993. do 26. rujna 1995.

Ivo Konsuo, od 27. ožujka 1993. do 26. rujna 1995.

## 2. Nadzorni odbor:

Mirko Maslač, predsjednik od 27. rujna 1995. do 16. travnja 1998.

Ivan Vilović, zamjenik predsjednika od 27. rujna 1995. do 11. rujna 1998.

Diana Burin, od 27. rujna 1995. do 16. travnja 1998.,  
predsjednik od 17. travnja 1998. do 11. rujna 1998.

Stijepo Begić, od 27. rujna 1995. do 11. rujna 1998.

Slavko Bačić, od 27. rujna 1995. do 11. rujna 1998.

Gašpar Bjelopera, od 17. travnja 1998. do 11. rujna 1998.

Milorad Radaković, predsjednik od 12. rujna 1998. do 17. kolovoza 2000.

Dubravka Šuica, zamjenik predsjednika od 12. rujna 1998. do 17. kolovoza 2000.

Augustin Franić, od 12. rujna 1998. do 17. kolovoza 2000.

Nikša Hrdalo, predsjednik od 18. kolovoza 2000. do 10. travnja 2001.

Gordana Borojević, zamjenik pred. od 18. kolovoza 2000. do 10. travnja 2001.

Nikola Primorac-Čudović, od 18. kolovoza 2000. do 10. travnja 2001.

Goran Štrok, predsjednik od 11. travnja 2001.

Jasna Đurković, zamjenik predsjednika od 11. travnja 2001.

Mario Marušić, od 11. travnja 2001.

## 3. Direktor ili Uprava:

Nikola Marić, direktor od 30. rujna 1991. do 19. travnja 1996.

Ivan Sabljčić, direktor od 20. travnja 1996. do 29. svibnja 2002.

Ilija Žanetić, direktor od 29. svibnja 2002.