



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HTC DUBRAVA BABIN KUK, DUBROVNIK

Dubrovnik, svibanj 2003.

# SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	5
3.1.	Odluka o pretvorbi	5
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Razvojni program	6
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	7
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u ulog	15
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	19
3.3.	Provedba programa pretvorbe	21
3.4.	Upis u sudski registar	22
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	22
4.1.	Dionice s popustom	22
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	24
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	24
4.4.	Dionice iz portfelja društva Privredna banka d.d. Zagreb	26
4.5.	Dionice iz portfelja društva INA d.d. Zagreb	27
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	27
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	27
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	28
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	30
5.4.	Raspolaganje nekretninama	32
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	47
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	50
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	50
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	51



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

Klasa: 041-03/01-01/341

Urbroj: 613-21-03-32

Dubrovnik, 15. svibnja 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
HOTELSKO TURISTIČKOG CENTRA DUBRAVA BABIN KUK, 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 Hotelsko turističkog centra Dubrava Babin Kuk, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 18. rujna 2002. do 15. svibnja 2003.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

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

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom Poduzeću

Hotelsko turistički centar Dubrava Babin Kuk, Dubrovnik. (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-1184 pod brojem Fi 1658/89 od 3. travnja 1990. Dopunom registracije od 12. travnja 1991. promijenjene su osobe ovlaštene za zastupanje Poduzeća, a dopunom registracije od 11. srpnja 1991. i 17. kolovoza 1993. upisane su promjene djelatnosti i sjedišta Poduzeća. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Čira Carića 3. Matični broj je 3302989, a šifra djelatnosti je 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, turistička djelatnost,

trgovina, igre na sreću i zabavne igre, projektiranje i srodne tehničke usluge, prometne usluge, proizvodnja prehrambenih proizvoda, instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, vanjska trgovina i usluge u vanjskotrgovinskom prometu, osobne usluge i usluge kućanstvima, te poslovne usluge.

Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i gospodarska cjelina. Unutarnja organizacija zasniva se na podjeli po radnim jedinicama za proizvodno uslužne i prometne djelatnosti, te sektorima i odjelima za stručne službe. Organizacijsko poslovne jedinice su: Hotel President, Hotel Argosy, Hotel Plakir, Hotel Tirena, Hotel Minčeta, Auto kamp Solitudo, Robni promet, Proizvodnja, te Servis i održavanje. Poduzećem rukovodi direktor. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Mladen Falkoni.

Koncem 1991. Poduzeće je imalo 862 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1991. iskazani su prihodi 302.382.000.- HRD, rashodi 431.220.000.- HRD i gubitak 128.838.000.- HRD. Bilanca stanja na dan 31. prosinca 1991. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 5.210.281.000.- HRD ili 94.732.382,- DEM. (tečaj: 1,- DEM = 55.- HRD).

## 2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Hotelsko turistički centar Dubrava Babin Kuk d.d. Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 13. srpnja 1995. Matični broj subjekta je 060000470. Upisani temeljni kapital Društva iznosio je 656.054.217,00 kn ili 176.501.000,- DEM. Istodobno upisano je usklađenje općih akata Društva s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Odlukom glavne skupštine od 26. lipnja 1998. temeljni kapital Društva smanjen je za 126.551.217,00 kn radi usklađenja nominalne vrijednosti dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i iznosi 529.503.000,00 kn. Zbog smanjenja temeljnog kapitala smanjena je nominalna vrijednost jedne dionice sa 100,- DEM na 300,00 kn. Broj dionica iznosio je 1 765 010 i do konca 2002. nije se mijenjao. Promjene temeljnog kapitala upisane su u sudski registar 4. studenoga 1998. U siječnju 2001. u sudski registar upisana je promjena sjedišta Društva u Dubrovniku, Iva Dulčića 39, a u rujnu 2002. promjena naziva tvrtke u Dubrovnik Babin Kuk d.d. za hotelijersko turističku djelatnost.

## 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je u prosincu 1996. na temelju odluke nadzornog odbora osnovalo šest društava s ograničenom odgovornošću i to: Hotel Dubrovnik President d.o.o., Hotel Tirena d.o.o., Hotel Plakir d.o.o., Hotel Minčeta d.o.o., Dubrava Servis d.o.o. i Babin Kuk-Putovanja d.o.o., a u ožujku 1998. Hotel Argosy Babin Kuk d.o.o. Izjavu o osnivanju društava, ovjerenu od javnog bilježnika prihvatio je nadzorni odbor Društva u prosincu 1996. Osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn uplaćen je u novcu za svako društvo. U svibnju 1998. zaključeni su ugovori o poslovnoj suradnji između Društva i navedenih društava s ograničenom odgovornošću, kojima je regulirano održavanje zajedničke infrastrukture i okoliša, obavljanje konzultanskih, općih, kadrovskih i drugih poslova, te investicijska ulaganja.

Društvo Hotel Dubrovnik President d.o.o., Dubrovnik upisano je u sudski registar 31.

prosinca 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060031282. U srpnju 1999. osnivački ulog je povećan za 1.760.000,00 kn u novcu, te je iznosio 1.810.000,00 kn. U siječnju 2000. društvu Hotel Dubrovnik President d.o.o. pripojena su tri društva s ograničenom odgovornošću i to: Hotel Minčeta d.o.o., Dubrava Servis d.o.o. i Babin Kuk Putovanja d.o.o. Pripajanje je obavljeno na temelju ugovora o pripajanju iz ožujka 1999., odluke skupštine društva Hotel Dubrovnik President d.o.o. i skupština društava, kojima su dane suglasnosti na ugovore o pripajanju, te bilance stanja društava na dan 31. ožujka 1999. Ugovorima o pripajanju ugovoreno je da upisom pripajanja prestaju postojati pripojena društva, da će društvo Hotel Dubrovnik President d.o.o. preuzeti imovinu i obveze pripojenih društava na dan 31. ožujka 1999., povećati svoj temeljni kapital za vrijednost temeljnog kapitala pripojenih društava, te preuzeti sve zaposlenike i poslove koje obavljaju.

U siječnju 2000. temeljni kapital društva Hotel Dubrovnik President d.o.o. povećan je za vrijednost temeljnog kapitala pripojenih društava u iznosu 4.450.000,00 kn, te je iznosio 6.260.000,00 kn. Temeljni kapital pripojenih društava sastojao se od temeljnog kapitala društva Hotel Minčeta d.o.o. u iznosu 1.700.000,00 kn, društva Dubrava Servis d.o.o. u iznosu 940.000,00 kn, te društva Babin Kuk Putovanja d.o.o. u iznosu 1.810.000,00 kn.

U srpnju 2000. društvu Hotel Dubrovnik President d.o.o. pripojeno je društvo Hotel Argosy Babin Kuk d.o.o. Pripajanje je obavljeno na temelju ugovora o pripajanju iz ožujka 1999. i odluka skupština društva Hotel Dubrovnik President d.o.o. i navedenog društva, kojima su dane suglasnosti na ugovor o pripajanju. Nakon obavljenog pripajanja, temeljni kapital društva Hotel Dubrovnik President d.o.o. povećan je za vrijednost temeljnog kapitala pripojenog društva u iznosu 50.000,00 kn, te je iznosio 6.310.000,00 kn. U veljači 2002. upisana je zabilježba založnog prava na pet poslovnih udjela društva Hotel Dubrovnik President d.o.o. u iznosu 6.310.000,00 kn radi osiguranja novčane tražbine. U srpnju 2002. upisana je promjena naziva tvrtke Hotel Dubrovnik President d.o.o. u Hoteli Babin Kuk d.o.o. za hotelijersko turističku djelatnost.

Društvo Hotel Minčeta d.o.o. Dubrovnik, upisano je u sudski registar 27. prosinca 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060031717. U srpnju 1999. osnivački ulog je povećan za 1.650.000,00 kn u novcu, te je iznosio 1.700.000,00 kn. U siječnju 2000. društvo je pripojeno društvu Hotel Dubrovnik President d.o.o.

Društvo Dubrava Servis d.o.o. Dubrovnik, upisano je u sudski registar 27. prosinca 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060031750. U srpnju 1999. osnivački ulog je povećan za 890.000,00 kn u novcu, te je iznosio 940.000,00 kn. U siječnju 2000. društvo je pripojeno društvu Hotel Dubrovnik President d.o.o.

Društvo Babin Kuk Putovanja d.o.o. Dubrovnik, upisano je u sudski registar 27. prosinca 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060031768. U srpnju 1999. osnivački ulog je povećan za 1.760.000,00 kn u novcu, te je iznosio 1.810.000,00 kn. U siječnju 2000. društvo je pripojeno društvu Hotel Dubrovnik President d.o.o.

Društvo Hotel Argosy Babin Kuk d.o.o. Dubrovnik, upisano je u sudski registar 25. ožujka 1998. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060113209. U srpnju 2000. društvo je pripojeno društvu Hotel Dubrovnik President d.o.o.

Društvo Hotel Tirena d.o.o. Dubrovnik, upisano je u sudski registar 27. prosinca 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060031725. U srpnju 1999. osnivački ulog je povećan za 1.473.000,00 kn u novcu, te je iznosio 1.523.000,00 kn.

Društvo Hotel Plakir d.o.o. Dubrovnik, upisano je u sudski registar 27. prosinca 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 50.000,00 kn u novcu i matični broj društva 060031651. U

kolovozu 1999. osnivački ulog je povećan za 1.475.000,00 kn u novcu, te je iznosio 1.535.000,00 kn.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi u dioničko društvo donio je radnički savjet 25. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Niko Visković, a članovi: Vladimir Bakić, Boris Barić, Tereza Buholov, Niko Butigan, Maja Duper, Jozo Galić, Ana Gončin, Franica Hazdovac, Frano Lapačina, Baldo Mojaš, Stjepo Papac, Tonći Skvrce, Marko Šaban, Mirjana Šoletić, Ante Šoljić, Đoni Trojković i Ante Veža.

Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj i Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika, ulaganjem kapitala do visine planirane razvojnim programom, te pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvu. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 5.529.205.000,- HRD ili 100.531.000,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 1 005 310 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM. Odlukom je predviđeno pribavljanje dodatnog kapitala u iznosu 48.000.000,- DEM kojeg su ulagači spremni uložiti na ugovornoj osnovi u Društvo. Također je predviđeno da se potraživanja banaka i većih dobavljača prema Društvu pretvore u ulog u Društvu.

Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) su dostavljeni 30. lipnja 1992., uz odluku svi zakonom utvrđeni prilozi i to: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvaci iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Procijenjena vrijednost Poduzeća u odluci nije istovjetna procijenjenoj vrijednosti Poduzeća u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća. Procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu iznosila je 98.011.000,- DEM, što je za 2.520.000,- DEM manje od procijenjene vrijednosti Poduzeća u odluci. Također iz dokumentacije nije vidljivo je li upravni odbor uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Hrvatskog Fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 29. lipnja 1994.

##### 3.1.1. Program pretvorbe

Radnički savjet je 25. lipnja 1992. donio program pretvorbe, u kojem su sadržani osnovni podaci o Poduzeću, ciljevi i način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća, postupak i uvjeti stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica te dokapitalizacija.

Prema odluci radničkog savjeta u procijenjenu vrijednost Poduzeća predviđeno je uključiti procijenjenu vrijednost 68 stanova u vlasništvu Poduzeća. Navedeno je da se u procesu pretvorbe zatraži od Fonda da se dio dionica prenese zaposlenima bez naknade.

