



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

HOTELI MAESTRAL, DUBROVNIK

Dubrovnik, lipanj 2003.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u dionice	8
3.2.	Rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu	10
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.4.	Upis u sudski registar	11
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dionice s popustom	12
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	14
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	16
4.4.	Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka	16
4.5.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka	18
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	18
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	18
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	19
5.3.	Raspolaganje nekretninama	22
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	27
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	27
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	29
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	33



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

Klasa: 041-03/01-01/837

Urbroj: 613-21-03-23

Dubrovnik, 4. lipnja 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELI MAESTRAL, DUBROVNIK

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 12. veljače do 4. lipnja 2003.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Zakon o platnom prometu u zemlji (Narodne novine 27/93, 97/00, 117/01),
- te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko-turističko poduzeće Hoteli Maestral p.o., Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-1996 pod brojem Fi 243/90 od 19. siječnja 1990. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Masarykov put 18. Matični broj je 3440885, a šifra djelatnosti je 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, turističko posredovanje, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima te trgovina na malo mješovitom robom. Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i gospodarska cjelina. Unutarnja organizacija zasniva se na podjeli po poslovnim jedinicama. Organizacijsko poslovne jedinice su: hotel Dubrovnik Palace, Splendid, Vis, Adriatic te uprava poduzeća. Poduzećem rukovodi direktor. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Boro Andrić.

Koncem prosinca 1992., Poduzeće je imalo 312 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 1.409.525.000.- HRD, rashodi u iznosu 3.369.821.000.- HRD i gubitak u iznosu 1.960.296.000.- HRD. Bilanca stanja na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 15.860.534.000.- HRD ili 32.041.483,- DEM. (tečaj: 1,- DEM = 495.- HRD)

2.2. Statusne i druge promjene

Hoteli Maestral dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Dubrovnik, Masarykov put 18 (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 5. travnja 1996. Matični broj subjekta je 060008247. Temeljni kapital Društva iznosio je 165.234.960,00 kn. Istodobno u sudski registar upisana je usklađenost općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Odlukom glavne skupštine od 14. srpnja 1997. temeljni kapital Društva povećan je za 16.040,00 kn radi usklađenja temeljnog kapitala i dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te je iznosio 165.251.000,00 kn. Povećanje je obavljeno na način da su pričuve u iznosu 16.040,00 kn pretvorene u temeljni kapital. Promjene temeljnog kapitala upisane su u sudski registar 27. listopada 1997. Odlukom glavne skupštine od 5. studenoga 1999. temeljni kapital je smanjen za 110.167.400,00 kn radi pokrivanja gubitka u iznosu 103.912.000,00 kn i usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima u iznosu 6.255.400,00 kn. Sredstva u iznosu 6.255.400,00 prenesena su u pričuve. Smanjenje je provedeno smanjenjem nominalnog iznosa dionica s 200,00 kn na 100,00 kn, spajanjem tri dionice od 100,00 kn u jednu dionicu od 300,00 kn, te ponovnim smanjenjem nominalnog iznosa dionica s 300,00 kn na 200,00 kn. Nakon ovih promjena temeljni kapital je iznosio 55.083.800,00 kn. Istom odlukom temeljni kapital je povećan za ulaganja prava društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u iznosu 39.908.200,00 kn, te je iznosio 94.992.000,00 kn. Promjene temeljnog kapitala upisane su u sudski registar 2. ožujka 2000.

Odlukom glavne skupštine od 28. kolovoza 2001. promijenjeno je sjedište Društva, te je novo sjedište Dubrovnik, Ćira Carića 3.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Na zahtjev Poduzeća, Hrvatski Fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) odobrio je produženje roka za podnošenje dokumentacije za pretvorbu do 30. rujna 1993. Poduzeće je u rujnu 1993. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo.

Odluku je donio upravni odbor 29. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Niko Koncul, a članovi su bili Vinko Brnadić, Hrvoje Miloglav, Petar Marković i Đuro Veselić. Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća, te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionički udjel. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 11.675.530.000.- HRD ili 23.587.000,- DEM i uvećana je za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik koja se pretvaraju u dionički udjel u dinarskoj protuvrijednosti u iznosu od 6.054.220,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 29.641.220,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, u skladu s odlukom radničkog savjeta iz lipnja 1992. Temeljni kapital podijeljen je na 296 412 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. Uz donošenje odluke o pretvorbi, upravni odbor je imenovao komisiju za provedbu programa pretvorbe. U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća uz odluku su dostavljeni: program pretvorbe, Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra, te elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Poduzeće je u rujnu 1994. dostavilo Fondu izvod iz zapisnika sa sjednice upravnog odbora od 13. kolovoza 1994. Prema navedenom izvodu, upravni odbor je donio odluku da će se izmijeniti odluka o pretvorbi i program pretvorbe u dijelu koji se odnosi na pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionički udjel na način da će iznos od 6.054.220,- DEM zamijeniti iznosom od 13.649.219,- DEM, s tim da ovakve povećane obveze neće povećati temeljni kapital budućeg dioničkog društva. Izvod nije ovjeren od predsjednika upravnog odbora. U dokumentaciji Društva nema zapisnika sa sjednice upravnog odbora od 13. kolovoza 1994.

Upravni odbor je 18. studenoga 1994. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 16. studenoga 1994.

3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži opće podatke o Poduzeću, pojedinosti o načinu pretvorbe, uvjetima stjecanja dionica, nominalnoj vrijednosti i broju dionica, te druge pojedinosti koje su od važnosti za postupak pretvorbe Poduzeća.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži aktualne institucionalne okvire, tržišnu poziciju i perspektive, te poslovno-razvojnu strategiju Poduzeća. Zbog ratnih šteta (procijenjenih u iznosu 10.819.590,- DEM), neodgovarajućeg održavanja, te dugotrajnog boravka prognanika, predviđeno je obnoviti i osuvremeniti sve objekte. Predviđena ulaganja u obnovu i osuvremenjivanje objekata za razdoblje od 1993. do 1997. iznosila su 20.925.961,- DEM, od čega je iznos od 14.075.900,- DEM predviđen za obnovu hotela Dubrovnik Palace (koji je pretrpio ratne štete procijenjene u iznosu 8.426.850,- DEM). Obnova i otvaranje tržišnom poslovanju objekata B kategorije predviđena je do sezone 1994., a hotela Dubrovnik Palace do sezone 1995. Predviđeno je da se planirana sredstva za investicijska ulaganja osiguraju iz vlastitih sredstava u iznosu 508.800,- DEM, banaka za obnovu i razvoj u iznosu 9.895.173,- DEM, komercijalnih kredita u iznosu 6.273.688,- DEM, te dokapitalizacijom u iznosu 4.248.300,- DEM. Planirano je uvesti suvremeniju organizaciju rada, novi način rukovođenja (management), te marketinški pristup u sve poslovne jedinice i funkcije. Predviđeno je da se problem ekonomskog i tehnološkog viška zaposlenika neće pojavljivati, s obzirom na prirodni drugi odljev dijela zaposlenika. Uz ostvarenje planirane obnove i osuvremenjivanja objekata, te poboljšanje ponude, predviđeno je da se u razdoblju od 1994. do 2002. broj zaposlenih postupno poveća do 331 zaposlenika u 2002., uz što bolje obrazovanje ključnih kadrova.

Početak punog poslovanja predviđen je za 1997. Prema projekciji financijskog rezultata za razdoblje od 1994. do 2002., za sve godine predviđeno je stalno povećanje prihoda i rashoda, a počevši od 1996. stalni rast dobiti. Planirani prihodi za 1994. iznosili su 4.770.000,- DEM a rashodi 5.649.726,- DEM, dok su za 2002. planirani prihodi iznosili 21.383.283,- DEM, a rashodi 14.661.170,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva je u listopadu 1992. izradila izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U izvještaju je navedeno da postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti nije obavljen na početnim stanjima na dan 1. siječnja 1991. i da Služba nije bila nazočna popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991. Navedeno je da se nije mogla utvrditi realnost i zakonitost bilančnih stavki preuzetih iz diobene bilance bivšeg Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik, Dubrovnik u dijelu koji se odnosi na Poduzeće.

U svibnju 1993. Služba društvenog knjigovodstva je, na zahtjev Poduzeća, izradila dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. Navedeno je da Služba nije prisustvovala kod obavljanja fizičkog popisa, te da su predmetom kontrole popisa bile najznačajnije stavke bilance stanja na temelju kojih je utvrđeno da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradio je Institut za turizam, Zagreb. Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina (zemljišta i građevinskih objekata s priključcima na komunalni sustav i vanjskim uređenjem okoliša) izradilo je društvo Zane d.o.o., Zagreb, a procjenu vrijednosti druge imovine i obveza izradio je Institut za turizam, Zagreb. Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1992. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, te knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. je iznosila 10.247.173.000.- HRD ili 20.701.000,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu iznosila je 11.675.530.000.- HRD ili 23.587.000,- DEM. Elaborat sadrži sve elemente prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je izrađen na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete nakon obavljenog detaljnog pregleda nekretnina i uzetih potrebnih izmjera, te uvida u građevinsku i pravnu dokumentaciju procjenjivanih nekretnina. Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene su prometne vrijednosti zemljišta, te visina rente i troškova pripreme zemljišta utvrđeni aktima općine Dubrovnik u 1990. i 1991. Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa u Republici Hrvatskoj, te biltena Standardna kalkulacija Gia Zagreb na temelju kojeg su izrađeni etalonski troškovnici. Procjena je obavljena na način da je izračunana nova vrijednost objekata raščlanjena prema grupama izvedenih radova i da je za svaki dio izračunano ili procijenjeno umanjenje zbog starosti i stanja korištenja.

Pri izračunu vrijednosti priključaka na komunalni sustav korišteni su iznosi troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu koje je u 1990. rješenjem utvrdila općina Dubrovnik. Prema elaboratu, procjena vrijednosti opreme obavljena je detaljnim uvidom u broj, vrstu i stvarno stanje opreme sa stajališta njene funkcionalnosti, dotrajalosti i tehnološke prihvatljivosti. Procjena vrijednosti druge imovine i obveza obavljena je neposrednom uvidom u analitičke evidencije, specifikacije i drugu dostupnu dokumentaciju.

Kod procjene potraživanja i obveza vodilo se računa o naplativosti, zastarjelosti i ročnosti.

Manja procijenjena vrijednost druge imovine od knjigovodstvene proizišla je jer je knjigovodstvena vrijednost nematerijalnih ulaganja uključena u procjenu vrijednosti opreme.

Društvo nema popis imovine i obveza na dan 31. prosinca 1992., te se ne može utvrditi je li procjenom obuhvaćena sva imovina i obveze.

Društvo Zane d.o.o., Zagreb dostavilo je Fondu u lipnju 1994. dopunu elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina. U dopuni elaborata je navedeno da je izrađena prema uputstvu Fonda iz veljače 1994., prema kojem zemljište i priključke na komunalni sustav treba procijeniti po vrijednostima koje su utvrđene odlukama općine Dubrovnik u 1992., te obaviti procjenu vrijednosti zemljišta koje je u posjedu Poduzeća, bez obzira na vlasništvo. U dopuni elaborata nekretnine su procijenjene u iznosu 41.309.083,- DEM, što je za 14.444.083,- DEM više u odnosu na elaborat. Do povećanja u iznosu 13.465.436,- DEM došlo je jer su pri izračunu vrijednosti zemljišta i priključaka na komunalni sustav korištene prometne vrijednosti zemljišta, te visina rente, troškova pripreme zemljišta i troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu prema odluci općine Dubrovnik iz 1992. koje su znatno veće od vrijednosti iz općinskih akata iz 1990. i 1991. koji su korišteni pri izračunu u elaboratu. Dopunom procjene, obuhvaćeno je 4 166 m² površine zemljišta više u odnosu na elaborat. Također, dopunom procjene povećana je procijenjena vrijednost građevinskih objekata i vanjskog uređenja okoliša u iznosu 978.647,- DEM. Kao dokazi o pravu korištenja i raspolaganja procijenjenih nekretnina dostavljeni su izvodi iz zemljišnih knjiga, odluke suda, rješenja organa uprave, ugovori, posjedovni listovi i preslike katastarskih planova.

Procijenjene nekretnine pripale su Poduzeću ugovorom o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem i radom u sastavu Hotelsko-turističkog poduzeća Dubrovnik n.sol.o., Dubrovnik zaključenim u veljači 1993. Prema navedenom ugovoru, Poduzeću je, osim procijenjenih, pripalo još šest čestica zemlje i to: č.zem. 818/1, 818/2, 819, 820, 826/2 i 1226/5 koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Iz dokumentacije vezane za procjenu vrijednosti nekretnina nije vidljivo zbog čega navedene čestice nisu uključene u procjenu. Prema dokumentaciji Društva, površina građevinskog zemljišta koje nije uključeno u procjenu iznosi 31 948 m² za č. zem. 818/1, 818/2, 819 i dio č.zem. 820 (sve na lokaciji hotel Dubrovnik Palace), a o površinama č. zem. 826/2 i 1226/5 nema podataka. Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškova pripreme zemljišta korištenih pri izračunu procijenjene vrijednosti zemljišta u dopuni elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina u postupku pretvorbe, vrijednost građevinskog zemljišta koje nije uključeno u procjenu (č. zem. 818/1, 818/2, 819 i dio č. zem. 820) iznosila je 6.836.662,- DEM.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prema kojima je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću.

Poduzeće je u rujnu 1994. dostavilo Fondu odluku o izmjeni odluke o pretvorbi. Prema izmjeni odluke o pretvorbi, procijenjena vrijednost obveza povećava se za iznos od 7.594.962,- DEM na temelju ugovora o pretvaranju bančnih potraživanja u udjel zaključenog 13. kolovoza 1994. između Poduzeća i društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik. Ove obveze odnosile su se na revalorizirana potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik po kreditima Poduzeća na temelju navedenog ugovora. Revalorizirane obveze u iznosu 7.594.962,- DEM nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan procjene (31. prosinca 1992.).

Nakon navedenih dopuna i izmjena, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 30.436.121,- DEM.

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

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redn i broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Zemljište	991.000	989.000	13.223.360
2.	Građevinski objekti	24.260.000	25.876.000	28.085.723
3.	Oprema	504.000	1.020.000	1.020.000
4.	Vrijednosni papiri	24.000	813.000	813.000
5.	Potraživanja	1.838.000	1.859.000	1.859.000
6.	Druga imovina	277.000	223.000	223.000
7.	Gubitak	4.147.000	4.147.000	4.147.000
I Ukupno imovina (1 - 7)		32.041.000	34.927.000	49.371.083
8.	Obveze	7.193.000	7.193.000	14.787.962
9.	Gubitak	4.147.000	4.147.000	4.147.000
II Ukupno odbitne stavke (8+9)		11.340.000	11.340.000	18.934.962
III Vrijednost Poduzeća (I - II)		20.701.000	23.587.000	30.436.121
IV Udjel Dubrovačke banke		6.054.220	6.054.220	13.649.219
V Temeljni kapital (III + IV)		26.755.220	29.641.220	44.085.340

3.1.5. Pretvaranje potraživanja u dionice

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim reguliraju sudjelovanje banke u pretvorbi Poduzeća. Ugovorom je utvrđeno da zbog objektivnih ratnih okolnosti Poduzeće nije značajnije udovoljavalo niti je u stanju udovoljavati obvezama prema banci, da je banka produžavala rokove otplate kredita zadovoljavajući se pripisivanjem obračunate redovne kamate glavnom dugu, te da je u 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita. Ugovoreno je da će banka sudjelovati u pretvorbi Poduzeća tako što će sve kredite, specificirane u prilogu ovom ugovoru, pretvoriti u dionički udjel, uz uvjet da se predmetni krediti revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti i to na način: a) za sve kredite puštene u tečaj prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum, izraženo u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate također preračunano u DEM po tečaju na dan otplate, te b) za sve kredite puštene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan puštanja u tečaj, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate preračunano u DEM na dan otplate. Ugovoreno je da se kamata obračunava proporcionalnom metodom, s tim da kamata obračunana u jednoj kalendarskoj godini ulazi u osnovicu za obračun kamate u sljedećoj godini. Ugovorne strane su suglasne da sveukupna realna vrijednost kredita preračunanih na ugovoreni način, koja se pretvaraju u dionički udjel, iznosi 6.054.220,- DEM. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojem su revalorizirana 22 kredita u ukupnom iznosu 6.054.220,- DEM. Ugovor je za Poduzeće potpisao direktor Boro Andrić, a za banku direktor Darko Kaciga.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 6.054.220,- DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su i procijenjene u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Uz odluku o pretvorbi kojom je predviđeno pretvaranje potraživanja banke u dionički udjel u iznosu 6.054.220,- DEM, Poduzeće je dostavilo Fondu u rujnu 1993. ugovor od 28. prosinca 1992.

Poduzeće je u rujnu 1994. dostavilo Fondu izvod iz zapisnika sa sjednice upravnog odbora od 13. kolovoza 1994. i ugovor o pretvaranju bančnih potraživanja u udjel zaključen 13. kolovoza 1994. između Poduzeća i banke. Prema navedenom izvodu, upravni odbor je donio odluke o stavljanju izvan snage ugovora od 28. prosinca 1992. zaključenog između Poduzeća i banke, te o prihvaćanju ugovora o pretvaranju bančnih potraživanja u udjel u iznosu 13.649.219,- DEM, s tim da povećane obveze u odnosu na ugovor od 28. prosinca 1992. neće povećati temeljni kapital budućeg dioničkog društva.

Istodobno je odlučeno izmijeniti odluku o pretvorbi i program pretvorbe na način da se pretvaranje potraživanja banke u dionički udjel u iznosu 6.054.220,- DEM zamijeni iznosom od 13.649.219,- DEM. Izvod nije ovjeren od predsjednika upravnog odbora. U dokumentaciji Društva nema zapisnika sa sjednice upravnog odbora od 13. kolovoza 1994. Pored dostavljene dokumentacije, Poduzeće je izvijestilo Fond da će naknadno dostaviti revizorski nalaz u svezi izmjena obveza iskazanih u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1992.

Ugovorom o pretvaranju bančnih potraživanja u udjel od 13. kolovoza 1994. utvrđeno je da dugovanje Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosi 6.756.363,40 kn, što preračunano u DEM iznosi 13.649.219,- DEM, a sastoji se od obveza po kreditima iz pregleda kredita koji čini sastavni dio ugovora.

Ugovorom se Poduzeće obvezalo donijeti odnosno uskladiti odluku o pretvorbi i program pretvorbe s ovim ugovorom. Ugovoreno je da pretvorbom Poduzeća i njegovim upisom u sudski registar kao dioničkog društva prestaju potraživanja banke prema Poduzeću, a umjesto potraživanja banka stječe udjel u temeljnom kapitalu budućeg dioničkog društva. Ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o suglasnosti na pretvorbu, kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički udjel u skladu s ovim ugovorom. Ugovoreno je da će do donošenja rješenja Fonda o suglasnosti na pretvorbu, banka navedena potraživanja evidentirati kao kratkoročni kredit uz valutnu klauzulu uz uvjete u skladu s odlukom o kamatnim stopama banke. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojem su revalorizirana 43 kredita u ukupnom iznosu 13.649.219,- DEM. Svi krediti revalorizirani su od datuma početka korištenja kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992. Ugovor je za Poduzeće potpisao direktor Boro Andrić, a za banku direktor Neven Barač.

Poduzeće je naknadno dostavilo Fondu izvješće o reviziji revalorizacije kredita banke u svezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća, kojega je izradila revizorska tvrtka Cetinić d.o.o., Dubrovnik u rujnu 1994. U izvješću revizorske tvrtke je navedeno da je revizija obavljena na temelju ugovora o obavljanju poslova revizije s bankom kao naručiteljem, a u svezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća. Revizijom su obuhvaćena 43 kredita odobrena Poduzeću u razdoblju od 1983. do 1992. Navedeno je da je revalorizacija obavljena velikim dijelom na još aktivne kredite kod kratkoročnih kredita, a kod dugoročnih na sve aktivne kredite. Provjerom financijskih izvještaja, ugovora o kreditima, amortizacijskih planova, kartica korištenja i otplate kredita (uz ogradu da je korištena poslovna dokumentacija banke, bez uspoređivanja s poslovnom dokumentacijom Poduzeća), kartica kamata, lista automatske obrade podataka, tečajnih lista, podataka iz diobene bilance, te programa pretvorbe Poduzeća, revizorska tvrtka je zaključila da je obračun revalorizacije kredita pravilan, te da je izrađen u skladu sa zakonskim propisima. Izvješće revizorske tvrtke potpisao je direktor Josip Cetinić.

Ugovor o pretvaranju bančinih potraživanja u udjel od 13. kolovoza 1994. prihvatio je Fond, koji je 16. studenoga 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, u kojem je dionički udjel banke iznosio 13.649.000,- DEM i činio je 30,73% temeljnog kapitala Društva. Rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu potpisao je predsjednik Fonda Ivan Penić.

Društvo i banka nemaju poslovnu dokumentaciju o dugovanjima Poduzeća prema banci s analitikom svih kreditnih partija koje uključuju podatke o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji, te nije vidljivo koliko su iznosile obveze Poduzeća prema banci prije obavljenih revalorizacija kredita. Obveze na temelju revalorizirane vrijednosti kredita u iznosu 6.054.220,- DEM (po ugovoru od 28. prosinca 1992.) bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su i procijenjene u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća. U odnosu na knjigovodstveno evidentiranu revaloriziranu vrijednost kredita, naknadnom revalorizacijom vrijednost kredita povećana je za 7.594.962,- DEM ili 125,44%.