##### 3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, organizacijske i tržišne aspekte poslovanja te pravce razvoja. Donesen je za razdoblje od pet godina, s tim da nije naznačena godina početka i završetka razvojnog programa. Kao osnovni pravac razvoja Poduzeća navedeno je podizanje kvalitete postojećih kapaciteta na znatno višu razinu, što bi utjecalo na promjenu strukture posjetitelja i cijene osnovnih usluga, te povećalo izvanpansionsku potrošnju i ukupnu profitabilnost. Navedeno je da su objekti stari petnaestak godina, da su pojedini dijelovi dotrajali, dok su pojedini oštećeni u ratnim razaranjima, te da su oprema i inventar otpisani. Stoga su razvojnim programom predviđeni investicijski zahvati na uređenju postojećih hotela i trgovačkog centra, rekonstrukciji gospodarskog centra i auto kampa Solitudo, te na izgradnji i rekonstrukciji energetskog sustava instalacija i zajedničkih sadržaja za cijeli hotelski kompleks, za što je planirano uložiti 40.307.000,- DEM. Razvojni program obuhvaća razdoblje od pet godina. U petoj godini nakon ulaganja, predviđena je iskorištenost kapaciteta od 63,00%. Planirani prihodi u petoj godini iznose 63.722.000,- DEM, a rashodi 40.273.000,- DEM. Planiran je brži rast prodajnih cijena od rasta zauzetosti kapaciteta, veća prisutnost na tržištu i ulaganje značajnijih sredstva u promidžbu. U razvojnom programu nije planirana promjena zaposlenosti, već je planirano da plaće ovise o veličini ukupnog prihoda pri čemu sredstva za plaće iznose 20,00% ukupnog prihoda.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je u svibnju 1990. izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. Poduzeća, u kojem je navedeno da se postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti obračuna za 1990. nije mogla utvrditi realnost i vjerodostojnost bilance uspjeha i izvještaja o promjenama financijskog položaja za tu godinu, te da bilanca stanja realno i objektivno iskazuje financijsko stanje Poduzeća uz određene rezerve zbog utvrđenih nepravilnosti kod zemljišta, stanova i obveza. U vezi zemljišta je navedeno da dio zemljišta u vlasništvu Poduzeća u iznosu 91.722.000 din nije evidentiran u poslovnim knjigama zbog čega su podcijenjena osnovna sredstva i poslovni fond iskazani u bilanci stanja 31. prosinca 1990. Za stanove je navedeno da Poduzeće nije izvršilo revalorizaciju stanova za 1990. zbog čega su podcijenjena sredstva i izvori sredstava zajedničke potrošnje u iznosu 5.769.000 din.

U vezi obveza je navedeno da je na temelju podataka dobivenih od društva Privredna banka d.d. Zagreb utvrđeno da potraživanja banke prema Poduzeću na dan 31. prosinca 1990. iznose 228.030.000 din za glavnice i kamate po odobrenom kreditu, a da je Poduzeće u svojim poslovnim knjigama iskazalo ove obveze u iznosu 19.000 din.

U svibnju 1992. Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je na zahtjev Poduzeća, sastavila Dodatak Izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991. Navedeno je da su kontrolirane najznačajnije stavke bilance stanja na temelju kojih je vidljivo da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća



Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je Poduzeće za pružanje ekonomskih i organizacijskih usluga, informatički inženjering, poslovni konzalting i reviziju p.o. Inženjerski biro, Zagreb. Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1991. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. je iznosila 4.222.864.000.- HRD ili 76.779.345,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu iznosi 5.390.594.000.- HRD ili 98.011.000,- DEM.

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

Poduzeće je u rujnu 1992. uputilo Agenciji zahtjev za odobrenje ispravka procijenjene vrijednosti Poduzeća, s obzirom da se u vrijeme izrade elaborata nisu mogle sagledati i financijski iskazati sve ratne štete. U kolovozu 1993. su izrađene izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća, kojim je umanjena vrijednost građevinskih objekata za 206.000,- DEM, povećana vrijednost ratnih šteta na nekretninama za 21.644.000,- DEM, te uključeno pretvaranje potraživanja društva Privredna banka Zagreb, društva INA Zagreb, društva Prerada Split i potraživanja zaposlenika u ukupnom iznosu 45.774.000,- DEM, u ulog u Društvu. Prema dopunama elaborata procijenjena vrijednost Poduzeća je iznosila 76.160.000,- DEM, što zajedno s pretvaranjem potraživanja u ulog čini temeljni kapital u iznosu 121.934.000,- DEM.

Fond je tijekom 1993. dostavio više primjedbi na procjenu vrijednosti Poduzeća, u kojim zahtjeva da se pri procjeni zemljišta definiraju površine, te usklade cijene zemljišta s višim cijenama koje su u to vrijeme bile važeće na području Dubrovnika.

Fond je u ožujku 1994. djelomično prihvatio dopunu elaborata izrađenu u kolovozu 1993., na način da je procijenio vrijednost zemljišta u iznosu 80.818.000,- DEM, a građevinske objekte i vanjsko uređenje u iznosu 94.675.812,- DEM.

Također, vrijednost građevinskih objekata umanjio je za vrijednost prihvaćene procjene ratne štete na objektima u iznosu 14.972.000,- DEM, te vrijednost građevinskih objekata iznosi 79.704.000,- DEM, a vrijednost svih nekretnina iznosi 160.522.000,- DEM. Fond je djelomično prihvatio dopunu elaborata u dijelu pretvaranja potraživanja vjerovnika u ulog u Društvu, odnosno potraživanja društva Privredne banke i društva INA, te uključio potraživanja Republike Hrvatske, što ukupno iznosi 46.001.000,- DEM.

Poduzeće nije dostavilo pregled stanova, kao ni procjenu vrijednosti po pojedinim stanovima, nego samo procijenjenu ukupnu vrijednost za svih 68 stanova u iznosu 1.348.000,- DEM. Fond je prihvatio procijenjenu vrijednost stanova i uključio je u vrijednost temeljnog kapitala. Nakon ovih izmjena vrijednost Poduzeća je procijenjena u iznosu 130.500.000,- DEM, a vrijednost temeljnog kapitala u iznosu 176.501.000,- DEM.

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

Tablica broj 1

## Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća

1,- DEM = 55.- HRD

Red broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost u elaboratu 31.XII.1991.		Indeks 5/3	Dopuna elaborata 1993.	Procjena Fonda	Indeks 9/8
		u 000 HRD	u DEM	u 000 HRD	u DEM				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	<b>Aktivna</b>	5.210.281	94.732.38	6.987.867	127.052.131,	134,1	126.846.000,	175.940.00	138,7
1.	Nematerijalna ulaganja	738	13.418,-	738	13.418,-	100,0	13.000,-	13.000,-	100,0
2.	Materijalna ulaganja	4.479.821	81.451.29	6.205.088	112.819.781,	138,5	112.615.000,	165.804.00	147,2
	- Zemljište	1.175.112	21.365.67	1.611.434	29.300.000,-	137,1	29.300.000,-	80.818.000	275,8
	- Građevinski objekti	3.130.958	56.926.50	4.256.774	77.396.000,-	135,9	77.190.000,-	79.704.000	103,2
	- Oprema	58.127	1.056.854,	223.621	4.066.000,-	384,7	4.066.000,-	3.179.000,-	78,18
	- Druga sredstva za rad	115.624	2.102.254,	113.259	2.059.000,-	97,94	2.059.000,-	2.103.000,-	102,1
3.	Dugoročna finan.	4.035	73.364,-	4.035	73.364,-	100,0	73.000,-	73.000,-	100,0
4.	Obrtna sredstva	573.281	10.423.29	573.281	10.423.291,-	100,0	10.423.000,-	4.120.000,-	39,53
	- Zalihe	12.424	225.891,-	12.424	225.891,-	100,0	226.000,-	226.000,-	100,0
	- Kratkoročna	37.513	682.054,-	37.513	682.054,-	100,0	682.000,-	3.755.000,-	37,33
	- Kratkoročna finan.	82.100	1.492.727,	82.100	1.492.727,-	100,0	1.492.000,-		
	- Ost. potraživanja-ratne	433.610	7.883.818,	433.610	7.883.818,-	100,0	7.884.000,-		
	- Novčana sredstva	7.634	138.800,-	7.634	138.800,-	100,0	139.000,-	139.000,-	100,0
5.	Gubitak	128.839	2.342.527,	128.839	2.342.527,-	100,0	2.342.000,-	-	-
6.	Sred. za potrebe	17.680	321.455,-	75.886	1.379.750,-	429,2	1.380.000,-	1.384.000,-	100,2

Red broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost u Elaboratu 31.XII.1991.		Indeks 5/3	Dopuna Elaborata 1993.	Procjena Fonda	Indeks 9/8
		u 000 HRD	u DEM	u 000 HRD	u DEM		u DEM	u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7.	Druga izvanposlovna	5.887	107.036,-	-	-	-	-	-	-
8.	Obveznice RH	-	-	-	-	-	-	4.546.000,-	-
U m a n j e n j a		987.417	17.953.03	1.597.273	29.041.327,-	161,7	50.684.000,-	45.440.000	89,65
9.	Gubitak	128.839	2.342.527,	128.839	2.342.527,-	100,0	2.342.000,-	-	-
10.	Dugoročne obveze	88.319	1.605.800,	302.819	5.505.800,-	342,8	5.506.000,-	33.878.000	615,2
11.	Kratkoročne obveze	316.202	5.749.127,	316.202	5.749.127,-	100,0	5.749.000,-	5.749.000,-	100,0
12.	Pas. vrem. razgr.-ratne	428.104	7.783.709,	823.460	14.972.000,-	192,3	36.616.000,-	1.267.000,-	3,46
13.	Obveze za potrebe	17.680	321.455,-	17.680	321.455,-	100,0	322.000,-	-	-
14.	Izvanposlovna pasiva	8.273	150.418,-	8.273	150.418,-	100,0	150.000,-	-	-
15.	Obveze za obveznice	-	-	-	-	-	-	4.546.000,-	-
Vrijednost Poduzeća		4.222.864	76.779.34	5.390.594	98.010.804,-	127,6	76.160.000,-	130.500.00	171,3
16.	Dionički ulog	-	-	-	-	-	45.774.000,-	46.001.000	100,5
	- Privredna banka,	-	-	-	-	-	32.743.000,-	32.743.000	100,0
	- INA, Zagreb	-	-	-	-	-	8.713.000,-	8.712.000,-	100,0
	- Prerada, Split	-	-	-	-	-	54.000,-	-	-
	- Zaposlenici	-	-	-	-	-	4.264.000,-	-	-
	- Republika Hrvatska	-	-	-	-	-	-	4.546.000,-	-
Temeljni kapital		4.222.864	76.779.00	5.390.594	98.011.000,-	127,6	121.934.000,	176.501.00	144,7

Napomena: Vrijednost temeljnog kapitala je zaokružena u tisućama DEM.

- Zemljišta

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta na dan 31. prosinca 1991. je iznosila 1.175.112.000.- HRD ili 21.365.673,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u elaboratu iznosi 1.611.434.000.- HRD ili 29.300.000,- DEM.

Prema popisu zemljišta, Poduzeće je imalo pravo korištenja na 838 015 m<sup>2</sup> zemljišnog prostora. Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta u elaboratu iznosila je 29.300.000,- DEM, a odnosi se na građevinsko zemljište površine 331 026 m<sup>2</sup> na kojima su izgrađeni objekti, dok preostala površina zemljišta od 506 989 m<sup>2</sup> nije procijenjena i uključena u vrijednost Poduzeća. U elaboratu je navedeno da je pri izračunu vrijednosti zemljišta korištena prometna vrijednost zemljišta uvećana za rentu i pripremu građevinskog zemljišta, utvrđena odlukom Izvršnog vijeća Skupštine općine Dubrovnik od 5. ožujka 1991. Prometna vrijednost zemljišta uvećana za rentu i pripremu građevinskog zemljišta za I. zonu je iznosila je 88,51 DEM/m<sup>2</sup>.

Fond je tijekom 1993. dostavio primjedbe na procjenu vrijednosti zemljišta i zatražio da se definiraju površine zemljišta koje trebaju biti uključene u vrijednost Poduzeća, te da se usklade jedinične cijene zemljišta s prihvaćenim višim cijenama zemljišta na području općine Dubrovnik. Tijekom 1993., prema odluci Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik prometna vrijednost zemljišta u I. zoni je iznosila 125,- DEM/m<sup>2</sup>, renta je iznosila 22,20 DEM/m<sup>2</sup>, a troškovi pripreme građevinskog zemljišta su iznosili 10,60 DEM/m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 157,80 DEM/m<sup>2</sup>. Također je dopisom Fonda od 18. siječnja 1994. zatraženo da se sva zemljišta koja nisu uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, prenesu na Dubrovačko-neretvansku županiju uz suglasnost Javnog pravobranitelja županije.