Prihvaćanjem obračunane revalorizacije, omogućeno je da se revalorizacija kredita u iznosu 7.594.962,- DEM pretvori u dionički udjel, čime je banka stekla 17,09% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena procijenjena vrijednost Poduzeća te prava drugih dioničara utvrđena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.2. Rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 16. studenoga 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital Poduzeća iznosio je 162.125.700,00 kn ili 44.418.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja. Temeljni kapital Društva sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 30.769.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionice u iznosu 13.649.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća u rješenju Fonda veća je za 332.879,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća. Razlika se odnosi na procijenjenu vrijednost opreme, koju je Fond ispravio u srpnju 1994. nakon uvida u procjenu opreme u elaboratu i izvida na licu mjesta, uz navođenje ispravljenih elemenata procjene.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina (objekt hotel Adriatic IV - Comodor i Villa Praha i zemljište u k.č. 1796 i 1795, objekt stari dio hotela Vis i dio zemljišta u k.č. 1812, objekt Splendid bar - Uprava i zemljište u k.č. 1835, objekt Villa Finci i zemljište u k.č. 1855, te objekt stari dio hotela Splendid i zemljište u k.č. 1822) u ukupnom iznosu 6.751.000,- DEM, za koje nekretnine nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, te su dionice u naznačenoj vrijednosti rezervirane kod Fonda. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina (dio zemljišta u k.č. 1791, zemljište u k.č. 1816 i 1809, te objekt Villa Doris i dio zemljišta u k.č. 1812) u ukupnom iznosu 389.000,- DEM, za koje nekretnine nisu dostavljeni valjani dokazi prava raspolaganja i korištenja, te su dionice u naznačenoj vrijednosti rezervirane kod Fonda. U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnine (dio zemljišta u k.č. 1842/2) u iznosu 176.000,- DEM, za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, te su dionice u naznačenoj vrijednosti rezervirane kod Fonda. Ukupna vrijednost rezerviranih dionica iznosila je 7.316.000,- DEM.

Prema rješenju, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 15.384.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća
- b) pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačke banka d.d., Dubrovnik u dionice u iznosu 13.649.000,- DEM,
- c) prodajom preostale 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, umanjene za vrijednost rezerviranih dionica, uvećane za vrijednost neprodanih dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Fond je 13. studenoga 2002., u postupku utvrđivanja pravnog statusa nekretnina neprocijenjenih u vrijednost Poduzeća u postupku pretvorbe, donio rješenje kojim je dao suglasnost da se temeljni kapital Društva poveća za 8.152.100,00 kn. Povećanje se odnosi na procijenjenu vrijednost čestica zemljišta 818/2 i 819 koje u postupku pretvorbe nisu bile uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Rješenje je doneseno na temelju zahtjeva Društva iz ožujka 2002. i dostavljene procjene vrijednosti zemljišta, izrađene od stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva Zdravka Nivića.

U obrazloženju donesenog rješenja, Fond je naveo da je zemljište omaškom bilo

ispušteno iz procjene vrijednosti Poduzeća u postupku pretvorbe, da je prema zemljišno-knjižnom izvratku upisano u korist Društva, te da predstavlja tehnološku cjelinu u odnosu na već procijenjene nekretnine i djelatnost Društva.

Dionice u vrijednosti povećanja temeljnog kapitala pripadaju Fondu i rezerviraju se kao osiguranje naknade za prijašnje vlasnike u skladu s odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer je za spomenuto zemljište podnesen Uredu državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji zahtjev prijašnjeg vlasnika za utvrđivanje prava na naknadu u skladu s navedenim zakonom. Društvu je zadan rok od šest mjeseci da povećanje temeljnog kapitala upiše u sudski registar, u suprotnom će Fond na temelju odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji donijeti rješenje o prijenosu spomenutog zemljišta u korist Fonda. Na temelju rješenja Fonda, glavna skupština Društva je u prosincu 2002. donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala u iznosu 8.152.100,00 kn. Društvo je u prosincu 2002. podnijelo Trgovačkom sudu prijavu za upis povećanja temeljnog kapitala. Do travnja 2003., Trgovački sud nije donio rješenje o upisu povećanja temeljnog kapitala.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju rješenja Fonda o suglasnosti na pretvorbu i odluke o pretvorbi, Poduzeće je u studenome 1994. objavilo poziv za upis i kupnju 153 845 dionica s popustom pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Ukupno je upisano 152 872 dionica s popustom. Ugovori s kupcima dionica s popustom zaključeni su u prosincu 1994. Zaključeno je 1 430 ugovora o prodaji 152 872 dionica s popustom koje su činile 34,41% temeljnog kapitala Društva. Šest ugovora zaključeno je na jednokratnu otplatu dionica, a drugi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku od pet godina.

Fond je u srpnju 1995. donio odluku o prijenosu 81 658 dionica Društva fondovima. Odlukom je utvrđeno da su ove dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da nije dostavljena niti jedna ponuda. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice se prenose fondovima u zakonski određenom omjeru, i to: Fondu 54 439 dionica, što je činilo 12,26% temeljnog kapitala, Fondu radnika 19 053 dionica, što je činilo 4,29% temeljnog kapitala, te Fondu poljoprivrednika 8 166 dionica, što je činilo 1,84% temeljnog kapitala.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 5. travnja 1996. Temeljni kapital iznosio je 165.234.960,00 kn, što je na dan održavanja osnivačke skupštine Društva činilo protuvrijednost 44.418.000,- DEM. Vlasnička struktura temeljnog kapitala vidljiva je iz tablice u nastavku.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u temeljnom kapitalu u %
1.	mali dioničari	152 872	34,41
2.	Dubrovačka banka	136 490	30,73
3.	Fond - rezervirane dionice	73 160	16,47
4.	Fond	54 439	12,26
5.	Fond radnika	19 053	4,29
6.	Fond poljoprivrednika	8 166	1,84
	Ukupno	444 180	100,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

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

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 152 872 dionica s popustom malim dioničarima s kojima je zaključeno 1 430 ugovora o prodaji dionica s popustom, od čega se prema 1 424 ugovora dionice otplaćuju obročno u roku pet godina. Mali dioničari su, kao prodavatelji, u rujnu 1996. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, kao kupcem, 655 ugovora o prodaji (prijenosu) dionica. Mali dioničari su prodali (prenijeli) banci u vlasništvo 42 847 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM ili 9,65% udjela u temeljnom kapitalu Društva. U ugovorima je utvrđeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela ispunjenje duga za 52 746 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM (11,87% udjela u temeljnom kapitalu Društva) 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 zakluče s Fondom. Mali dioničari su ovlastili banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži i ishodi prijenos i upis predmetnih dionica u knjizi dionica Društva na svoje ime i vlasništvo i to otplaćenih dionica odmah po potpisu ugovora, a neotplaćenih sukcesivno početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijena dionica u prethodnoj godini, a na temelju naloga o plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica Fondu. Mali dioničari su prenijeli banci u zalog sva svoja prava na temelju neotplaćenih dionica. Predsjednik uprave banke u vrijeme zaključivanja ugovora bio je Neven Barač.

Banka, kao stjecatelj, nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju

dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 52,25% ili 232 083 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen na 12,89% ili 57 279 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o promjenama vlasništva na dionicama Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3 ili 75,00% obvezna je obavijestiti Komisiju u roku od sedam dana.

Mali dioničari su u ožujku 1997. zaključili s Fondom 912 dodataka ugovorima 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 ugovoru s Fondom bilo je i 619 malih dioničara koji su dionice prethodno prodali (prenijeli) banci. Banka je neotplaćene dionice otplaćivala Fondu do travnja 1998., kada ih je prestala otplaćivati. Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj koji preuzima prenositelj dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Nakon odluke glavne skupštine Društva iz srpnja 1997. o usklađenju nominalnog iznosa dionica i temeljnog kapitala s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i obavljenog obračuna broja dionica svakog pojedinog dioničara, banka je raspolagala pravima na 432 861 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, a mali dioničari su imali 105 431 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Fond je tijekom 1998. raskinuo s malim dioničarima 395 ugovora o prodaji dionica s popustom. Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 18 354 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Nakon ove promjene Fond je povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 20,60% ili 170 239 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, dok je udjel malih dioničara smanjen na 10,54% ili 87 077 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Fond je u razdoblju od svibnja do prosinca 1999. raskinuo s malim dioničarima 853 ugovora o prodaji dionica s popustom (među kojima i s malim dioničarima koji su prethodno dionice prodali (prenijeli) banci). Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 103 736 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Nakon ove promjene Fond je povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 23,89% ili 197 426 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn, udjel malih dioničara smanjen je na 8,90% ili 73 463 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, dok je udjel banke smanjen na 41,48% ili 342 739 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Nakon odluka glavne skupštine Društva iz studenoga 1999. o smanjenju temeljnog

kapitala radi pokrića gubitaka i povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava, te obavljenog obračuna broja dionica svakog pojedinog dioničara, broj dionica u vlasništvu malih dioničara smanjen je na 24 448 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn ili 5,15% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Fond je u razdoblju od 2000. do 2002. raskinuo s malim dioničarima osam ugovora o kupnji dionica s popustom, nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 410 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Nakon ove promjene, udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je na 5,07% ili 24 078 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, a udjel Fonda povećan je na 9,53% ili 45 286 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Prema pregledu otplata malih dioničara Fondu, utvrđeno je da su ugovori s malim dioničarima raskidani nakon isteka ugovorenog roka plaćanja od nekoliko mjeseci do tri godine. Fond nije postupao prema odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji, prema kojima se ugovor o kupnji dionica s popustom zaključen na rok do 20 godina raskida bez prethodne opomene, ako nisu plaćena tri dospelja obroka, a preostale dionice prenose se Fondu.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Prema rješenju o suglasnosti na pretvorbu, Fond je vezano uz imovinu za koju nisu riješeni vlasnički odnosi rezervirao 73 160 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Rezervirane dionice činile su 16,47% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Nakon odluke glavne skupštine Društva iz srpnja 1997. o usklađenju nominalnog iznosa dionica i temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima i obavljenog obračuna broja dionica svakog pojedinog dioničara, broj rezerviranih dionica je povećan i iznosio je 136 078 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Uz to, u portfelj Fonda je u postupku pretvorbe preneseno i 54 439 neprodanih dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM koje su činile 12,26% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica, zaključenog u listopadu 1997. između Fonda i Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika, u portfelj Fonda preneseno je 27 219 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Nakon ove zamjene, udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva povećan je na 18,38% ili 81 658 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Nakon odluke glavne skupštine Društva iz srpnja 1997. o usklađenju nominalnog iznosa dionica i temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima i obavljenog obračuna broja dionica svakog pojedinog dioničara, broj neprodanih dionica u vlasništvu Fonda je povećan i iznosio je 151 885 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Tijekom 1998. u portfelj Fonda je preneseno 18 354 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, nakon čega je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 20,60% ili 170 239 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u trećem krugu kuponske privatizacije,

Fond je u travnju i svibnju 1999. prenio na 12 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji 9 456 dionica, Slavonskom privatizacijskom investicijskom fondu d.d., Osijek 28 161 dionica, privatizacijskom investicijskom fondu Sunce d.d., Zagreb 22 035 dionica, te privatizacijskom investicijskom fondu Pleter d.d., Varaždin 16 897 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Nakon ove promjene, udjel Fonda na temelju neprodanih dionica u temeljnom kapitalu Društva smanjen je na 93 690 dionica ili 11,34%, dok je 12 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji steklo 1,14%, Slavonski privatizacijski investicijski fond d.d., Osijek 3,41%, privatizacijski investicijski fond Sunce d.d., Zagreb 2,67%, te privatizacijski investicijski fond Pleter d.d., Varaždin 2,04% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

U razdoblju od svibnja do prosinca 1999. u portfelj Fonda je preneseno 103 736 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, nakon čega je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 23,89% ili 197 426 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

U vezi s mjerama za financijsku konsolidaciju društva Zagorje d.d., Varaždin, Vlada Republike Hrvatske je 25. lipnja 1998. donijela zaključak kojim je prihvatila da Fond sredstva u iznosu 4.676.511,58 DEM, koja je društvo Coning holding d.d., Varaždin (koje danas posluje pod imenom Ingprojekt d.d., Varaždin) uplatilo u državni proračun na ime pretvorbe, prenese na društvo Zagorje d.d., Varaždin, radi izmirenja dijela obveza društva Coning holding d.d., Varaždin prema društvu Zagorje d.d., Varaždin, s time da Fond potrebna sredstva osigura iz budućeg priljeva od privatizacije. Fond i društvo Zagorje d.d., Varaždin zaključili su 3. veljače 2000. ugovor o prijenosu dionica. U ugovoru je utvrđeno da se na temelju navedenog zaključka Vlade Republike Hrvatske, Fond obvezao na prijenos dionica iz svog portfelja u iznosu 45.004.300,00 kn društvu Zagorje d.d., Varaždin, a radi izmirenja obveza društva Zagorje d.d., Varaždin prema društvu Finvest corp. d.d., Čabar. Ugovorom je Fond navedenom društvu prenio 114 801 dionica šest društava ukupne nominalne vrijednosti 45.004.300,00 kn, među kojima je i 62 800 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.560.000,00 kn, a društvo Zagorje d.d., Varaždin se obvezalo da na temelju navedenog zaključka Vlade Republike Hrvatske i prenesenih dionica izmiri obveze prema društvu Finvest corp. d.d., Čabar. Ugovor je u ime Fonda potpisao predsjednik Stipe Hrkać. Nakon prijenosa, društvo Zagorje d.d., Varaždin je steklo 7,60% udjela u temeljnom kapitalu Društva, dok je udjel Fonda na temelju neprodanih dionica smanjen na 134 626 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn koje su činile 16,29% temeljnog kapitala Društva.

Prijenos dionica nije obavljen u skladu sa zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 25. lipnja 1998., kojim je bilo prihvaćeno da Fond prenese društvu Zagorje d.d., Varaždin sredstva u iznosu 4.676.511,58 DEM, a ne dionice. Dionice su prenesene bez odluke Vlade Republike Hrvatske o izuzimanju prenesenih dionica od prodaje, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o privatizaciji, prema kojima je Fond dužan prodati dionice koje je stekao na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a iznimno odluku da se dionice određenih pravnih osoba izuzmu od prodaje može donijeti Vlada Republike Hrvatske na prijedlog upravnog odbora Fonda.

Nakon odluka glavne skupštine iz studenoga 1999. o smanjenju temeljnog kapitala radi

pokrića gubitaka i povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava, te obavljenog obračuna broja dionica svakog pojedinog dioničara, broj dionica u vlasništvu društva Zagorje d.d. smanjen je na 20 934 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn ili 4,41% udjela u temeljnom kapitalu Društva, broj dionica u vlasništvu 12 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji smanjen je na 3 152 dionica ili 0,66%, broj dionica u vlasništvu Slavenskog privatizacijskog investicijskog fonda d.d., Osijek smanjen je na 9 387 dionica ili 1,98%, broj dionica u vlasništvu privatizacijskog investicijskog fonda Sunce d.d., Zagreb smanjen je na 7 345 dionica ili 1,55%, broj dionica u vlasništvu privatizacijskog investicijskog fonda Pleter d.d., Varaždin smanjen je na 5 632 dionice ili 1,19%, broj dionica u vlasništvu Fonda na temelju neprodanih dionica smanjen je na 44 876 dionica ili 9,45%, dok je broj rezerviranih dionica u Fondu smanjen na 45 359 dionica ili 9,55% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

U portfelj Fonda je u razdoblju od 2000. do 2002. preneseno 410 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, nakon čega je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica na 9,53% ili 45 286 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Na temelju pravomoćnih rješenja Dubrovačko-Neretvanske županije, Ureda za imovinsko-pravne poslove, o pravu nasljednika prijašnjih vlasnika oduzetih nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, na naknadu u dionicama rezerviranim kod Fonda, Fond je u siječnju 2002. prenio Jasni Lasić iz Dubrovnika 5 122, a Dubravki Vrenko iz Dubrovnika 5 746 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Nakon ovih prijenosa, Jasna Lasić stekla je 1,08%, a Dubravka Vrenko 1,21% udjela u temeljnom kapitalu Društva, dok je udjel Fonda na temelju rezerviranih dionica smanjen na 7,26% ili 34 491 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

U postupku pretvorbe, u portfelj Fonda radnika preneseno je 19 053 dionica Društva, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 8 166 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Navedeni fondovi su u listopadu 1997. zaključili s Fondom ugovor o zamjeni dionica, kojim su prenijeli Fondu sve dionice Društva. Dionice su prenesene po nominalnoj vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

4.4. Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka

Na temelju odluke skupštine od 5. studenoga 1999. temeljni kapital Društva je povećan za 39.908.200,00 kn ulaganjem prava društva Dubrovačka banka. Društvo je izdalo 199 541 redovnih dionica serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Dionice serije B u cijelosti je upisalo društvo Dubrovačka banka u ožujku 2000. nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda.

Društvo je 31. prosinca 1997. zaključilo s društvom Dubrovačka banka ugovor o

ulaganju prava. Ugovorene strane su utvrdile da potraživanja društva Dubrovačka banka 31. prosinca 1997. iznose 39.908.200,00 kn, te da su potraživanja nastala na temelju tri ugovora o dugoročnom kreditu u iznosu 37.360.710,00 kn i jednog ugovora o kratkoročnom kreditu u iznosu 2.547.490,00 kn. Banka je uložila prava izražena u novčanoj vrijednosti, a Društvo se obvezalo na skupštini donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala u iznosu 39.908.200,00 kn i izdavanju 199 541 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, koje će u cijelosti upisati društvo Dubrovačka banka uz isključenje prava prvenstva upisa drugih dioničara.

Društvo se također obvezalo izdati i predati dionice banci odmah nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, te obaviti upis u knjigu dionica.

U veljači 2000., društvo Ekonomik revizija d.o.o., Dubrovnik, je izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su podaci o ulaganju prava društva Dubrovačka banka točni i potpuni, te da je vrijednost ulaganja prava jednaka nominalnoj vrijednosti dionica koje se prenose banci.

Iz dokumentacije o kreditnim obvezama Društva prema društvu Dubrovačka banka koje su bili predmetom zaključivanja ugovora o ulaganju prava od 31. prosinca 1997. vidljivo je da su potraživanja banke nastala na temelju ugovora o dugoročnom kreditu zaključenog 10. veljače 1997. u iznosu 12.492.900,00 kn ili 3.500.000,- DEM s rokom otplate šest godina uz promjenjivu kamatnu stopu od 6,00% godišnje, ugovora o dugoročnom kreditu zaključenog 8. listopada 1997. u iznosu 3.792.248,00 kn ili 1.063.058,33 DEM s rokom otplate pet godina uz kamatnu stopu od 9,00% godišnje, ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 1. studenoga 1997. u iznosu 3.000.000,00 kn ili 851.112,11 DEM s rokom dospeljeća 30. rujna 1998. uz promjenjivu kamatnu stopu od 2,00% mjesečno, te ugovora o reguliranju kreditnih obveza zaključenog 31. listopada 1997. u iznosu 20.055.412,19 kn ili 5.688.026,38 DEM. Ugovorom o reguliranju kreditnih obveza utvrđeno je da obveze Društva prema društvu Dubrovačka banka po kratkoročnim kreditima na dan 31. listopada 1997. iznose 20.055.412,19 kn, da se objedinjuju u dugoročni kredit uz valutnu klauzulu s rokom otplate tri godine uz promjenjivu kamatnu stopu koja je u vrijeme zaključivanja ugovora iznosila 2,00% mjesečno.

Iz dokumentacije o korištenju kredita vidljivo je da su krediti iskorišteni tijekom 1994., 1995., 1996. i 1997. za pripremu turističke sezone, obnovu hotela, te obrtna sredstva doznakama sredstava na žiro račun Društva ili plaćanjima iz kredita izvoditeljima radova po nalogu Društva, a na temelju dokumentacije o izvedenim radovima.

Ulaganjem prava društvo Dubrovačka banka je steklo 199 541 dionica Društva, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn ili ukupne vrijednosti 39,908.200,00 kn, što čini 42,01% temeljnog kapitala Društva. Navedenim načinom ulaganja prava nije došlo do stvarnog povećanja imovine Društva, već je samo promijenjena struktura kapitala i obveza na način da su za iznos uloženo prava smanjene obveze, a povećan temeljni kapital Društva.

4.5. Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka

Društvo Dubrovačka banka je steklo 136 490 dionica serije A pretvaranjem potraživanja u ulog Društva, te 47 778 dionica serije A kupnjom od malih dioničara, što ukupno iznosi 184 268 dionica serija A nominalne vrijednosti 18.426.800,- DEM. Nakon odluke glavne skupštine iz srpnja 1997. o usklađenju nominalnog iznosa dionica i temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima i obavljenog obračuna broja dionica svakog pojedinog dioničara, broj dionica banke je povećan na 342 739 dionica, nominalne vrijednosti 68.547.800,00 kn ili 41,48% temeljnog kapitala Društva.

Društvo Dubrovačka banka i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) zaključili su u rujnu 1999. ugovor o prijenosu dionica kojim se ugovorene strane utvrdile da banka ima 342 739 dionica Društva serije A, nominalne vrijednosti 68.547.800,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju članka VII Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1998.

Društvo Dubrovačka banka steklo je 199 541 dionica Društva serije B na temelju ugovora o ulaganju prava zaključenog 31. prosinca 1997. između društva Dubrovačka banka i Društva. Upis u knjigu dionica proveden je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar u ožujku 2000. Društvo Dubrovačka banka i DAB su u ožujku 2000. zaključili ugovor o prijenosu dionica, kojim su ugovorene strane utvrdile da banka ima 199 541 dionica Društva serije B, nominalne vrijednosti 39.908.200,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju članka VII. Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 28. siječnja 1999. Nakon ovih promjena DAB ima 313 787 dionica ili 66,07% temeljnog kapitala Društva.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura dionica Društva u vrijeme obavljanja revizije vidljiva je iz tablice u nastavku.