Upravni odbor Poduzeća je u ožujku 1994. donio odluku prema kojoj se u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključuje zemljište površine 646 543 m<sup>2</sup>, a preostalih 191 472 m<sup>2</sup> zemljišta koja imaju značaj javnih površina se prenose gradu Dubrovniku. Prema odluci upravnog odbora izrađen je prijedlog ugovora o prijenosu prava vlasništva nekretnina bez naknade, prema kojem Poduzeće prenosi gradu Dubrovniku zemljište ukupne površine 191 472 m<sup>2</sup>, a sastoji se od 21 510 m<sup>2</sup> zemljišta koje čini javno pomorsko dobro, 69 331 m<sup>2</sup> zemljišta koje čini ceste i putovi, te 100 631 m<sup>2</sup> zemljišta koje čine zelene površine i neizgrađeno građevinsko zemljište. U travnju 1994. podnesen je zahtjev Javnom pravobraniteljstvu Republike Hrvatske za davanje suglasnosti na ovaj ugovor, koje nije dalo ni uskratilo suglasnost na ugovor, a ugovor o prijenosu prava vlasništva nekretnina bez naknade gradu Dubrovniku nije proveden. Ova zemljišta nisu uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, niti su prenesena Fondu, što je trebalo učiniti prema odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da se dionice, udjeli, 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.

Fond je travnju 1994. izradio konačnu procjenu zemljišta. Procjenom je obuhvaćeno 646 543 m<sup>2</sup> zemljišta. Pri procjeni, Fond je koristio cijene građevinskog zemljišta koje je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik u kolovozu 1992. Tržišna vrijednost zemljišta u I. zoni iznosila je 125,- DEM/m<sup>2</sup>, renta 22,20 DEM/m<sup>2</sup>, a naknada za pripremu građevinskog zemljišta iznosila je 10,60 DEM/m<sup>2</sup>. Fond je procijenio vrijednost zemljišta u iznosu 80.818.000,- DEM, što je za 51.518.000,- DEM ili 175,83% više od procijenjene vrijednosti zemljišta u elaboratu.

Kod procjene vrijednosti zemljišta Fond je koristio tržišnu cijenu građevinskog zemljišta, ali nije uključio rentu i naknadu za pripremu građevinskog zemljišta, te je na taj način manje procijenio vrijednost zemljišta za 21.207.000,- DEM, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Za procijenjena zemljišta priloženi su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja, osim za zemljišta k.č. 1059/21 z.k.ul. 803, k.č. 1132 z.k.ul. 1740, k.č. 1032/1 z.k.ul. 1740, k.č. 1035/7 z.k.ul. 868, k.č. 1035/8 z.k.ul. 969, k.č. 1035/9 z.k.ul. 870, k.č. 1035/10 z.k.ul. 1864, k.č. 1035/11 z.k.ul. 330, k.č. 1035/12 z.k.ul. 920, k.č. 1035/13 z.k.ul. 956, k.č. 1035/20 z.k.ul. 970, k.č. 1035/21 z.k.ul. 970, k.č. 1036/19 z.k.ul. 1713, k.č. 1036/20 z.k.ul. 1047, k.č. 1065/31 z.k.ul. 1182, k.č. 1130/9 z.k.ul. 1865 i k.č. 1260 z.k.ul. 1182, sve u k.o. Gruž, ukupne površine 14 456 m<sup>2</sup>. Ova zemljišta su procijenjena u iznosu 1.807.000,- DEM i uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Rješenjem Fonda rezervirane su dionice u naznačenj protuvrijednosti do konačnog rješenja imovinsko pravnih odnosa.

Iz dokumentacije je vidljivo da su dijelovi pojedinih čestica zemljišta prodani tijekom 1995. i 1996., a nisu bili uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća i to: dijelovi č.zem. 1065/3 z.k.ul. 1864, č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, č.zem. 1035/1 z.k.ul. 1864 i č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864 sve u k.o. Gruž. Prodaja zemljišta je obavljena i nakon 1999. Društvo nije prije prodaje zatražilo obnovu postupka pretvorbe, iako je to trebalo učiniti, već je naknadno, 14. prosinca 1999., uputilo zahtjev Fondu za obnovu postupka pretvorbe sa zahtjevom da se procjeni vrijednost spomenutog građevinskog zemljišta i uključi u temeljni kapital Društva. Društvo je 1. rujna 2000. ponovilo zahtjev za obnovu postupka pretvorbe. Fond je 3. srpnja 2002. donio djelomično rješenje kojim je odbio prijedlog Društva za obnovu postupka pretvorbe, te riješio da se č.zem. 1065/3 z.k.ul. 1864, č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, te č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864, prenesu u vlasništvo Fonda. U vrijeme revizije spomenute nekretnine nisu prenesene Fondu, a Društvo je pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske protiv rješenja Fonda.

U nastavku se daje procijenjena vrijednost zemljišta u elaboratu i vrijednost zemljišta koju je procijenio Fond.

Tablica broj 2

## Procijenjena vrijednost zemljišta

u DEM

Red broj	Zemljište	Elaborat		Fond		% poveć.
		m <sup>2</sup>	Vrijednost	m <sup>2</sup>	Vrijednost	6:4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Hotel President	34 551	3.059.000,-	34 551	4.318.875,	41,23
2.	Hotel Argosy	19 969	1.763.000,-	19 969	2.496.125,	41,63
3.	Hotel Plakir	23 710	2.099.000,-	23 710	2.963.750,	41,23
4.	Hotel Tirena	9 703	859.000,-	9 703	1.212.875,	41,23
5.	Hotel Minčeta	25 332	2.243.000,-	25 332	3.166.500,	41,23
6.	Trgovački centar	23 858	2.112.000,-	23 858	2.982.250,	41,23
7.	Gospodarski	11 436	1.013.000,-	11 436	1.429.500,	41,23
8.	Upravna zgrada	2 170	192.000,-	2 170	271.250,-	41,23
9.	Kamp Solitudo	78 301	6.931.000,-	59 890	7.486.250,	08,02
10.	Kuća starog	1 947	173.000,-	1 947	243.375,-	41,23
11.	bivši vojni objekti	9 000	797.000,-	9 000	1.125.000,	41,23
12.	drugi objekti	91 049	8.059.000,-	91 049	11.381.12	41,23
Ukupno		331 026	29.300.000	312 615	39.076.87	33,40
13.	Druga zemljišta	-	-	333 928	41.741.00	-
Ukupno zemljište		331 026	29.300.000	646 543	80.818.00	175,83

## - Građevinski objekti

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1991. iznosila je 3.130.958.000,- HRD ili 56.926.509,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u elaboratu iznosi 4.256.774.000,- HRD ili 77.396.000,- DEM. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključeni su priključci u iznosu 4.173.000,- DEM i vanjsko uređenje u iznosu 2.527.000,- DEM. Pri izračunu vrijednosti hotelskih objekata korištene su cijene od 751,- DEM/m<sup>2</sup> do 783,- DEM/m<sup>2</sup>, za prostore trgovačkog centra korištene su cijene od 801,- DEM/m<sup>2</sup>, za proizvodne i skladišne prostore gospodarskog centra korištene su cijene od 426,- DEM/m<sup>2</sup>, a za uredske 726,- DEM/m<sup>2</sup>, ovisno o starosti i trošnosti objekta. Iz popisa nekretnina vidljivo je da su procjenom obuhvaćeni svi objekti. Za sve procijenjene objekte priloženi su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja. Na temelju izvješća Komisije za utvrđivanje ratnih šteta, procijenjena ratna šteta na objektima u elaboratu je iznosila 14.972.000,-DEM.

U kolovozu 1993. su, na zahtjev Poduzeća, izrađene izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća, kojim je umanjena procijenjena vrijednost objekta upravne zgrade za 206.000,- DEM, jer je ugovorom o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovima i radom u sklopu Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik, ugovoreno da Poduzeću pripada 33,43% suvlasničkog dijela upravne zgrade, umjesto 50,00% koliko je procijenjeno u elaboratu.

U dopunama elaborata promijenjena je i procijenjena vrijednost ratnih šteta, na način da je vrijednost ratnih šteta na nekretninama procijenjena u iznosu 36.616.000,- DEM, što je za 21.644.000,- DEM ili 144,56% više od procijenjenih šteta u elaboratu. U obrazloženju je navedeno da je do povećanja vrijednosti ratnih šteta došlo jer su u elaboratu procijenjene ratne štete do 31. prosinca 1991., a dopunama su procijenjene ratne štete nastale do rujna 1992.

Fond je u prosincu 1993. i siječnju 1994. dostavio primjedbe na procjenu vrijednosti građevinskih objekata i zatražio dopunu procjene, na način da se usklade jedinične cijene priključaka s procjenama drugih sličnih nekretnina na dubrovačkom području, te da se izmjene cijene objekta zbog niske jedinične vrijednosti gradnje u odnosu na slične građevine. Također je zatraženo da se procjena ratnih šteta prilagodi metodologiji procjene vrijednosti nekretnina.

Fond je u travnju 1994. procijenio vrijednost građevinskih objekata zajedno s priključcima i vanjskim uređenjem u iznosu 94.676.000,- DEM, što je za 17.280.000,- DEM ili 22,33% više od procijenjene vrijednosti iz elaborata. Fond je povećao vrijednost objekata hotela President i hotela Plakir za 2.730.000,- DEM, te vrijednost priključaka je procijenio u iznosu 18.723.000,- DEM, što je 14.550.000,- DEM ili 348,67% više od procijenjene vrijednosti u elaboratu. Fond je prihvatio vrijednost ratnih šteta procijenjenu u elaboratu u iznosu 14.972.000,- DEM, te konačna procijenjena vrijednost građevinskih objekata nakon umanjenja za iznos ratnih šteta iznosi 79.704.000,- DEM. U prilogu procjene vrijednosti nekretnina, Fond je priložio pregled procjene zemljišta, građevinskih objekata, priključaka, vanjskog uređenja i ratnih šteta po pojedinim objektima.

U nastavku se daje procijenjena vrijednost objekata zajedno s priključcima i vanjskim uređenjem u elaboratu, vrijednost objekata koju je procijenio Fond, te procijenjene ratne štete.

Tablica broj 3

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata, priključaka i vanjskog uređenja  
u DEM

Red broj	Objekti	m <sup>2</sup> NGP	Procijenjena vrijed.		%	Ratne štete
			Elaborat	Fond		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Hotel President	19 119	15.457.53	20.118.131,	30,15	3.041.941,-
2.	Hotel Argosy	14 371	11.489.65	13.475.010,	17,28	2.286.507,-
3.	Hotel Plakir	21 555	17.391.35	21.127.637,	21,48	3.429.522,-
4.	Hotel Tirena	10 373	8.170.486,	9.561.129,-	17,02	1.650.403,-
5.	Hotel Minčeta	10 610	8.293.197,	9.920.098,-	19,62	1.688.111,-
6.	Trgovački centar	5 913	5.930.218,	6.932.417,-	16,90	940.792,-
7.	Gospodarski centar	7 519	3.416.201,	4.471.137,-	30,88	1.196.315,-
8.	Upravna zgrada	1 123	867.044,-	1.031.426,-	18,96	180.585,-
9.	Kamp	1 306	2.882.239,	3.449.425,-	19,68	207.633,-
10.	Kuća starog	393	278.000,-	347.109,-	24,86	62.369,-
11.	Bivši vojni objekti	1 809	819.897,-	1.132.929,-	38,18	287.822,-
12.	Drugi objekti	3 059	2.405.074,	4.112.785,-	71,00	-
	-Restoran Komin	262	176.064,-	-	-	-
	-Restoran Orsan	275	83.600,-	-	-	-
	-Snack Maro	174	84.469,-	-	-	-
	-Dječji centar	52	15.600,-	-	-	-
	-Art radiona	94	28.200,-	-	-	-
	-Vanjski bazen	1 780	320.356,-	-	-	-
	-12 tenis	-	396.364,-	-	-	-
	-Sklonište -	321	171.589,-	-	-	-
	-Plin.st. i	101	22.650,-	-	-	-
	Ukupno objekti	97 150	77.395.90	94.676.000,	22,33	14.972.000,-

Druge objekte Fond nije procijenio pojedinačno već u ukupnom iznosu 4.112.785,- DEM.