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	% od ukupnog broja dionica
1.	DAB povjerenik Fond	313 787	66,07
2.	Fond	79 777	16,80
3.	Zagorje d.d.	20 934	4,41
4.	Slavonski PIF d.d.	9 387	1,98
5.	Sunce PIF d.d.	7 345	1,54
6.	Dubravka Vrenko	5 746	1,21
7.	Pleter PIF d.d.	5 632	1,18
8.	Jasna Lasić	5 122	1,08
9.	mali dioničari	27 230	5,73
	Ukupno	474 960	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

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

U nastavku se daje pregled usporednih podataka o poslovanju Društva za razdoblje od 1993. do 2001.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1993. do 2001.

u kn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	15.175.94	13.777.32	8.597.923	14.817.90	17.504.64	19.472.57	26.958.38	24.179.27	40.457.26
Rashodi	15.354.30	37.938.73	27.467.84	33.979.21	63.906.72	34.028.22	39.293.33	34.494.08	45.190.75
Gubitak	178.357,0	24.161.40	18.869.92	19.161.30	46.402.08	14.555.64	12.334.94	10.314.81	4.733.492
Ukupna aktiva	181.849.8	172.980.8	166.526.2	178.765.9	147.294.2	156.427.9	153.948.6	150.511.2	145.540.0
Dugotrajna imovina	171.295.7	162.895.1	152.515.8	166.290.1	139.020.1	150.195.0	150.511.6	146.705.6	140.929.7
Kratkotrajna	10.541.66	10.054.56	13.972.76	12.452.40	8.209.816	6.199.385,	3.286.230,	3.585.649	4.543.965
Pl. troš. budućeg	12.408,00	31.109,53	37.596,99	23.387,44	64.258,84	33.523,45	150.818,8	219.939,0	66.282,21
Ukupna pasiva	181.849.8	172.980.8	166.526.2	178.765.9	147.294.2	156.427.9	153.948.6	150.511.2	145.540.0
Upisani kapital	14.172.04	14.172.04	165.234.9	165.234.9	165.251.0	165.251.0	165.251.0	94.992.00	94.992.00
Pričuve	162.720.1	162.720.1	19.223.28	19.223.28	19,207.24	19.238.58	19.238.58	-	-
Preneseni gubitak	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gubitak tekuće	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dugoročna	-	-	-	-	-	-	-	-	74.563,61
Dugoročne obveze	4.273.086	20.477.31	8.720.086	18.516.42	57.480.93	78.761.27	79.675.11	57.075.30	44.986.93
Kratkoročne	5.671.060	4.759.232	16.379.24	37.983.93	13.949.76	16.327.42	25.218.61	14.838.28	26.614.36
Odg. plaćanje	-	-	-	-	-	-	50.667,93	-	-
Broj zaposlenika	272	265	250	234	223	218	209	207	212

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do 2001. iskazalo gubitak u poslovanju. Pored gubitaka iz redovnog poslovanja na gubitke su utjecali financijski rashodi zbog kreditne zaduženosti. Na gubitak iskazan za 1997. u iznosu 46.402.082,81 kn izravno su utjecali troškovi smanjenja vrijednosti dugotrajne imovine u iznosu 19.822.808,96 kn. Preneseni gubitak za razdoblje od 1994. do 1999. iznosio je 123.150.367,12 kn, a pokriven je iz sredstava pričuve u iznosu 19.238.589,46 kn i smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 103.911.777,66 kn. Iskazani gubitak za 1999. u iznosu 12.334.942,31 kn pokriven je iz sredstava pričuve u iznosu 6.255.400,00 kn, a ostatak u iznosu 6.079.542,31 kn prenesen je u sljedeću poslovnu godinu. Gubitak za 2000. u iznosu 10.314.812,10 kn i gubitak za 2001. u iznosu 4.733.492,21 kn preneseni su u sljedeću poslovnu godinu. Nepokriveni gubitak na koncu 2001. iznosio je 21.127.846,62 kn. Društvo Refinal d.o.o., Dubrovnik, izradilo je revizorsko izvješće o financijskim izvještajima Društva za sve godine od pretvorbe do 2001. U izvješćima je navedeno da financijski izvještaji prikazuju istinito i fer financijsko stanje Društva i rezultat poslovanja, te da su u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima.

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je u 1995., uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti Poduzeća utvrđenoj rješenjem Fonda iz lipnja 1994. Društvo je za 1996. i 1998. iskazalo povećanje dugotrajne imovine, dok je za sve druge godine iskazalo smanjenje. Najznačajnije povećanje odnosi se na ulaganja u obnovu i opremanje hotela Splendid i Komodor. Na smanjenje dugotrajne imovine za 1997. pored amortizacije najznačajnije je utjecalo vrijednosno usklađenje dugotrajne imovine, koje se odnosi na smanjenje vrijednosti hotela Dubrovnik Palace u iznosu 19.822.808,96 kn provedeno po odluci predsjednika uprave, a na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. U poslovnim knjigama za 1999. Društvo je iskazalo smanjenje vrijednosti hotela Dubrovnik Palace u iznosu 10.813.507,93 kn i povećanje vrijednosti zemljišta u iznosu 14.978.033,60 kn, a provedeno je po odluci predsjednika uprave na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. Smanjenje vrijednosti hotela obavljeno je radi realnog iskazivanja imovine. Najznačajnije povećanje vrijednosti zemljišta odnosi se na četiri č.zem. oko hotela Dubrovnik Palace površine 44 053 m² vrijednosti 13.447.234,00 kn, od kojih je dvije č.zem. Poduzeće dobilo na temelju ugovora o razgraničenju imovinsko pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem i radom u sklopu Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik iz veljače 1993., a dvije dodatkom spomenutom ugovoru iz veljače 1998. zaključenim između pravnih sljednika.

Dugoročne obveze za razdoblje od 1993. do 1999. su stalno rasle, te su za 1999. iznosile 79.675.114,35 kn, a najznačajnije obveze su se odnosile na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka u iznosu 36.854.695,26 kn, društvu Hrvatska banka za obnovu i razvoj u iznosu 30.907.864,41 kn, društvu Hypo banka u iznosu 6.010.889,23 kn i društvu Privredna banka u iznosu 5.320.960,30 kn.

Za 2000. su na temelju zaključenog ugovora o ulaganju prava u Društvo, smanjene kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka u iznosu 39.908.200,00 kn. S obzirom da novih zaduženja nije bilo, dugoročne obveze su za 2000. iznosile 57.075.305,28 kn, a za 2001. iznosile su 44.986.933,97 kn.

Dugoročne obveze su se znatno smanjile za 2002. jer su iz sredstava od prodaje hotela Dubrovnik Palace u kolovozu 2002. vraćena dva dugoročna kredita Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj u iznosu 17.000.927,48 kn.

Kratkoročne obveze za 2001. iznosile su 26.614.367,34 kn, a najznačajnije kratkoročne obveze odnosile su se na obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 19.050.387,99 kn i obveze prema dobavljačima u iznosu 3.400.584,55 kn. Kratkoročne obveze Društva na koncu 2001. veće su od kratkotrajne imovine Društva za 22.070.401,61 kn ili 4,8 puta, što uz negativne trendove drugih pokazatelja uspješnosti poslovanja (koeficijent tekuće likvidnosti, zaduženosti, ekonomičnosti) ukazuje da Društvo ima znatnih financijskih teškoća.

Na koncu 2001. neto knjigovodstvena vrijednost Društva iznosila je 73.864.153,38 kn ili 19.601.780,- DEM, što je za 24.816.220,- DEM ili 55,86% manje od vrijednosti koju je utvrdio Fond rješenjem o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 16. studenoga 1994. U vrijeme obavljanja revizije Društvo je imalo 198 zaposlenika ili 74 zaposlenika manje od broja zaposlenika u 1993.

5.3. Raspolaganje nekretninama

Društvo je u 1997. prodalo poslovni prostor površine 25,08 m² u upravnoj zgradi pravnog prednika, a u razdoblju od 2001. do konca ožujka 2003. prodalo još tri nekretnine i to: hotel Dubrovnik Palace, vilu Splendid bar i vilu Finci ukupne prodajne vrijednosti 6.862.061,- EUR. Odluke o prodaji navedenih nekretnina donio je nadzorni odbor Društva. Dvije nekretnine (vila Splendid bar i hotel Dubrovnik Palace) su prodane putem natječaja objavljenih u dnevnom tisku, a dvije (poslovni prostor površine 25,08 m² u upravnoj zgradi pravnog prednika i vila Finci) neposrednom pogodbom. Prije donošenja odluke o prodaji nekretnina nisu izrađene procjene tržišne vrijednosti nekretnina, osim za vilu Finci. Za prodane nekretnine zaključeni su kupoprodajni ugovori. Potraživanja od prodaje nekretnina podmirena su u cijelosti, osim posljednjeg obroka kupoprodajne cijene hotela Dubrovnik Palace u iznosu 1.515.000,- EUR koji nije dospio na naplatu jer je plaćanje ovog obroka ugovoreno nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar koji nije obavljen do vremena obavljanja revizije.

Potkraj ožujka 2003. na nekretninama Društva i to: hotel Splendid s okolnim zemljištem, hotel Vis s okolnim zemljištem, hotel Adriatic i restoran Adriatic upisano je založno pravo radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima u ukupnom iznosu 54.724.522,00 kn, od čega se na kredite Društva odnosi 25.110.000,00 kn, a na kredite drugih društava 29.614.522,00 kn.

Odluke o upisu založnog prava donio je nadzorni odbor Društva radi osiguranja otplate kredita drugih društava, na zahtjev društva Dubrovačka banka kao većinskog vlasnika Društva, kojima se odobrava upis založnog prava na imovini Društva. Na nekretninama hotel Splendid s pripadajućim zemljištem upisano je u prosincu 1997. založno pravo u korist društva Dubrovačka banka i nadhipoteka u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak radi osiguranja otplate kredita danog društvu Solana d.d. Ston u iznosu 5.668.798,- DEM ili 20.213.233,00 kn, na nekretninama hotel Vis stari dio i dogradnja s pripadajućim zemljištem upisano je u rujnu 1998. založno pravo u korist društva Dubrovačka banka radi osiguranja otplate kredita danog poduzeću Grand Hotel Park u iznosu 2.635.407,45 DEM ili 9.401.289,00 kn. Iz zapisnika nadzornog odbora nije vidljivo zbog čega su donesene odluke o upisu založnog prava na nekretninama Društva za osiguranje otplate kredita drugih društava.

Ugovore o kreditu potpisao je kao založni dužnik predsjednik uprave društva Boro

Andrić, a članovi nadzornog odbora bili su Neven Barač, predsjednik, Bernardica Traživuk, Vinko Brnadić, Nikša Žuhović i Luko Ivanović. Predsjednica nadzornog odbora izabranog 23. listopada 2000. je u prosincu 2000. uputila zahtjev društvu Dubrovačka banka za brisanje upisanog založnog prava na nekretninama Društva radi osiguranja otplate kredita drugih društava. Do vremena obavljanja revizije zahtjevu nije udovoljeno.

U nastavku se daje pregled prodanih nekretnina s osnovnim podacima o načinu prodaje, procijenjenoj vrijednosti u elaboratu, prodajnoj cijeni te načinu plaćanja.

Tablica broj 5

Pregled prodanih nekretnina u razdoblju 1997. do 2003.

Redn i broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovor a	Vrijednost nekretnina u DEM		Plaćanje		
				Procijenjena u elaboratu	Prodajna	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja	Korisnik plaćanja
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Poslovni prostor u zgradi pravnog prednika, površine 25,08 m ² , Ćira Carića 3, Dubrovnik	neposredna pogodba Niko i Ružica Glavić, Dubrovnik	lipanj 1997.	29.419,-	30.069,- (15.0420,- EUR)	virman 107.345,28	18.08.1997.	Društvo
2.	Vila Splendid bar s okolnim zemljištem č.zgr. 629 i č.zem. 814/3 i 825/5 k.o. Gruž	javni natječaj Splendid turizam d.o.o., Dubrovnik	ožujak 2001.	1.027.533,-	2.000.000,- (1.025.641,-EUR)	uplate na devizni račun: jamčevina 81.021,19 I obrok 3.215.719,14 II obrok 4.561.659,67	23.08.2000. 7.02.2001. 16.03.2001.	Društvo Društvo Društvo
3.	Hotel Dubrovnik Palace s okolnim zemljištem č.zgr. 1665 i 2058, č.zem. 821, 822, 817/4, 817/5, 818/2, 819 i dio 820 k.o. Gruž	javni natječaj Goran Štrok iz Zagreba i Ingra d.d., Zagreb	travanj 2002.	20.808.070,-	9.945.000,- (5.100.000,- EUR)	jamčevina 364.500,00 virman 3.738.564,99 virman 11.197.500,97 virman 11.149.292,53	31.12.2002. 9.04.2002. 10.05.2002. 11.06.2002.	Društvo Društvo Društvo Društvo
4.	Vila Finci s okolnim zemljištem č.zgr. 618, č.zem. 828/5, 829/3 i 1219/3 k.o. Gruž	neposredna pogodba Petrus d.o.o., Cavtat	siječan j 2003.	270.666,-	1.405.950,- (721.000,- EUR)	virman 100.000,00 virman 5.319.373,43	27.11.2002. 4.02.2003.	Društvo Društvo

- Prodaja hotela Dubrovnik Palace

Nadzorni odbor je 30. ožujka 2000. donio odluku o prodaji hotela Dubrovnik Palace s okolnim zemljištem. Na temelju odluke nadzornog odbora objavljen je u dnevnom tisku 17. travnja 2000. natječaj o prodaji hotela Dubrovnik Palace s okolnim zemljištem (č.zgr. 1665, 2508 i č.zem. 821, 822, 817/4, 817/5, 818, 819, 820 k.o. Gruž) uz početnu cijenu od 9.400.000,- DEM, te preuzimanje u radni odnos na neodređeno vrijeme 100 djelatnika Društva i obnova hotela u roku od dvije godine od dana zaključivanja ugovora. Prije donošenja odluke o prodaji nije izrađena procjena vrijednosti hotela s okolnim zemljištem. Procijenjena vrijednost hotela s pripadajućim zemljištem u elaboratu iznosila je 20.808.070,- DEM, a knjigovodstvena vrijednost u vrijeme objavljivanja natječaja iznosila je 9.359.540,- DEM. Nadzorni odbor je 11. kolovoza 2000. utvrdio da na natječaj nije pristigla niti jedna ponuda, te je donio odluku da se ponovno objavi natječaj. Natječaj je ponovno objavljen u dnevnom tisku 21. kolovoza 2000. pod istim uvjetima kao i prethodni, osim što je početna cijena smanjena na 7.000.000,- DEM, a ponudbeni rok sa 70 na 30 dana. Nadzorni odbor je 4. listopada 2000. utvrdio da na natječaj nije pristigla niti jedna ponuda, već dva pisma namjere, te je zadužio upravu da obavi razgovore sa zainteresiranim ponuditeljima, što je i učinjeno. S obzirom da nije došlo do prodaje, nadzorni odbor je 24. listopada 2001. donio odluku da se ponovno objavi natječaj za prodaju hotela ili zajednički pothvat (joint venture). Na temelju odluke nadzornog odbora objavljen je u dnevnom tisku 21. studenoga 2001. natječaj o prodaji hotela Dubrovnik Palace s okolnim zemljištem ili zajedničkom pothvatu (joint venture) obnove i poslovanja hotela uz napomenu da granica pomorskog dobra na zemljištu koje predstavlja obalni pojas nije određena. Početna cijena za prodaju hotela s okolnim zemljištem iznosila je 4.950.000,- EUR, plaćanje u četiri obroka, ugovor stupa na snagu danom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, a ponuditelj je dužan dati prodavatelju prihvatljive instrumente osiguranja plaćanja kupoprodajne cijene, te preuzeti u radni odnos 60 zaposlenika Društva. Ulog Društva u zajedničkom pothvatu je hotel i pripadajuće zemljište.

Povjerenstvo Društva je 9. siječnja 2002. utvrdilo da je na natječaj pristigla jedna ponuda zajedničkih ponuditelja Gorana Štroka iz Zagreba i društva Ingra d.d., Zagreb s dva prijedloga i to ponuda za kupnju hotela i ponuda za zajednički pothvat. Ponučena cijena za kupnju hotela iznosila je 5.100.000,- EUR, plaćanje cjelokupnog iznosa u roku 15 dana od dana zaključivanja ugovora, obnova hotela i dovođenje u funkciju do početka turističke sezone 2003., s kategorijom od četiri zvjezdice, pismo namjere Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb, kojim se daje podrška projektu obnove hotela, te iskazuje namjera kreditiranja tog projekta s 25.000.000,- DEM, te preuzimanje u radni odnos 60 zaposlenika Društva. U ponudi za zajednički pothvat navedeno je da bi ulog Društva iznosio 4.950.000,- EUR, čime bi Društvo osiguralo 23,50% dionica novog dioničkog društva, dok bi preostale dionice bile raspoređene na Gorana Štroka i društvo Ingra d.d., ovisno o visini ulaganja.

Drugi elementi ponude za zajednički pothvat istovjetni su elementima iz ponude za kupnju hotela. Nadzorni odbor je 12. siječnja 2002. donio odluku kojom se prihvaća ponuda za kupnju hotela, te odobrio upravi Društva odluku o prodaji hotela utvrđenu u tekstu poziva za izvanrednu glavnu skupštinu Društva. Skupština Društva je 25. veljače 2002. donijela odluku kojom se upravi Društva odobrava prodaja hotela Dubrovnik Palace s okolnim zemljištem, kupcima Goranu Štroku iz Zagreba i društvu Ingra d.d. Zagreb, te ovlastila predsjednika uprave da zaključi ugovor o prodaji uz obvezu da od kupca pribavi korporativnu garanciju za izvršenje preuzete obveze obnove hotela u ponuđenim rokovima.

Društvo je 3. travnja 2002., s Goranom Štrokom i društvom Ingra d.d. Zagreb zaključilo

ugovor o prodaji hotela Dubrovnik Palace s pripadajućim zemljištem (č.zgr. 1665 i 2058, te č.zem. 821, 822, 817/4, 817/5, 818/2, 819 i dio 820 (sada 820/1 k.o. Gruž) uz naznaku da za obalni pojas spomenutih nekretnina nije utvrđeno javno pomorsko dobro. Prodajna cijena iznosila je 5.100.000,- EUR, a plaćanje je ugovoreno obročno na način da se 10,00% kupoprodajne cijene umanjene za jamčevinu plati u roku osam dana od dana zaključivanja ugovora, a ostatak u tri jednaka mjesečna obroka s tim da posljednji obrok dopijeva za plaćanje u roku osam dana od dana primitka ovjerene preslike Trgovačkog suda u Dubrovniku o upisu promjene temeljnog kapitala u skladu sa zahtjevom Društva od 1. ožujka 2002. podnesenom Fondu. Za obročno plaćanje nije ugovorena kamata. Kupci su se ugovorom obvezali predati prodavatelju (Društvu) garanciju za ispunjenje obveze isplate ostatka kupoprodajne cijene. Ugovoreno je da kupac zaključivanjem ugovora i uplatom prvog obroka od 10,00% kupoprodajne cijene ima pravo upisati vlasništvo na kupljenim nekretninama. Pored isplate ugovorene kupoprodajne cijene kupci su se ugovorom obvezali preuzeti u stalni radni odnos 60 zaposlenika Društva, te obnoviti hotel i otvoriti ga za turističku sezonu 2003. Za ispunjenje ove obveze kupci su se obvezali predati Društvu korporativnu garanciju društva. Ugovoreni način plaćanja i upis prava vlasništva na kupljenim nekretninama nije u skladu s ponudom i natječajem jer nije ugovoreno jednokratno plaćanje u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora, kako je kupac naveo u ponudi, niti je ugovoreno da ugovor postaje konačan danom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, kako je objavljeno u natječaju. Kupac je uplatio tri obroka kupoprodajne cijene u ugovorenim rokovima u ukupnom iznosu 3.585.000,- EUR ili 26.449.858,49 kn, dok četvrti obrok u iznosu 1.515.000,00 nije uplaćen. Društvo nije od kupca pribavilo garanciju za ispunjenje obveze isplate kupoprodajne cijene i korporativnu garanciju za izvršenje preuzete obveze obnove hotela preuzimanja zaposlenika u ugovorenim rokovima. U vezi obnove hotela prema obavijesti Društva pribavljena je građevna dozvola za rekonstrukciju i dogradnju hotela, ugovoreni radovi s rokom izvođenja lipanj 2003.

Predmet kupoprodajnog ugovora bile su i č.zem. 818/2, 819 i 820/1 k.o. Gruž, iako je iz rješenja Fonda o iskazu nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća od 16. lipnja 1996. i popisa posjeda vidljivo da nisu bile uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, te nisu mogle biti predmet kupoprodaje, prema odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da dionice, udjele, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Društvo je naknadno 1. ožujka 2002., odnosno dvije godine nakon objave natječaja i mjesec dana prije zaključivanja kupoprodajnog ugovora, podnijelo zahtjev Fondu da se procijene nekretnine č.zem. 818/2 i 819 k.o. Gruž ukupne površine 7 475 m² koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, te da se temeljni kapital Društva poveća za procijenjenu vrijednost nekretnina. Iz zemljišnoknjižnog izvotka od 3. travnja 2002. (dan zaključivanja ugovora o kupoprodaji) vidljivo je da je na č.zem. 818/2, 819 i 820/1 upisano pravo vlasništva Društva, iako je Fond 13. studenoga 2002. (sedam mjeseci nakon zaključivanja ugovora) donio rješenje kojim se daje suglasnost da se vrijednost temeljnog kapitala Društva poveća za procijenjenu vrijednost č.zem. 818/2 i 819 u iznosu 8.152.000,00 kn. U navedeni zahtjev i rješenje Fonda nije uključena č.zem. 820/1 površine 3 341 m², a prodana je prema navedenom ugovoru. Ugovor o prodaji potpisao je za prodavatelja (Društvo) predsjednik uprave Zrinko Kamber, a za kupce Mario Marušić po punomoći Gorana Štroka i Jasna Ludviger član uprave društva Ingra d.d.

Nadzorni odbor je 15. listopada 2002. donio odluku o prodaji vile Finci s pripadajućim zemljištem. Prije donošenja odluke o prodaji, obavljena je procjena vrijednosti nekretnina od strane Zdravka Nivića, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo u iznosu 716.629,-EUR. Na temelju odluke nadzornog odbora objavljen je u dnevnom tisku 25. listopada 2002. natječaj o prodaji vile Finci s okolnim zemljištem (č.zgr. 618 i č.zem. 825/5, 829/3 i 1219/3 k.o. Gruž odnosno k.č. 1855 k.o. Dubrovnik) s početnom cijenom od 720.000,- EUR. U natječaju je navedeno da ponuda mora sadržavati cijenu, rok i način osiguranja plaćanja, te dokaz o uplaćenju jamčevini, a rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objave natječaja te da se nepotpune i zakašnjele ponude neće razmatrati. Na natječaj nije pristigla niti jedna ponuda u roku određenom za podnošenje ponuda. Naknadno nakon isteka roka, 26. studenoga 2002. dostavljena je ponuda društva Petrus d.o.o., Cavtat. Ponuđena cijena iznosila je 721.000,- EUR, s rokom plaćanja odmah po potpisu kupoprodajnog ugovora. Uz ponudu je dostavljen dokaz o uplati jamčevine u iznosu 100.000,00 kn od 27. studenoga 2002. S obzirom da je ponuda u cijelosti zadovoljava natječajne uvjete, nadzorni odbor je 11. prosinca 2002. donio odluku o prodaji vile Finci društvu Petrus.