- Oprema

Knjigovodstvena vrijednost opreme 31. prosinca 1991. iznosila je 58.127.000.- HRD ili 1.056.854,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 223.621.000.- HRD ili 4.066.000,- DEM. U elaboratu je navedeno da je procjena obavljena polazeći od vrijednosti nove opreme i zamjenske vrijednosti, te uvažavajući vrijeme korištenja opreme i njeno stanje, mogućnost daljnje uporabe, stvarnu tržišnu vrijednost opreme, te činjenicu da je oprema gotovo otpisana.

Također, navedeno je da je procjena opreme obavljena po poslovnim jedinicama na



temelju popisa opreme na dan 31. prosinca 1991. i podataka dobivenih od stručnih službi Poduzeća. Fond je u prosincu 1993. procijenjenu vrijednost opreme povećao za procijenjenu vrijednost klimatizacijskih uređaja i umanjio za vrijednost ratnih šteta, te je procijenio vrijednost opreme u iznosu 3.791.479,- DEM.

- Dugoročne i kratkoročne obveze

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih obveza 31. prosinca 1991. iznosila je 88.319.000,- HRD ili 1.605.800,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 302.819.000,- HRD ili 5.505.800,- DEM. Dugoročne obveze se sastoje od kredita banaka u zemlji u iznosu 2.321.000,- HRD, kredita odobrenih na temelju zaključenih samoupravnih sporazuma s društvom INA Zagreb u iznosu 67.000,- HRD i kredita u inozemstvu u iznosu 85.931.000,- HRD. Dugoročne obveze su procijenjene po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim obveza po kreditu društva INA Zagreb koje su povećane za 3.900.000,- DEM.

Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost dugoročnih obveza, već je vrijednost dugoročnih obveza Poduzeća povećao za iznos 28.372.000,- DEM i utvrdio konačnu vrijednost u iznosu 33.878.000,- DEM. Fond je dugoročne obveze povećao za iznos naknadno procijenjene vrijednosti obveza Poduzeća prema društvu Privredna banka i društvu INA, koje su u postupku pretvorbe Poduzeća pretvorene u ulog u Društvu.

Iz dokumentacije o pretvaranju potraživanja Republike Hrvatske u ulog u Društvu, vidljivo je da je Poduzeću odobren kredit društva Privredna banka 18. prosinca 1991. u iznosu 10.000.000,- DEM. Poduzeće je do 31. prosinca 1991. iskoristilo 2.128.657,- DEM kredita. Kredit nije bio evidentiran u poslovnim knjigama na dan procjene Poduzeća 31. prosinca 1991., niti uključen u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza 31. prosinca 1991. iznosila je 316.202.000,- HRD ili 5.749.000,- DEM i procijenjena je u istoj vrijednosti. Fond je u cijelosti prihvatio procijenjenu vrijednost kratkoročnih obveza.

### 3.1.5. Pretvaranje potraživanja u ulog

Pretvaranje potraživanja u ulog u elaboratu je iznosilo 45.774.000,- DEM, a odnosilo se na potraživanja društva Privredna banka 32.743.000,- DEM, društva INA 8.713.000,- DEM, društva Prerada 54.000,- DEM i potraživanja zaposlenika za neisplaćene plaće 4.264.000,- DEM.

Fond je prihvatio elaborat u dijelu pretvaranja potraživanja u ulog, na način da je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Privredna banka u iznosu 32.743.000,- DEM i društva INA u iznosu 8.713.000,- DEM, a nije prihvatio pretvaranje potraživanja društva Prerada u iznosu 54.000,- DEM i potraživanja zaposlenika za neisplaćene plaće u iznosu 4.264.000,- DEM.

Fond je u procjenu vrijednosti Poduzeća, uključio pretvaranje potraživanja Republike Hrvatske u ulog u Društvu u iznosu 4.546.000,- DEM, koja nisu predviđena u elaboratu.

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

Poduzeće je s društvom Privredna banka zaključilo dva ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog u ukupnom iznosu 32.743.000,- DEM.

Jednim ugovorom je navedeno da je banka 1979. odobrila Poduzeću kredit u iznosu 11.825.000,- USD, te da neotplaćena glavnica kredita iznosi 10.568.069,- USD ili 17.447.800,- DEM. Ugovorom su utvrđene dospjele a neplaćene kamate i drugi troškovi kredita u iznosu 12.403.344,- DEM, što zajedno s glavnicom iznosi 29.851.144,- DEM. Ugovorne strane su prihvatile da se potraživanja banke prema Poduzeću u iznosu 29.851.144,- DEM pretvore u ulog. Banka se odrekla svih potraživanja po odobrenom kreditu, pod uvjetom da Fond prihvati navedeni iznos pretvaranja potraživanja u ulog. Iz ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog nije vidljivo kada je zaključen, niti s kojim danom je utvrđen iznos potraživanja banke prema Poduzeću. Uz ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, priložen je ugovor o kreditu, zaključen 6. srpnja 1979., kojim je banka odobrila kredit Poduzeću u iznosu 11.825.000,- USD. Kredit je odobren za otplatu kratkoročnog kredita iz kojeg je Poduzeće podmirilo obveze prema ino bankama, na rok od deset godina uz odgodu vraćanja od tri godine i kamatnu stopu LIBOR + 8,00%. Uvidom u bilancu stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1991., vidljivo je da su obveze po ovom kreditu evidentirane u iznosu 18.474.- HRD ili 336,- DEM. Zaključenim ugovorom o pretvaranju potraživanja u ulog, obveze Poduzeća prema društvu Privredna banka povećane su na 29.851.144,- DEM, što je za 29.850.808,- DEM više od obveza evidentiranih u poslovnim knjigama na dan procjene.

Poduzeće je s društvom Privredna banka zaključilo još jedan ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je navedeno da banka potražuje od Poduzeća na dan 1. siječnja 1993. iznos od 2.892.121,- DEM, na temelju ugovora o kreditu odobrenog 18. prosinca 1991. u iznosu 10.000.000,- DEM. Ugovor ne sadrži datum zaključivanja ugovora. Uvidom u bilancu stanja Poduzeća vidljivo je da u poslovnim knjigama na dan procjene vrijednosti Poduzeća, 31. prosinca 1991., nisu evidentirane obveze prema društvu Privredna banka po spomenutom kreditu, niti su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

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

Na zahtjev Fonda, Poduzeće je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti i objektivnosti pretvaranja potraživanja društva Privredna banka u ulog u Društvu u postupku pretvorbe.

U prosincu 1993. društvo Revidens d.o.o., Varaždin, je izradilo izvješće u kojem se navodi da Poduzeće nije uredno i ažurno evidentiralo i usklađivalo međusobne obveze s bankom, da su potraživanja koja su pretvorena u ulog zasnovana na stvarnim poslovnim događanjima, te su ocjenjena realnim i objektivnim.

Fond je rješenjem o pretvorbi od 29. lipnja 1994., prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja društva Privredne banke u ulog u Društvu u iznosu 32.743.000,- DEM.

Poduzeće je s društvom INA zaključilo ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je navedeno da društvo INA potražuje od Poduzeća iznos od 2.444.204,20 USD ili 3.712.000,- DEM, na temelju samoupravnih sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji zaključenih 1985. Iz ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog nije vidljivo kada je zaključen, niti s kojim danom je utvrđen iznos potraživanja društva INA prema Poduzeću. Radnički savjet je 25. lipnja 1992. donio odluku o zaključivanju spomenutog ugovora.

Poduzeće je tijekom 1985. s poduzećem INA zaključilo dva samoupravna sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji. Sporazumom zaključenim 1. kolovoza 1985. INA se obvezala odobriti kredit Poduzeću u iznosu 255.000.000 din za izvođenje građevinsko obrtničkih radova na nadogradnji hotela Plakir. Kredit je odobren uz kamatnu stopu od 7,00% godišnje, na rok od deset godina uz odgodu vraćanja od dvije godine. Sporazumom je utvrđeno da INA stječe pravo udjela u raspodjeli 28,00% bruto deviznog priljeva kojeg ostvari Poduzeće u razdoblju od 1. kolovoza do 31. prosinca 1985.

Sporazumom o dugoročnoj poslovnoj suradnji zaključenim 13. kolovoza 1985., INA se obvezala odobriti kredit Poduzeću u iznosu 562.000.000. din za izgradnju novog hotela Minčeta B kategorije. Kredit je odobren uz kamatnu stopu od 10,00% godišnje, na rok od sedam godina uz odgodu vraćanja od dvije godine. Predviđeno je da se sredstva doznače Poduzeću najkasnije do 30. lipnja 1986. Sporazumom je utvrđeno da INA stječe pravo udjela u raspodjeli deviznog priljeva kojeg ostvari Poduzeće, na način da će Poduzeće putem Privredne banke Zagreb osigurati dio deviznih sredstava potrebnih za otplatu inokredita poduzeća INA u iznosu 2.250.000,- USD.

U bilanci stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. potraživanja društva INA na temelju samoupravnih sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji iz 1985. evidentirana su u iznosu 67.000.- HRD ili 1.218,- DEM. Zaključenim ugovorom o pretvaranju potraživanja u ulog, ova potraživanja su povećana na 3.712.000,- DEM, što je za 3.710.782,- DEM više od iznosa potraživanja iskazanih u poslovnim knjigama. Utvrđivanje iznosa potraživanja društva INA prema Poduzeću i pretvaranje u ulog u Društvu u iznosu 3.712.000,- DEM, nije obavljeno prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.

Na zahtjev Fonda, društvo INA je zatražilo je mišljenje neovisnog revizora o realnosti potraživanja koja se pretvaraju u ulog. U prosincu 1993. poduzeće za reviziju Matrex s p.o., Zagreb, obavilo je reviziju potraživanja društva INA prema Poduzeću. U revizijskom izvješću je navedeno da je na temelju zaključenih samoupravnih sporazuma društvo INA uplatilo Poduzeću 2.484.308,- USD, a Poduzeće je do lipnja 1991. vratilo ukupno 40.104,- USD, te nepodmirene obveze Poduzeća iznose 2.444.204,- USD ili 3.712.000,- DEM. Sve uplate i povrate sredstava preračunane su po tečaju na dan uplata odnosno povrata, a pregled uplata i isplata priložen je uz revizorsko izvješće. Društvo i Fond nemaju dokumentaciju na temelju koje je utvrđen iznos potraživanja društva INA koji je pretvoren u ulog. Fond je rješenjem o pretvorbi od 29. lipnja 1994., prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja društva INA u ulog u Društvu u iznosu 3.712.000,- DEM.

Poduzeće je s društvom INA, 16. rujna 1992., zaključilo i ugovor o dodatnom ulaganju, kojim se društvo INA obvezalo uložiti dodatna sredstva u Poduzeće u iznosu 5.000.000,- DEM. U protuvrijednosti uloženi sredstava, društvo INA stječe dionice Društva po nominalnoj vrijednosti. Ugovorena je dinamika ulaganja na način da se 2.500.000,- DEM uloži u rekonstrukciju i razvoj nakon dobivanja suglasnosti Agencije, a preostalih 2.500.000,- DEM predviđeno je uložiti do konca 1992. u sanaciju objekata prema investicijskom programu. Radnički savjet je 25. lipnja 1992. donio odluku o zaključivanju navedenog ugovora. Fond je rješenjem o pretvorbi od 29. lipnja 1994., prihvatio dodatno ulaganje kapitala društva INA u iznosu 5.000.000,- DEM, s tim da se dodatna ulaganja izvrše u roku 30 dana od dana donošenja rješenja.

U kolovozu 1994. na traženje Fonda, Društvo je dostavilo dokaze o uplati dodatnog kapitala. Društvo INA je 16. rujna 1992. odobrilo kredit Poduzeću u iznosu 1.070.000.000.- HRD ili 5.000.000,- DEM, do dobivanja rješenja o suglasnosti na pretvorbu. Nakon što je dobiveno spomenuto rješenje, Društvo je u poslovnim knjigama, na temelju izjave o prijebu, zaključene 1. kolovoza 1994., evidentiralo dokapitalizaciju umanjnjem obveza po kreditu u iznosu 18.471.500,00 kn i povećanjem kapitala Društva u istom iznosu. Iz dokumentacije Društva vidljivo je da su ova sredstva utrošena za sanaciju i uređenje postojećih objekata, prema programu pretvorbe i razvojnom programu. Pretvaranjem potraživanja u ulog i dodatnim ulaganjem u Društvo, društvo INA je steklo dionice Društva u protuvrijednosti 8.712.000,- DEM.

- Pretvaranje potraživanja Republike Hrvatske u ulog

Pretvaranje potraživanja Republike Hrvatske u ulog u Društvu nije bilo predviđeno odlukom o pretvorbi, programom pretvorbe, niti elaboratom. Fond je rješenjem o pretvorbi od 29. lipnja 1994., uključio pretvaranje potraživanja Republike Hrvatske u ulog u Društvu u iznosu 4.546.000,- DEM.

Na temelju Zakona o izdavanju obveznica za restrukturiranje gospodarstva u Republici Hrvatskoj, Vlada Republike Hrvatske je 6. ožujka 1992 donijela odluku, prema kojoj su Poduzeću dodijeljene obveznice nominalne vrijednosti 250.000.000.- HRD ili 4.546.000,- DEM. U odluci je navedeno da se nominalna vrijednost obveznica pretvara u ulog u Društvu u roku 30 dana od dana provedbe pretvorbe vlasništva.

Poduzeće nije obavilo pretvorbu vlasništva do 30. lipnja 1992. Radničkom savjetu u Poduzeću je istekao mandat 30. lipnja 1992., te je Agencija rješenjem od 30. rujna 1992. imenovala upravni odbor čija je nadležnost trajala do okončanja postupka pretvorbe Poduzeća. Nakon što je doneseno rješenje o pretvorbi 29. lipnja 1994., nominalna vrijednost obveznica u iznosu 4.546.000.- DEM pretvorena je u ulog Republike Hrvatske u Društvu.

Poduzeće je na temelju zaključenog ugovora između društva Privredna banka i Poduzeća, obveznicama Republike Hrvatske podmirilo dio duga društvu Privredna banka po kreditu, koji je odobren Poduzeću 18. prosinca 1991. u iznosu 10.000.000,- DEM. Ugovorom je utvrđeno da su potraživanja banke prema Poduzeću na dan 1. siječnja 1993. po spomenutom kreditu iznosila 4.407.499.873.- HRD, a revalorizirana vrijednost obveznica na isti dan je iznosila 2.946.978.535.- HRD, te da se potraživanja banke zamjenjuju za obveznice Republike Hrvatske do visine revalorizirane vrijednosti obveznica.

Preostali dio duga po spomenutom kreditu u iznosu 1.460.521.338.- HRD, Poduzeće je

nastavilo otplaćivati po uvjetima iz ugovora o kreditu. Ugovoreno je da je zaključeni ugovor između društva Privredna banka i Poduzeća pravovaljan nakon što Fond donese rješenje o pretvorbi Poduzeća i prihvati već zaključeni ugovor o pretvaranju potraživanja Privredne banke u ulog u Društvu u iznosu 29.851.144,- DEM.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je koncem lipnja 1992., dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 29. lipnja 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital iznosio je 656.054.217,00 kn ili 176.501.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3,717 kn). Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 485.068.500,00 kn ili 130.500.000,- DEM, pretvaranja potraživanja društva Privredna banka d.d. Zagreb u dionice u iznosu 121.705.731,00 kn ili 32.743.000,- DEM, pretvaranja potraživanja društva INA d.d. Zagreb u dionice u iznosu 13.797.504,00 kn ili 3.712.000,- DEM, dodatnog ulaganja kapitala društva INA d.d. Zagreb u dionice u iznosu 5.000.000,- DEM, te pretvaranja obveznica Republike Hrvatske u dionice u iznosu 16.897.482,00 kn ili 4.546.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 6.716.618,00 kn ili 1.807.000,-DEM za koje nisu dostavljeni valjani dokazi prava raspolaganja i korištenja i dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te se dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju kod Fonda. Rezervirane dionice odnose se na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 14 446 m<sup>2</sup> i to: k.č. 1260 z.k.ul. 1182, k.č. 1059/21 z.k.ul. 803, k.č. 1132 z.k.ul. 1740, k.č. 1032/1 z.k.ul. 1740, k.č. 1035/7 z.k.ul. 868, k.č. 1035/8 z.k.ul. 969, k.č. 1035/9 z.k.ul. 870, k.č. 1035/10 z.k.ul. 1864, k.č. 1035/11 z.k.ul. 330, k.č. 1035/12 z.k.ul. 920, k.č. 1035/13 z.k.ul. 956, k.č. 1035/20 z.k.ul. 970, k.č. 1035/21 z.k.ul. 970, k.č. 1036/19 z.k.ul. 1713, k.č. 1036/20 z.k.ul. 1047, k.č. 1065/31 z.k.ul. 1182 i k.č. 1130/9 z.k.ul. 1865, sve k.o. Gruž.

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 242.534.250,00 kn ili 65.250.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) pretvaranjem potraživanja društva Privredna banka d.d. Zagreb u dionice u iznosu 121.705.731,00 kn ili 32.743.000,- DEM,
- c) pretvaranjem potraživanja društva INA d.d. Zagreb u dionice u iznosu 13.797.504,00 kn ili 3.712.000,- DEM,
- d) dodatnim ulaganjem kapitala društva INA d.d. Zagreb u iznosu 5.000.000,- DEM u roku 30 dana od dana donošenja rješenja, po tečaju na dan uplate,
- e) pretvaranjem obveznica Republike Hrvatske u dionice u iznosu 16.897.482,00 kn ili 4.546.000,- DEM,
- f) prodajom preostale 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, umanjene za vrijednost rezerviranih dionica, uvećane za vrijednost neprodanih dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a u skladu s odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Društvo je u prosincu 1999. uputilo zahtjev Fondu za obnovu postupka pretvorbe, te zatražilo da se procijeni vrijednost 14 čestica građevinskog zemljišta, koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća i to: č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, č.zem 1065/3 z.k.ul. 1864, č.zem. 1065/6 z.k.ul. 1860, č.zem. 1035/1 z.k.ul. 1864, č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864, č.zem. 1059/25 z.k.ul. 1864, č.zem. 1059/5 z.k.ul. 1838, č.zem. 1036/1 z.k.ul. 1864, č.zem. 1036/19 z.k.ul. 1723, č.zem. 1036/20, z.k.ul. 1047, č.zem. 1035/7 z.k.ul. 868, č.zem. 1035/8 z.k.ul.989, č.zem. 1035/11 z.k.ul. 330 i č.zem. 1035/12 z.k.ul. 920, sve k.o. Gruž, te da se za procijenjenu vrijednost poveća vrijednost temeljnog kapitala Društva.

Fond je 6. travnja 2000. donio dopunsko rješenje o iskazu nekretnina u kojem je navedeno da je sedam čestica građevinskog zemljišta za koje je zatražena obnova postupka, uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda od 29. lipnja 1994. i to: č.zem. 1036/1 z.k.ul. 1864, č.zem. 1036/19 z.k.ul. 1723, č.zem. 1036/20 z.k.ul. 1047, č.zem. 1035/7 z.k.ul. 868, č.zem. 1035/8 z.k.ul. 989, č.zem. 1035/11 z.k.ul. 330 i č.zem. 1035/12 z.k.ul. 920, sve k.o. Gruž.

Društvo je u rujnu 2000. ponovilo zahtjev Fondu za obnovu postupka pretvorbe, te zatražilo da se procijeni sedam čestica građevinskog zemljišta i to: č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, č.zem 1065/3 z.k.ul. 1864, č.zem. 1065/6 z.k.ul. 1860, č.zem. 1035/1 z.k.ul. 1864, č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864, č.zem. 1059/25 z.k.ul. 1864, č.zem. 1059/5 z.k.ul. 1838, sve k.o. Gruž, te da se uključe u temeljni kapital Društva.

Fond je 3. srpnja 2002. donio rješenje, kojim je odbio prijedlog Društva za obnovu postupka pretvorbe. U rješenju je navedeno da u postupku pretvorbe u vrijednost društvenog kapitala nisu bile uključene tri čestice građevinskog zemljišta i to: č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864 i č.zem. 1065/3 z.k.ul. 1864, sve k.o. Gruž, te se na temelju članka 47. Zakona o privatizaciji prenose u vlasništvo Fonda. Protiv ovog rješenja, Društvo je 6. kolovoza 2002. pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske, koji do konca 2002. nije bio okončan.

Iz dokumentacije Fonda je vidljivo da Fond nije donio rješenje za četiri čestice građevinskog zemljišta za koje je zatražena obnova postupka pretvorbe i to: č.zem. 1065/6 z.k.ul. 1860, č.zem. 1035/1 z.k.ul. 1864, č.zem. 1059/25 z.k.ul. 1864, č.zem. 1059/5 z.k.ul. 1838, sve k.o. Gruž. Spomenute četiri čestice građevinskog zemljišta nisu procijenjene u temeljni kapital Društva, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojim je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, niti su prenesene Fondu, što je trebalo učiniti prema odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojim je propisano da se dionice, udjeli stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za podnošenje ponuda za upis i prodaju dionica objavljen je 8. srpnja 1994. u dnevnom glasilu Vjesnik, te 9. srpnja 1994. u Slobodnoj Dalmaciji i Dubrovačkom vjesniku i sadrži sve podatke navedene u odluci o pretvorbi i rješenju Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Oglašena je prodaja 652 500 dionica nominalne vrijednosti 65.250.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Prema zapisniku povjerenstva, do 20. srpnja 1994. dionice je upisala 831 fizička osoba, od čega su 583 zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, 90 osoba su zaposleni u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi, a 158 osoba su punoljetni državljani Republike Hrvatske.

Upisano je 161 038 dionica, što je za 491 462 dionice ili 75,32% manje od broja dionica ponuđenih na prodaju. S kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) do 22. srpnja 1994. zaključen je 831 ugovor o prodaji 161 038 dionica uz popust nominalne vrijednosti 16.103.800,- DEM, što čini 12,34% procijenjene vrijednosti Poduzeća, a 491 462 neprodane dionice prenesene su Fondu. Četiri ugovora zaključena su na jednokratnu otplatu dionica, a drugi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 233.868,49 kn uplaćeni su Fondu potkraj srpnja 1994.

Fond je 9. studenoga 1994. donio odluku o prijenosu 1 125 892 dionice Društva fondovima. Odlukom je utvrđeno da su ove dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da u roku utvrđenom za prikupljanje ponuda nije primljena niti jedna ponuda za kupnju. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to: Fondu 750 595 dionica, nominalne vrijednosti 75.059.500,- DEM ili 42,53% temeljnog kapitala, Fondu radnika 262 708 dionica nominalne vrijednosti 26.270.800,- DEM ili 14,88% temeljnog kapitala, te Fondu poljoprivrednika 112 589 dionica nominalne vrijednosti 11.258.900,- DEM ili 6,38% temeljnog kapitala Društva.

Pored 750 595 dionica stečenih na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu je u skladu s rješenjem o suglasnosti na pretvorbu, pripalo još 18 070 rezerviranih dionica zbog neriješenih vlasničkih odnosa, te 45 460 dionica na temelju pretvaranja obveznica Republike Hrvatske u dionice, te je Fondu pripalo ukupno 814 125 dionica ili 46,13% ukupnog broja dionica Društva.