Društvo je 27. siječnja 2003. s društvom Petrus zaključilo ugovor o prodaji vile Finci s okolnim zemljištem. Prodajna cijena iznosila je 721.000,- EUR, a plaćanje je ugovoreno u roku osam dana od dana zaključivanja ugovora. Kupac je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Maestral, 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 društvenog poduzeća Hoteli Maestral, Dubrovnik, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda kojim je dana suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu iznosila je 30.769.000,- DEM. Društvo nema popis imovine i obveza na dan 31. prosinca 1992., te se ne može utvrditi je li procjenom obuhvaćena sva imovina i obveze Poduzeća.

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosila je 13.223.360,- DEM. Procijenjeno zemljište pripalo je Poduzeću ugovorom o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i

obveza nastalih zajedničkim poslovanjem i radom u sklopu Hotelsko-turističkog poduzeća Dubrovnik n.sol.o., Dubrovnik, zaključenim u veljači 1993. Prema navedenom ugovoru, Poduzeću je, osim procijenjenih, pripalo još šest čestica zemlje i to: č.zem. 818/1, 818/2, 819, 820, 826/2 i 1226/5 koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Iz dokumentacije vezane za procjenu vrijednosti nekretnina nije vidljivo zbog čega navedene čestice nisu uključene u procjenu. Prema dokumentaciji Društva, površina građevinskog zemljišta koje nije uključeno u procjenu iznosi 31 948 m² za č.zem. 818/1, 818/2, 819 i dio č.zem. 820 (sve na lokaciji hotel Dubrovnik Palace), a o površinama č.zem. 826/2 i 1226/5 nema podataka.

Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškova pripreme zemljišta korištenih pri izračunu procijenjene vrijednosti zemljišta u dopuni elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina u postupku pretvorbe, vrijednost građevinskog zemljišta koje nije uključeno u procjenu (č.zem. 818/1, 818/2, 819 i dio č.zem. 820) iznosila je 6.836.662,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću.

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim reguliraju sudjelovanje banke u pretvorbi Poduzeća, prema kojem se potraživanja banke po kreditima Poduzeća revaloriziraju sa stanjem na dan 31. ožujka 1991. i uvećavaju za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992. Ukupno su revalorizirana 22 kredita, nakon čega su potraživanja banke utvrđena u iznosu 6.054.220,- DEM, te je ugovoreno da se pretvaraju u dionički udjel. Obveze Poduzeća prema banci u iznosu 6.054.220,- DEM iskazane su u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., u istom iznosu i procijenjene u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., te navedene u odluci o pretvorbi Poduzeća iz rujna 1993. Ponovno su, 13. kolovoza 1994., Poduzeće i banka zaključili ugovor o pretvaranju bančinih potraživanja u udjel u kojem je navedeno da je dugovanje Poduzeća prema banci na dan 31. prosinca 1992. iznosilo 13.649.219,- DEM, a Poduzeće se obvezalo uskladiti odluku o pretvorbi s ugovorom, s tim da ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o suglasnosti na pretvorbu, kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički udjel u skladu s ugovorom. Prema pregledu revaloriziranih kredita, priloženom uz ugovor, revalorizirana su 43 kredita u ukupnom iznosu 13.649.219,- DEM. Krediti su revalorizirani od datuma početka korištenja (krediti korišteni u razdoblju od 1983. do 1992.). Revizorska tvrtka Cetinić d.o.o., Dubrovnik, izradila je u rujnu 1994. izvješće o reviziji revalorizacije kredita banke u vezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća, prema kojem je zaključeno da je obračun revalorizacije kredita pravilan i da je izrađen u skladu sa zakonskim propisima. Ugovor je prihvatio Fond, koji je u studenome 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, prema kojem je dionički udjel banke iznosio 13.649.000,- DEM. Upravni odbor Poduzeća je u studenome 1994. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Naknadnom revalorizacijom kredita, obveze Poduzeća prema banci povećane su za 7.594.962,- DEM, te nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., odnosno na dan pretvorbe. Društvo i banka nemaju dokumentaciju na temelju koje su utvrđena potraživanja banke pretvorena u dionički udjel. Prihvaćanjem i pretvaranjem u dionički udjel revalorizacije kredita u iznosu 7.594.962,- DEM društvo Dubrovačka banka d.d. steklo je 17,09% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena procijenjena vrijednost Poduzeća te prava drugih dioničara utvrđena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

Ugovor o pretvaranju bančinih potraživanja u udjel od 13. kolovoza 1994. potpisao je za Poduzeće direktor Boro Andrić, a za banku direktor Neven Barač. Izvješće revizorske

tvrtke o reviziji revalorizacije kredita banke u svezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća potpisao je direktor revizorske tvrtke, ovlaštenu revizor Josip Cetinić, a rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu potpisao je predsjednik Fonda Ivan Penić.

6.2. Ocjena postupka privatizacije

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

- Mali dioničari (kao prodavatelji) su u rujnu 1996. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik (kao kupcem) 655 ugovora o prodaji (prijenosu) 42 847 otplaćenih dionica i 52 746 neotplaćenih dionica s popustom. Ugovoreno je da obveze prema Fondu za neotplaćene dionice preuzima banka na način da do konca otplate plaća mjesečne obroke cijene dionica, a mali dioničari prenose banci sva svoja prava na neotplaćene dionice, te ih sukcesivno prenose u vlasništvo banke početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica u prethodnoj godini. U ugovorima je utvrđeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina.

Banka (stjecatelj) nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica.

Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 52,25%. Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o promjenama vlasništva na dionicama Društva, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3 ili 75,00% obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku od sedam dana. Predsjednik uprave banke u vrijeme stjecanja dionica bio je Neven Barač.

Mali dioničari, koji su prethodno prodali (prenijeli) dionice banci, su u ožujku 1997. zaključili s Fondom dodatke ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica na 20 godina. Banka je otplaćivala neotplaćene dionice Fondu do travnja 1998.

Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano 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 šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

- U vezi s mjerama za financijsku konsolidaciju društva Zagorje d.d., Varaždin, Vlada Republike Hrvatske je 25. lipnja 1998. donijela zaključak kojim je prihvatila da Fond sredstva u

iznosu 4.676.511,58 DEM, koja je društvo Coning holding d.d., Varaždin uplatilo u državni proračun na ime pretvorbe, prenese na društvo Zagorje d.d., Varaždin, radi izmirenja dijela obveza društva Coning holding d.d., Varaždin prema društvu Zagorje d.d., Varaždin, s time da Fond potrebna sredstva osigura iz budućeg priljeva od privatizacije. Fond i društvo Zagorje d.d., Varaždin zaključili su u veljači 2000. ugovor o prijenosu dionica. U ugovoru je utvrđeno da se na temelju navedenog zaključka Vlade Republike Hrvatske, Fond obvezao na prijenos dionica iz svog portfelja u iznosu 45.004.300,00 kn društvu Zagorje d.d., Varaždin, a radi izmirenja obveza društva Zagorje d.d., Varaždin prema društvu Finvest corp. d.d., Čabar. Prema ugovoru, Fond je navedenom društvu prenio 114 801 dionicu šest društava ukupne nominalne vrijednosti 45.004.300,00 kn, među kojima je i 62 800 dionica Društva nominalne vrijednosti 12.560.000,00 kn, a društvo Zagorje d.d., Varaždin se obvezalo na temelju navedenog zaključka Vlade Republike Hrvatske i prenesenih dionica izmiriti obveze prema društvu Finvest corp. d.d., Čabar. Nakon obavljenog prijenosa, društvo Zagorje d.d., Varaždin je steklo 7,60% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Prijenos dionica obavljen je bez odluke Vlade Republike Hrvatske o izuzimanju navedenih dionica od prodaje, što nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o privatizaciji, prema kojima je Fond dužan prodati dionice koje je stekao na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a iznimno odluku da se dionice određenih pravnih osoba izuzmu od prodaje može donijeti Vlada Republike Hrvatske na prijedlog upravnog odbora Fonda. Također, prijenos dionica nije obavljen u skladu sa zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 25. lipnja 1998. jer je Fond prenio društvu Zagorje d.d., Varaždin dionice umjesto novčanih sredstava u iznosu 4.676.511,58 DEM, kako je navedeno u spomenutom zaključku. Ugovor je u ime Fonda potpisao predsjednik Stipe Hrkać.

- Društvo i društvo Dubrovačka banka su 31. prosinca 1997. zaključili ugovor o ulaganju prava u Društvo, kojim je ugovoreno da banka ulaže u Društvo svoja prava-potraživanja u iznosu 39.908.200,00 kn. Za navedeni iznos povećan je temeljni kapital Društva, a banka je stekla 199 541 redovnih dionica Društva, serije B, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 39.908.200,00 kn. Ugovor za Društvo potpisao je Boro Andrić, predsjednik uprave, a za društvo Dubrovačka banka Neven Barač, predsjednik uprave.

U veljači 2000., društvo Ekonomik revizija d.o.o., Dubrovnik, je izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su podaci o ulaganju prava društva Dubrovačka banka točni i potpuni, te da je vrijednost ulaganja prava jednaka nominalnoj vrijednosti dionica koje se prenose banci.

Potraživanja društva Dubrovačka banka prema Društvu su nastala na temelju tri ugovora o dugoročnom kreditu u iznosu 37.360.710,00 kn i jednog ugovora o kratkoročnom kreditu u iznosu 2.547.490,00 kn zaključena tijekom 1997.

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

Društvo je u 1997. prodalo poslovni prostor površine 25,08 m² u upravnoj zgradi

pravnog prednika, a u razdoblju od 2001. do konca ožujka 2003. prodalo još tri nekretnine i to: hotel Dubrovnik Palace, vilu Splendid bar i vilu Finci ukupne prodajne vrijednosti 6.862.061,- EUR. Odluke o prodaji navedenih nekretnina donio je nadzorni odbor Društva. Dvije nekretnine (vila Splendid bar i hotel Dubrovnik Palace) prodane su putem natječaja objavljenih u dnevnom tisku, a dvije (poslovni prostor u upravnoj zgradi pravnog prednika i vila Finci) neposrednom pogodbom. Prije donošenja odluke o prodaji nekretnina, nisu izrađene procjene tržišne vrijednosti nekretnina, osim za vilu Finci. Za prodane nekretnine zaključeni su kupoprodajni ugovori. Potraživanja od prodaje nekretnina podmirena su u cijelosti, osim posljednjeg obroka kupoprodajne cijene hotela Dubrovnik Palace u iznosu 1.515.000,- EUR, koji nije dospio na naplatu jer je plaćanje ovog obroka ugovoreno nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, koji nije obavljen do vremena obavljanja revizije. Potkraj ožujka 2003. na nekretninama Društva (hotel Splendid s okolnim zemljištem, hotel Vis s okolnim zemljištem, hotel Adriatic i restoran Adriatic) upisano je založno pravo radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima u ukupnom iznosu 54.724.522,00 kn, od čega se na kredite Društva odnosi 25.110.000,00 kn, a na kredite drugih društava 29.614.522,00 kn. Odluke o upisu založnog prava donio je nadzorni odbor Društva radi osiguranja otplate kredita drugih društava, na zahtjev društva Dubrovačka banka kao većinskog vlasnika Društva, kojima se odobrava upis založnog prava na imovini Društva. Na nekretninama hotel Splendid s pripadajućim zemljištem upisano je u prosincu 1997. založno pravo u korist društva Dubrovačka banka i nadhipoteka u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak radi osiguranja otplate kredita danog društvu Solana d.d. Ston u iznosu 5.668.798,- DEM ili 20.213.233,00 kn, na nekretninama hotel Vis stari dio i dogradnja s pripadajućim zemljištem upisano je u rujnu 1998. založno pravo u korist društva Dubrovačka banka radi osiguranja otplate kredita danog poduzeću Grand Hotel Park u iznosu 2.635.407,45 DEM ili 9.401.289,00 kn. Iz zapisnika nadzornog odbora nije vidljivo zbog čega su donesene odluke o upisu založnog prava na nekretninama Društva za osiguranje otplate kredita drugih društava. Ugovore o kreditu potpisao je kao založni dužnik predsjednik uprave Društva Boro Andrić, a članovi nadzornog odbora bili su Neven Barač, predsjednik, Bernardica Traživuk, Vinko Brnadić, Nikša Žuhović i Luko Ivanović.