Poduzeće je u rujnu 1994. na temelju odluke upravnog odbora uputilo zahtjev Fondu da zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću prenese bez naknade dionice u iznosu najmanje 35.000.000,- DEM. Zahtjev je podnesen na temelju odluke o pretvorbi i programa pretvorbe u smislu odredbi članka 34. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da kada ocijeni da je zbog stanja u kojemu se nalazi dioničko društvo, uzimajući u obzir uzroke takvog stanja, te u interesu poboljšanja njegova poslovanja, Fond može uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske dio dionica koje ima u tome društvu prenijeti zaposlenima bez naknade. U zahtjevu je navedeno, da zaposleni u Poduzeću smatraju kako im to pravo pripada na temelju minulog rada kao i svjesnog i dobrovoljnog odricanja dijela osobnih dohodaka u svrhu vraćanja investicijskih kredita i formiranja sredstava za davanje i uvođenje nove tehnologije i izgradnju novog hotela Minčeta. Navedeno je da su za dokazivanje opravdanosti zahtjeva spremni angažirati odgovarajuću revizorsku tvrtku, ako Fond ocijeni to potrebnim. Iz dokumentacije Fonda nije vidljivo je li Fond razmatrao navedeni zahtjev. Fond nije donio rješenje o prijenosu dionica bez naknade zaposlenima.

### 3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 13. srpnja 1995. Temeljni kapital iznosio je 656.054.217,00 kn ili 176.501.000,- DEM i istovjetan je iznosu temeljnog kapitala navedenom u rješenju Fonda.

U nastavku je dana vlasnička struktura dionica na dan upisa Društva u sudski registar 13. srpnja 1995.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura dionica na dan upisa u sudski registar

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u DEM
1.	mali dioničari (831)	161 038	9,12	16.103.800,-
2.	Fond	814 125	46,13	81.412.500,-
	- dionice	796 055	45,10	79.605.500,-
	- rezervirane dionice	18 070	1,03	1.807.000,-
3.	fondovi MIO	375 297	21,26	37.529.700,-
	- Fond radnika	262 708	14,88	26.270.800,-
	- Fond poljoprivrednika	112 589	6,38	11.258.900,-
4.	Privredna banka d.d.	327 430	18,55	32.743.000,-
5.	INA d.d. Zagreb	87 120	4,94	8.712.000,-
Ukupno		1 765 010	100,00	176.501.000,-

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

##### 4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 161 038 dionica s popustom malim dioničarima ili 9,12% ukupnog broja dionica, s kojima je koncem srpnja 1994. zaključen 831 ugovor. Svi ugovori su zaključeni na rok od pet godina uz obročnu otplatu, osim četiri ugovora koji su zaključeni uz jednokratno plaćanje. U ožujku 1997., s 408 malih dioničara zaključeni su dodaci ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica i to pet dodataka ugovoru na rok pet godina, osam dodataka ugovoru na rok deset godina, jedan dodatak ugovoru na rok 15 godina, te 397 dodataka ugovoru na rok otplate 20 godina.

Četiri mala dioničara kao prenositelji su koncem 1994. zaključili s Kajom Brajinović iz Zagreba i Matijom Najman iz Zagreba kao stjecateljima, ugovore o prodaji i prijenosu 800



neotplaćenih dionica Društva, svakom po 400. Ugovorima su stjecatelji preuzeli sva prava i obveze utvrđene ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara. Iz dokumentacije Fonda je vidljivo da je Društvo upisano u sudski registar u srpnju 1995., te da su mali dioničari prenijeli stjecateljima 800 neotplaćenih dionica Društva koncem 1994., što nije u skladu s odredbama članka 21.c Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da se neotplaćene dionice ne mogu prenositi prije upisa društva u sudski registar. Stjecatelji su dostavili Fondu po jedan primjerak ugovora o prodaji i prijenosu neotplaćenih dionica.

Pet malih dioničara kao prenositelji su u razdoblju od kolovoza 1995. do veljače 1996., zaključili s Stjepanom Šafranom iz Zagreba, Nadom Sinovčić iz Zagreba, Vladom Šimićem iz Dubrovnika, te Dragicom Selnik iz Zagreba, kao stjecateljima ugovore o prodaji i prijenosu ukupno 1 000 otplaćenih i neotplaćenih dionica Društva. Iz tri ugovora o prodaji i prijenosu dionica nije vidljivo koliko su mali dioničari prenijeli stjecateljima otplaćenih, a koliko neotplaćenih dionica Društva, što nije u skladu s odredbama 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima su propisani obvezni elementi ugovora o prodaji i prijenosu neotplaćenih dionica. Ugovoreno je da se sve otplaćene i neotplaćene dionice prenose u vlasništvo kupca nakon potpisa ugovora. Ugovorima su stjecatelji preuzeli obvezu ispunjenja duga za neotplaćene dionice prema Fondu, te sva prava i obveze utvrđene ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara. Stjecatelji su dostavili Fondu po jedan primjerak ugovora o prodaji i prijenosu dionica.

Mali dioničari su koncem 1995. zaključili s Anicom Igrec iz Varaždina 60 ugovora o prodaji i prijenosu 6 127 otplaćenih dionica Društva. U travnju 1999. Anica Igrec je stečene dionice prodala društvu Graditelj d.o.o. Varaždin. U prosincu 1999. društvo Graditelj d.o.o. je 2 002 dionice Društva prodalo Anici Igrec, koja je navedene dionice u prosincu 1999. prodala inozemnom društvu Breitenburger Auslandsbeteiligings GmbH, Hamburg, Njemačka. Prijenosi su u knjizi dionica obavljani na temelju zaključenih ugovora o prodaji i prijenosu dionica.

Mali dioničari su u svibnju 1996. zaključili s društvom Hoteli Maestral d.d., Dubrovnik dva ugovora o prodaji i prijenosu 144 otplaćene dionice Društva. Promjene su evidentirane u knjizi dionica i do konca 2002. broj dionica u vlasništvu društva Hoteli Maestral d.d. nije se mijenjao.

Mali dioničari su u veljači 1997. zaključili s društvom Moneta d.o.o. Varaždin tri ugovora o prodaji i prijenosu 325 otplaćenih dionica Društva. Na temelju odluke uprave Varaždinske banke d.d. Varaždin iz veljače 2000. o prestanku rada društva Monete, 325 dionica Društva preneseno je društvu Varaždinska banka. Promjene su evidentirane u knjizi dionica i do konca 2002. broj dionica u vlasništvu društva Varaždinska banka d.d. nije se mijenjao.

Zbog neplaćanja mjesečnih obroka, Fond je u razdoblju od listopada 1997. do konca 2002. raskinuo 780 ugovora s malim dioničarima, te prenio u svoj portfelj 93 595 neotplaćenih dionica Društva. Fond je raskidao ugovore s malim dioničarima i do dvije i više godina zakašnjenja. Time nije postupljeno prema odredbama članka 31. stavka 3. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da se ugovor o kupnji dionica s popustom zaključen na rok od 20 godina raskida bez prethodne opomene, ako nisu plaćena tri dospjela obroka, a preostale dionice prenose se Fondu. Nakon ovih promjena, mali dioničari imaju 60 847 dionica ili 3,45% ukupnog broja dionica.

#### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

U postupku pretvorbe, u portfelj Fonda radnika preneseno je 262 708 dionica ili 14,88% ukupnog broja dionica Društva, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 112 589 dionica ili 6,38% ukupnog broja dionica Društva ili ukupno 375 297 dionica, što čini 21,26% ukupnog broja dionica Društva.

Fondovi su u listopadu 1997. zaključili s Fondom ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio fondovima dionice 44 dionička društva nominalne vrijednosti 279.840.528,- DEM, što je po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske (1,- DEM = 3,5463 kn) na dan zaključenja ugovora iznosilo 992.398.464,00 kn, a fondovi su prenijeli Fondu dionice 107 dioničkih društava nominalne vrijednosti 235.325.022,- DEM. Razlika od 44.515.506,- DEM iskazana je kao potraživanje Fonda od fondova, koja se trebala podmiriti naknadno i urediti posebnim ugovorom. U prenesenim dionicama Fondu, bilo je 375 297 dionica Društva nominalne vrijednosti 37.529.700,- DEM. Iz dokumentacije Fonda nije vidljivo je li upravni odbor Fonda donio odluku o zamjeni dionica. U knjizi dionica prijenosi su evidentirani na temelju zaključenog ugovora o zamjeni dionica.

Fond je u siječnju 1997. prema odredbama članka 38. Zakona o privatizaciji prenio Fondu samostalnih privrednika 180 000 dionica ili 10,20% ukupnog broja dionica Društva. Prema odredbama Zakona o mirovinskom osiguranju, dionice ovog fonda su u 1999. postale vlasništvo Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

U veljači 2001., na temelju izjave Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u knjizi dionica upisana je zabilježba da Fond ima pravo raspolaganja ovim dionicama uz suglasnost Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Fond je prema odluci Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti ravnatelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima trgovačkih društava iz portfelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u prosincu 2001. s Privatizacijskim investicijskim fondom (dalje u tekstu: PIF) Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb zaključio ugovor o prodaji i prijenosu dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prodao i prenio navedenom PIF-u 180 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 54.000.000,00 kn. Kupoprodaja je obavljena na javnoj dražbi Varaždinskog tržišta vrijednosnica. Kupoprodajna cijena dionica iznosila je 5.400.000,00 kn, što čini 10,00% nominalne vrijednosti dionica.

Nakon ovih promjena, PIF Središnji nacionalni Fond d.d. je imao 180 000 dionica ili 10,20% ukupnog broja dionica Društva. U skladu s odredbama članka 74. Zakona o vrijednosnim papirima, PIF Središnji nacionalni fond d.d. je obavijestio Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju navedenih dionica Društva.

#### 4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon postupka pretvorbe Fond je u svom portfelju imao 814 125 dionica Društva, ili 46,13% ukupnog broja dionica. Portfelj Fonda se sastojao od 750 595 neprodanih dionica u postupku pretvorbe, 45 460 dionica na temelju pretvaranja obveznica Republike Hrvatske u dionice Društva, te 18 070 rezerviranih dionica.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 1996., Fond je u rujnu 1996. zaključio s društvom Privredna banka d.d. Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio društvu Privredna banka d.d. 465 768 dionica sedam dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM, a društvo Privredna banka d.d. je prenijelo Fondu 546 046 dionica pet dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM.

U prenesenim dionicama Fondu bilo je i 327 430 dionica Društva nominalne vrijednosti 32.743.000,- DEM. Nakon ovih promjena, Fond je imao 1 141 555 dionica ili 64,68% ukupnog

broja dionica Društva.

Prema odredbama članka 38. Zakona o privatizaciji, Fond je u siječnju 1997. prenio Fondu samostalnih privrednika 180 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 18.000.000,- DEM. Nakon ove promjene, Fond je imao 961 555 dionica ili 54,48% ukupnog broja dionica Društva.

Fond je u listopadu 1997. s mirovinskim fondovima zaključio ugovor o zamjeni dionica, kojim je fondovima prenio dionice 44 dionička društva nominalne vrijednosti 279.840.528,- DEM, a fondovi su prenijeli Fondu dionice 107 dioničkih društava, nominalne vrijednosti 235.325.022,- DEM. Razlika od 44.515.506,- DEM iskazana je kao potraživanje Fonda od fondova, koja se trebala podmiriti naknadno i urediti posebnim ugovorom. U prenesenim dionicama Fondu bilo je 375 297 dionica Društva nominalne vrijednosti 37.529.700,- DEM. Nakon ovih promjena Fond je imao 1 336 852 dionice ili 75,74% ukupnog broja dionica Društva.

Prema odluci uprave Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) iz ožujka 1997., DAB je u prosincu 1997. zaključila s Fondom ugovor o prijenosu dionica. Zaključenim ugovorom DAB je prenijela Fondu bez naknade 87 120 dionica Društva nominalne vrijednosti 8.712.000,- DEM, za potrebe kuponske privatizacije. Nakon ovih promjena, Fond je imao 1 423 972 dionice ili 80,68% ukupnog broja dionica Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima koncem 1997. i početkom 1998., u portfelj Fonda preneseno je 11 179 dionica, nakon čega je Fond imao 1 435 151 dionicu ili 81,31% ukupnog broja dionica Društva.

Iz dokumentacije Fonda vezane za kuponsku privatizaciju vidljivo je da je za dražbovanje u prvom krugu kuponske privatizacije, koji je završio u srpnju 1998. bilo predviđeno 1 416 989 dionica Društva nominalne vrijednosti 141.698.900,- DEM ili 80,28% temeljnog kapitala Društva. Za dionice Društva ponude su podnijela 122 samostalna imatelja kupona s podnesenih 897 287 kuponskih bodova, te PIF Dom Fond d.d. Zagreb s podnesenih 47 469 232 kuponskih bodova. Za dionice Društva u prvom dražbovnom krugu ukupno je podneseno 48 366 519 kuponskih bodova. Prema priopćenju Fonda iz srpnja 1998. dionice Društva uspješno su dražbovane u prvom krugu kuponske privatizacije. Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u prvom krugu kuponske privatizacije, Fond je u siječnju 1999. na 122 osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji prenio 26 862 dionice Društva, a u travnju 1999. PIF-u Dom Fond d.d. Zagreb 1 390 127 dionica Društva ili ukupno 1 416 989 dionica Društva. Fond je u siječnju 1999. za 122 fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji donio rješenja o ustupanju dionica bez naplate, a s PIF-om Dom Fond d.d. Zagreb je u travnju 1999. zaključio ugovor o nadoknadi dionica u programu kuponske privatizacije. Ugovoru je priložena izjava, kojom je Fond dao ovlaštenje stjecatelju dionica da bez daljnjih pitanja ili pristanka Fonda upiše prijenos dionica. Nakon ovih promjena PIF Dom Fond d.d. Zagreb je imao 1 390 127 dionica ili 78,76% ukupnog broja dionica Društva, 122 fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji imale su 26 862 dionice ili 1,52% ukupnog broja dionica, a Fondu je nakon provedenog prvog dražbovnog kruga kuponske privatizacije ostalo 18 162 dionice Društva. Navedene promjene nastale kuponskom privatizacijom tijekom 1999. upisane su u knjigu dionica Društva. PIF Dom Fond d.d. je obavijestio Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju navedenih dionica Društva.

U ožujku 2002., PIF Dom Fond d.d. Zagreb je na javnoj dražbi na tržištu vrijednosnica prodao i prenio 220 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 66.000.000,00 kn PIF-u

Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb. Kupoprodajna cijena dionica iznosila je 22.000.000,00 kn, što čini 33,33% nominalne vrijednosti dionica. Nakon ovih promjena PIF Dom Fond d.d. je imao 1 170 127 dionica ili 66,30% ukupnog broja dionica Društva, a PIF Središnji nacionalni fond d.d. je imao 400 000 dionica ili 22,66% ukupnog broja dionica Društva. Prijenosi su u knjizi dionica evidentirani na temelju zaključenog ugovora o prodaji i prijenosu dionica. PIF Središnji nacionalni fond d.d. i PIF Dom Fond d.d. su obavijestili Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o promjenama vlasništva na dionicama. Na temelju obavijesti društva Središnji Nacionalni Holding d.d. Zagreb iz listopada 2002. o pripajanju PIF-a Središnji nacionalni Fond d.d. navedenom društvu, dionice u vlasništvu PIF-a Središnji nacionalni Fond d.d. prenesene su društvu Središnji Nacionalni Holding d.d. Zagreb.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima u razdoblju od ožujka do studenoga 1999. u portfelj Fonda preneseno je 75 533 dionice Društva, nakon čega je Fond imao 93 695 dionica Društva.

Fond je u listopadu 1999. na temelju odluke upravnog odbora, zaključio s društvom Graditelj d.o.o., Varaždin ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio društvu Graditelj d.o.o. 22 590 dionica osam društava nominalne vrijednosti 9.543.790,00 kn, a društvo Graditelj d.o.o. je prenijelo Fondu 26 426 dionica pet društava nominalne vrijednosti 9.543.790,00 kn. Prijenos dionica obavljen je prema tečaju 1,- DEM = 3,90 kn. U dionicama prenesenim Fondu bilo je i 4 125 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.237.500,00 kn. Nakon ovih promjena Fond je imao 97 820 dionica Društva.

Fond je u prosincu 1999. na temelju odluke upravnog odbora, zaključio s inozemnim društvom Bretenburger Auslandsbeteiligungs GmbH Hamburg ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio spomenutom društvu 54 661 dionicu jednog društva nominalne vrijednosti 5.466.100,00 kn, a inozemno društvo je prenijelo Fondu 10 662 dionice pet društava nominalne vrijednosti 5.466.100,00 kn. Prijenos dionica obavljen je po tečaju 1,- DEM = 3,90 kn. U dionicama prenesenim Fondu bilo je i 2 002 dionice Društva nominalne vrijednosti 600.600,00 kn, nakon čega je Fond imao 99 822 dionice ili 5,66% ukupnog broja dionica Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima u 2001. i početkom 2002. u portfelj Fonda preneseno je 6 883 dionice Društva, nakon čega je Fond imao 106 705 dionica ili 6,05% ukupnog broja dionica Društva. Do konca 2002. udjel Fonda nije se mijenjao.

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

Rješenjem Fonda, društvu Privredna banka d.d. Zagreb preneseno je 327 430 dionica ili 18,55% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske iz kolovoza 1996., Fond je u rujnu 1996. zaključio s društvom Privredna banka d.d. Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom Fond je prenio društvu Privredna banka d.d. Zagreb 465 768 dionica sedam dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM preračunano u kune po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan zamjene, a društvo Privredna banka d.d. Zagreb je prenijelo Fondu 546 040 dionica pet dioničkih društava nominalne vrijednosti 54.604.000,- DEM. U prenesenim dionicama Fondu bilo je i 327 430 dionica Društva nominalne vrijednosti 32.743.000,- DEM. Promjene su evidentirane u knjizi dionica.

Privredna banka je obavijestila Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o navedenom prijenosu.

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

Rješenjem Fonda, društvu INA d.d. Zagreb preneseno je 37 120 dionica na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu, a 50 000 dionica na temelju dodatnog ulaganja kapitala ili ukupno 87 120 dionica, što čini 4,94% ukupnog broja dionica.

Društvo INA d.d. Zagreb je u ožujku 1997. zaključilo s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je na DAB prenijelo 87 120 dionica Društva nominalne vrijednosti 8.712.000,- ili DEM u svrhu sanacije i restrukturiranja društva Privredna banka. Ovim prijenosom DAB je imala 87 120 dionica ili 4,94% ukupnog broja dionica Društva.

Prema odluci uprave DAB od 19. ožujka 1997., DAB je u prosincu 1997. zaključila s Fondom ugovor o prijenosu dionica, kojim je prenijela Fondu 87 120 dionica Društva bez naknade, za potrebe kuponske privatizacije. Prijenosi su u knjizi dionica evidentirani na temelju zaključenog ugovora o prijenosu dionica.

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

#### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, PIF Dom Fond d.d. Zagreb je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 1 170 127 dionica ili 66,30% ukupnog broja dionica Društva. U tablici u nastavku daje se vlasnička struktura koncem 2002.

Tablica broj 5

#### Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1.	PIF Dom-Fond d.d. Zagreb	1 170 127	66,30	351.038.100,00
2.	SN Holding d.d. Zagreb	400 000	22,66	120.000.000,00
3.	Fond	106 705	6,05	32.011.500,00
	- dionice	88 635	5,02	26.590.500,00
	- rezervirane dionice	18 070	1,03	5.421.000,00
4.	mali dioničari	60 847	3,45	18.254.100,00
5.	fizičke osobe-kuponska	26 862	1,52	8.058.600,00
6.	Varaždinska banka d.d.	325	0,02	97.500,00
7.	Hoteli Maestral d.d.	144	0,01	43.200,00
Ukupno		1 765 010	100,00	529.503.000,00

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

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do obavljanja revizije poslovalo s gubitkom. Ukupni gubitak iz prethodnih i tekuće godine za 2001. je iznosio 87.673.366,00 kn.

Nakon obavljene pretvorbe u 1995. Društvo je uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednošću navedenom u rješenju Fonda iz lipnja 1994. Temeljni kapital Društva je iznosio 656.054.217,00 kn. U poslovnim knjigama za 1998. iskazano je smanjenje temeljnog kapitala zbog pokrića gubitka u iznosu 65.133.115,57 kn i usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima u iznosu 61.418.101,43 kn, što ukupno iznosi 126.551.217,00 kn, nakon čega je temeljni kapital Društva iznosio 529.503.000,00 kn.

Privredna banka, Zagreb blokirala je žiro račun Društva 23. siječnja 1999., te je račun bio neprekidno blokiran do 31. svibnja 1999. Ponovno je bio blokiran od 30. rujna 1999. do 22. veljače 2001. Uprava Društva nije podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom kod suda u smislu odredbi članka 39. stavka 6. Stečajnog zakona. Za vrijeme blokade žiro računa financijsko poslovanje Društva je obavljano preko žiro računa vlasnički povezanih društava Hotel President d.o.o. i Babin Kuk putovanja d.o.o., što nije u skladu s odredbama članka 6. Zakona o platnom prometu u zemlji, kojima je propisano da su pravne osobe dužne novčana sredstva voditi na računu kod ovlaštene organizacije i sva plaćanja obavljati putem računa.

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

Tablica broj 6

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

u kn

Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	23.792.370,00	19.107.437,00	31.801.973,00	59.327.222,00	36.631.337,00	40.237.367,00	10.013.215,00	14.632.485,00
Rashodi	63.568.161,00	44.785.865,00	54.518.806,00	76.065.076,00	56.184.107,00	50.907.632,00	35.218.106,00	46.877.924,00
Gubitak	39.775.791,00	25.678.428,00	22.716.833,00	16.737.854,00	19.552.770,00	10.670.265,00	25.204.891,00	32.245.439,00
Ukupna aktiva	757.557.713,00	696.331.542,00	694.902.307,00	689.003.486,00	663.278.789,00	632.793.909,00	612.092.710,00	615.316.077,00
Dugotrajna imovina	745.281.934,00	688.838.813,00	679.355.839,00	667.356.233,00	652.185.090,00	623.876.444,00	608.895.661,00	610.804.429,00
Kratkotrajna imovina	12.275.534,00	7.492.729,00	15.531.923,00	21.647.253,00	10.664.181,00	8.805.426,00	3.138.994,00	3.901.808,00
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	245,00	-	14.545,00	-	429.518,00	112.039,00	58.055,00	609.840,00
Ukupna pasiva	757.557.713,00	696.331.542,00	694.902.307,00	689.003.486,00	663.278.789,00	632.793.909,00	612.092.710,00	615.316.077,00
Upisani kapital	778.919.727,00	656.054.217,00	656.054.217,00	656.054.217,00	529.503.000,00	529.503.000,00	529.503.000,00	529.503.000,00
Pričuve	-	1.794.372,00	1.794.372,00	1.794.372,00	67.212.474,00	63.212.474,00	63.212.474,00	63.212.474,00
Dugoročne obveze	42.445.898,00	42.294.384,00	47.986.375,00	50.070.000,00	57.349.801,00	48.057.175,00	26.122.998,00	42.511.695,00
Kratkoročne obveze	5.444.371,00	21.866.997,00	25.041.586,00	43.577.711,00	28.239.638,00	21.860.891,00	44.611.338,00	63.194.743,00
Odgođeno plaćanje troškova	5.274.124,00	-	12.421.018,00	2.640.301,00	526.647,00	383.407,00	4.070.827,00	4.567.531,00
Broj zaposlenika	605	593	548	526	75	65	66	61

## 5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je koncem 1996. osnovalo šest društava s ograničenom odgovornošću koja su počela poslovati u 1998. Tijekom 2000. došlo je do pripajanja triju društava jednom društvu s obzirom da su gubici pojedinih društava prelazili iznos kapitala tih društava. Međusobni odnosi Društva i vlasnički povezanih društava regulirani su ugovorima o poslovnoj suradnji. Društvo je provodilo konsolidaciju financijskih izvještaja radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata, za sva društva kojima je Društvo osnivač i vlasnik. U nastavku se daju usporedni podaci o rezultatima poslovanja iz godišnjeg konsolidiranog računa dobiti i gubitka i godišnje konsolidirane bilance za razdoblje od 1998. do 2001.