Predsjednica nadzornog odbora izabranog 23. listopada 2000. je u prosincu 2000. uputila zahtjev društvu Dubrovačka banka za brisanje upisanog založnog prava na nekretninama Društva radi osiguranja otplate kredita drugih društava. Prema danom obrazloženju, Društvo nije poduzimalo druge pravne radnje.

Hotel Dubrovnik Palace prodan je putem javnog natječaja. Društvo je 3. travnja 2002., s Goranom Štrokom i društvom Ingra d.d. Zagreb zaključilo ugovor o prodaji hotela Dubrovnik Palace s pripadajućim zemljištem (č.zgr. 1665 i 2058, te č.zem. 821, 822, 817/4, 817/5, 818/2, 819 i dio 820 (sada 820/1 k.o. Gruž) za 5.100.000,- EUR. Ugovor nije zaključen u skladu s prihvaćenom ponudom i natječajem u dijelu koji se odnosi na plaćanje i upis prava vlasništva na kupljenim nekretninama, jer je ugovoreno plaćanje u četiri obroka i upis prava vlasništva na kupljenim nekretninama nakon uplate prvog obroka od 10,00% kupoprodajne cijene, umjesto jednokratnog plaćanja u roku 15 dana od dana zaključivanja ugovora, kako je kupac naveo u ponudi, i da ugovor postaje konačan danom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, kako je objavljeno u natječaju. Društvo nije od kupca pribavilo garanciju za ispunjenje obveze isplate kupoprodajne cijene i korporativnu garanciju za izvršenje preuzete obveze obnove hotela i preuzimanje zaposlenika u ugovorenim rokovima prema natječaju i zaključenom ugovoru.

Predmet kupoprodajnog ugovora bile su i č.zem. 818/2, 819 i 820/1 k.o. Gruž, iako je iz rješenja Fonda o iskazu nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća od

16. lipnja 1996. i popisa posjeda vidljivo da nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, te nisu smjele biti predmet kupoprodaje, prema odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da dionice, udjele, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Društvo je naknadno 1. ožujka 2002., odnosno dvije godine nakon objave natječaja i mjesec dana prije zaključivanja kupoprodajnog ugovora, podnijelo zahtjev Fondu da se procjene nekretnine č.zem. 818/2 i 819 k.o. Gruž ukupne površine 7 475 m² koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, te da se temeljni kapital Društva poveća za procijenjenu vrijednost nekretnina. Iz zemljišnoknjižnog izvoda od 3. travnja 2002. (dan zaključivanja ugovora o kupoprodaji) vidljivo je da je na č.zem. 818/2, 819 i 820/1 upisano pravo vlasništva Društva, iako je Fond 13. studenoga 2002. (sedam mjeseci nakon zaključivanja ugovora) donio rješenje kojim se daje suglasnost da se vrijednost temeljnog kapitala Društva poveća za procijenjenu vrijednost č.zem. 818/2 i 819 u iznosu 8.152.000,00 kn. U navedeni zahtjev i rješenje Fonda nije uključena č.zem. 820/1 površine 3 341 m², a koja je prodana prema navedenom ugovoru. Ugovor o prodaji potpisao je za prodavatelja (Društvo) predsjednik uprave Zrinko Kamber, a za kupce Mario Marušić po punomoći Gorana Štroka i Jasna Ludviger, član uprave društva Ingra d.d.

Razvojnim programom predviđena su ulaganja u obnovu i osuvremenjivanje objekata za razdoblje od 1993. do 1997. u iznosu 20.925.961,- DEM, od čega je iznos od 14.075.900,- DEM predviđen za obnovu hotela Dubrovnik Palace. Ulaganja su predviđena iz vlastitih sredstava i korištenjem kreditnih sredstava kod specijaliziranih banaka za obnovu i razvoj, komercijalnih banaka, te dokapitalizacijom. Predviđeno je u razdoblju od 1994. do 2002. broj zaposlenih postupno povećati na 331 zaposlenika u 2002. Prema projekciji financijskog rezultata za razdoblje od 1994. do 2002., za sve godine predviđeno je stalno povećanje prihoda i rashoda, a počevši od 1996. stalni rast dobiti. Razvojni program u dijelu obnove i osuvremenjivanja objekata ostvaren je djelomično jer je u potpunosti obnovljen hotel Splendid u 1997. i hotel Komodor u 1998., a djelomično su obnovljeni hoteli Vis i Adriatic. Ulaganja u obnovu iznosila su oko 30.000.000,00 kn. Za obnovu su korišteni krediti Hrvatske banke za obnovu i razvoj, te komercijalni krediti. Predviđena dokapitalizacija za obnovu i osuvremenjivanje objekata nije ostvarena. Hotel Dubrovnik Palace kao najznačajniji objekt u razvoju Društva, prodan je u 2002. Predviđeno povećanje broja zaposlenih nije ostvareno jer je broj zaposlenika smanjen s 272 koncem 1993. na 198 zaposlenika koncem 2002., a Društvo je u svim godinama od pretvorbe poslovalo s gubitkom.

S obzirom da je Društvo obnovilo dio objekata predviđenih razvojnim programom, da je poslovalo s gubitkom u svim godinama, da je smanjilo broj zaposlenika, djelomično su ispunjeni ciljevi privatizacije predviđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji, koji se odnose na tehnološku modernizaciju. Ciljevi privatizacije koji se odnose na brži gospodarski rast u uvjetima tržišnog gospodarstva, očuvanje produktivne zaposlenosti i otvaranje novih radnih mjesta te poticanje rasta hrvatskog poduzetništva nisu ostvareni.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 2. lipnja 2003. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

7.1. U vezi povećanja temeljnog kapitala ulaganjem prava na ime datih kredita društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik navodi da je upisano u sudski registar Trgovačkog suda, te da su za povećanje bili ispunjeni svi zakonski uvjeti, jer u protivnom Sud ne bi donio odluku o upisu.

U vezi procjene vrijednosti nekretnina prije prodaje navodi da je u Izvješću posebno istaknuto da je jedino za prodaju vile Finci sačinjena procjena tržišne vrijednosti iz čega proizlazi da su se druge nekretnine prodavale po proizvoljnoj procjeni njihovih vrijednosti, te da je važno napomenuti da posebnu procjenu tržišne vrijednosti za vilu Splendid bar Društvo nije radilo jer je procjena izrađena prije prodaje u svrhu prijenosa založnog prava s ovog objekta na restoran hotela Adriatic, a što se tiče početne cijene hotela Dubovnik Palace navodi da je viša od knjigovodstvene vrijednosti. U vezi prodaje poslovnog prostora površine 25,08 m² u upravnoj zgradi pravnog prednika obrazlaže da se radi o prodaji suvlasničkog dijela velike sale za sastanke, a ne o prodaji posebne poslovne prostorije u vlasnosti Društva, te da je u tekstu ugovora navedeno da je prije prodaje izrađena procjena vrijednosti nekretnine.

O povećanju temeljnog kapitala unosom procijenjene vrijednosti č.zem. 818/2 i 819 k.o. Gruž navodi da će odlučiti Trgovački sud, te smatra da državna revizija nije mogla ocjenjivati ovaj postupak, posebice ne tvrditi da te nekretnine nisu smjele biti predmet kupoprodaje. Također navodi da je Društvo po rješenju Hrvatskog Fonda za privatizaciju, donesenog na zahtjev Društva, provelo cjelokupni postupak povećanja temeljnog kapitala unosom vrijednosti č.zem. 818/2 i 819 k.o. Gruž, sve u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, a da č.zem. 820/1 nije mogla biti unesena u temeljni kapital jer je obuhvaćena granicom pomorskog dobra.

7.2. S obzirom da Društvo nije uz očitovanje dostavilo dokumentaciju na temelju koje bi proizlazilo drukčije činjenično stanje od utvrđenog u Izvješću, Državni ured za reviziju ostaje kod navoda opisanih u Izvješću.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Mara Bukvić, dipl. oec.

Nikola Pijević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____

1. Upravni odbor:

Niko Koncul, predsjednik od 2. ožujka 1993. do 4. prosinca 1995.

Vinko Brnadić, od 2. ožujka 1993. do 15. svibnja 1994.

Hrvoje Miloglav od 2. ožujka do 4. prosinca 1995.

Petar Marković, od 2. ožujka 1993. do 4. prosinca 1995.

Đuro Veselić, od 2. ožujka 1993. do 4. prosinca 1995.

Ivo Milat, od 16. svibnja 1994. do 4. prosinca 1995.

2. Nadzorni odbor:

Neven Barač, predsjednik od 4. prosinca 1995. do 12. rujna 1998.

Vinko Brnadić, od 4. prosinca 1995. do 17. ožujka 1999.,
od 5. prosinca 1999. do 23. listopada 2000.

Bernardica Traživuk, od 4. prosinca 1995. do 12. rujna 1998.

Luko Ivanović, od 4. prosinca 1995. do 4. travnja 2002.

Nikša Žuhović, od 4. prosinca 1995. do 12. rujna 1998.

Mladen Šunjić, predsjednik od 12. rujna 1998. do 5. studenoga 1999.

Frano Matušić, od 12. rujna 1998. do 5. studenoga 1999.,
predsjednik od 5. studenoga 1999. do 23. listopada 2000.

Nikša Jančić, od 17. ožujka 1999. do 5. studenoga 1999.

Đuro Benić, od 5. studenoga 1999. do 23. listopada 2000.

Vlasta Brunsko, predsjednik od 23. listopada 2000.

Vlaho Kovačić, od 23. listopada 2000.

Miljenko Čaveliš, od 23. listopada 2000.

Miljenko Šikić, od 23. listopada 2000.

Pero Vodopić, od 4. travnja 2002.

3. Direktor ili uprava:

Boro Andrić, predsjednik uprave od 21. prosinca 1995. do 14. studenoga 2000.

Petar Marković, zamjenik predsjednika od 21. prosinca 1995. do 10. prosinca 2000.

Đuro Veselić, član uprave od 21. prosinca 1995. do 10. prosinca 2000.

Zrinko Kamber, predsjednik uprave od 15. studenoga 2000.

Davor Miloglav, zamjenik predsjednika uprave od 11. prosinca 2000.

Mišo Matana, član uprave od 11. prosinca 2000.