Tablica broj 7

Usporedni podaci iz konsolidiranih financijskih izvještaja od 1998. do 2001.

u kn

Opis	1998.	1999.	2000.	2001.
Prihodi	55.312.671,00	55.341.100,00	35.009.005,00	45.380.516,00
Rashodi	77.073.183,00	71.152.024,00	64.406.158,00	76.876.740,00
Gubitak	21.760.512,00	15.810.924,00	29.397.153,00	31.496.224,00
Ukupna aktiva	664.326.145,00	629.844.281,00	617.869.922,00	625.522.182,00
Dugotrajna imovina	647.091.755,00	620.146.675,00	610.944.105,00	618.282.295,00
Kratkotrajna imovina	16.642.414,00	9.196.729,00	6.706.252,00	6.582.809,00
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	591.976,00	500.877,00	219.565,00	657.078,00
Ukupna pasiva	664.326.145,00	629.844.281,00	617.869.922,00	625.522.182,00
Upisani kapital	529.503.000,00	529.503.000,00	529.503.000,00	529.503.000,00
Pričuve	67.212.474,00	63.212.474,00	63.212.474,00	63.212.474,00
Dugoročne obveze	57.349.801,00	48.057.175,00	26.122.998,00	52.921.599,00
Kratkoročne obveze	31.348.724,00	25.067.031,00	62.131.187,00	74.084.390,00
Odgođeno plaćanje troškova	672.659,00	1.497.954,00	4.209.568,00	4.606.247,00
Broj zaposlenika	463	436	433	366

Društvo je u svim godinama od 1998. do vremena obavljanja revizije poslovalo s gubitkom. Dobit su ostvarila dva društva za 1998. i to Babin Kuk putovanja d.o.o. i Hotel Plakir d.o.o. Također je Hotel Minčeta d.o.o. ostvarila dobit za 1999. i Hotel Dubrovnik President d.o.o. za 2000., s tim da je dobit bila znatno manja od gubitka prenesenog iz prethodnih godina.



Ukupni prihodi za 2000. manji su za 36,74% od ostvarenih prihoda za 1999., što ukazuje na smanjenje poslovne aktivnosti. Za 2001. prihodi su 29,63% veći od prihoda za 2000., ali su još 18,00% manji od prihoda za 1999. Tijekom svih godina odnos ukupnih prihoda i ukupnih rashoda je nepovoljan što se odrazilo na rast gubitka u poslovanju. Ukupno iskazani gubitak za 2001. iznosio je 98.805.528,00 kn, a odnosio se na preneseni gubitak iz prethodnih godina u iznosu 67.309.304,00 kn te na gubitak tekuće godine u iznosu 31.496.324,00 kn.

Najznačajniji rashodi tijekom svih godina odnose se na troškove amortizacije dugotrajne imovine, kamate i druge troškove vezane za kredite uzete za održavanje tekuće likvidnosti, te obnovu, uklanjanje posljedica ratnog razaranja i poboljšanje hotelskih kapaciteta.

Dugoročne obveze za 1998. iznosile su 57.349.801,00 kn, a odnosile su se na kreditne obveze prema društvu Privredna banka, Zagreb u iznosu 55.955.916,00 kn, te na kreditne obveze prema društvu Hrvatska banka za obnovu i razvitak u iznosu 1.393.885,00 kn. Društvo nije koristilo nove zajmove tijekom 1998., ali je u travnju 1998. zaključilo s društvom Privredna banka ugovor o kreditu za reprogram obveza na iznos 44.506.000,00 kn ili 12.565.217,39 DEM. Osiguranje vraćanja kredita društvu Privredna banka obavljeno je upisom založnog prava na dio imovine Društva i jamstvom Ministarstva financija od 9. rujna 1998. u iznosu od 54.259.000,00 kn, dok je osiguranje vraćanja kredita društvu Hrvatska banka za obnovu i razvitak osigurano jamstvom Ministarstva financija od 10. rujna 1997. u iznosu 1.510.878,00 kn.

Dugoročne obveze za 2000. po kreditima zaključenim do 1998. su iznosile 26.122.998,00 kn, a u 2001. ove obveze su iznosile 52.921.599,00 kn. Povećanje je nastalo zbog zaduživanja Društva kod društva Hypo Alpe-Adria bank u iznosu 26.377.659,00 kn za obnovu hotelskih kapaciteta i za osiguranje likvidnosti.

Kratkoročne obveze za 1998. iznosile su 31.348.724,00 kn, od čega je dospjela glavnica po kreditima iznosila 12.287.000,00 kn. Društvo je bilo u značajnom zakašnjenju plaćanja komunalnih naknada te je dug iznosio 7.877.000,00 kn. Revizijsko društvo Refinal obavilo je u svibnju 1997. reviziju međusobnih obveza i potraživanja Društva i grada Dubrovnika i utvrdilo da obveza Društva za komunalnu naknadu za razdoblje od 1991. do 31. prosinca 1996. s obračunanim zateznim kamatama iznosi 12.000.000,00 kn.

Društvo je za smanjenje duga za komunalnu naknadu u iznosu 6.586.092,91 kn prenijelo gradu Dubrovniku u srpnju 1999. dio prizemlja i prvi kat upravne zgrade izgrađene na dijelu č.zem. 1328, z.k.ul. 1123 k.o. Gruž, ukupne površine 1 305 m<sup>2</sup>.

U poslovnim knjigama za 1998. evidentirane su kratkoročne obveze prema zaposlenima za neisplaćene plaće iz prethodnih godina u iznosu 15.953.000,00 kn, a Društvo je navedene obveze otpisalo u 1999.

Kratkoročne obveze za 1999. iznosile su 25.067.031,00 kn. Obveze prema Ministarstvu financija iznosile su 13.379.000,00 kn ili 53,37% ukupnih kratkoročnih obveza, a odnosile su se na obveze za dospjelu glavnica, naknade i kamate koje je Ministarstvo financija kao jamac po kreditima Društva platilo društvu Privredna banka Zagreb. Kratkoročne obveze u 2000. su povećane i iznosile su 62.131.187,00 kn, od čega su obveze prema Ministarstvu financija iznosile 30.560.000,00 kn, odnosno 49,19% ukupnih kratkoročnih obveza. Obveze prema Ministarstvu financija u 2001. za ispunjenje dospjelih obveza po kreditima koje Društvo nije podmirilo iznosile su 32.410.000,00 kn.

Koncem 2001. ukupni gubitak je iznosio 98.805.528,00 kn ili 18,66% temeljnog kapitala, nepodmirene kratkoročne obveze iznosile su 74.084.390,00 kn i veće su od kratkotrajne imovine za 67.501.581,00 kn, što ukazuje na smanjenu sposobnost Društva da udovolji obvezama koje dospijevaju u roku godine dana.

Potkraj 1994. Društvo je imalo 605 zaposlenika. Zbog nove organizacije rada u 1998. došlo je do velikog smanjenja zaposlenika evidentiranih u Društvu s obzirom da je veći dio zaposlenika nastavio raditi u vlasnički povezanim društvima. U Društvu i vlasnički povezanim društvima koncem 2001. bilo je 366 zaposlenika, a u vrijeme obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije bilo je 333 zaposlenika.

#### 5.4. Raspolaganje nekretninama

Društvo je od siječnja 1995. do travnja 1999. prodalo 100 nekretnina i to: 33 poslovna prostora, terase i okolno zemljište u trgovačkom centru, 21 skladišni i poslovni prostor u gospodarskom centru, dva poslovna prostora s okolnim zemljištem u auto kampu Solitudo, dva restorana, dva poslovna prostora u upravnoj zgradi, te građevinsko zemljište površine 27 562 m<sup>2</sup>. U postupku revizije pretvorbe i privatizacije, od Društva je zatražena dokumentacija u vezi prodanih nekretnina. Društvo je djelomično dostavilo traženu dokumentaciju.

U nastavku se daje pregled prodanih nekretnina Društva od 1995. do travnja 1999. (do vremena kada je PIF Dom Fond preuzeo upravljanje Društvom), s podacima o kupcima, procijenjenoj vrijednosti koju je prihvatio Fond, vrijednosti nekretnina objavljenim u natječajima, prodajnoj cijeni i načinu plaćanja.

Tablica broj 8

## Pregled prodanih nekretnina za razdoblje od 1995. do 1999.

Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
I.A	Trgovački centar ukupno (1 - 33)		-	2.000.686,-	-	2.131.961,-	-	-
1.	Poslovni prostor 73. 29,70 m <sup>2</sup>	natječaj D. Novak, Dubrovnik	studeni 1995.	38.533,-	159.733,00	178.057,00 (47.909,-)	virman: 178.056,50	12.1. - 30.4.96.
2.	Poslovni prostor 63. 46,40 m <sup>2</sup>	natječaj Solitudo Dubrovnik s p.o.	studeni 1995.	60.199,-	191.997,00	203.064,00 (54.637,-)	virman: 118.034,00 ulaganje: 85.030,00	17. - 24.11.95.
3.	Poslovni prostor 78. 25,30 m <sup>2</sup>	natječaj Š. Vujnović, Dubrovnik	prosinac 1995.	32.825,-	131.632,00	143.606,00 (38.751,-)	virman: 143.606,00	29.5.96.-27.5.97.
4.	Poslovni prostor 64. 24,46 m <sup>2</sup>	natječaj A. i Đ. Perić, Dubrovnik	studeni 1995.	31.735,-	131.631,00	185.760,00 (49.981,-)	virman: 185.760,00	24.11.95.
5.	Poslovni prostor 54. 57,25 m <sup>2</sup>	natječaj A. i Đ. Perić, Dubrovnik	studeni 1995.	74.276,-	206.110,00	330.000,00 (88.791,-)	virman: 330.000,00	11.1. - 27.2.96.
6.	Poslovni prostor 60. 51,40 m <sup>2</sup>	natječaj J. Miletić, Dubrovnik	siječanj 1996.	66.686,-	215.909,00	216.000,00 (58.248,-)	virman: 207.672,57 ulaganje: 3.150,00 tečajna raz.: 5.177,43	27. - 31.5.96.
7.	Poslovni prostor 79. 45,70 m <sup>2</sup>	natječaj Top ten d.o.o., I. Mišetić, Dubrovnik	siječanj 1996.	59.292,-	174.703,00	180.000,00 (48.540,-)	virman: 132.040,60 ulaganja: 47.959,40	16. - 20.7.96.
8.	Poslovni prostor 65. 31,75 m <sup>2</sup>	natječaj - A. Stanić, Dubrovnik	siječanj 1996.	41.193,-	171.564,00	172.150,00 (46.423,-)	virman: 167.497,00 tečajna raz.: 4.653,00	21. - 26.10.96.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja

9.	Poslovni prostor 80. 12,78 m <sup>2</sup>	natječaj P. Žuvela, Dubrovnik	veljača 1996.	16.581,-	93.055,00	95.000,00 (25.741,-)	virman: 72.000,00 ulaganje: 21.404,50 tečajna raz.:1.595,50	21.3.96.
10.	Poslovni prostor 66. 16,50 m <sup>2</sup>	natječaj V. Žegura, Dubrovnik	veljača 1996.	21.408,-	96.200,00	97.000,00 (26.283,-)	virman: 98.000,00	5.7.96.
11.	Poslovni prostor 56. 49,30 m <sup>2</sup>	natječaj S. Laptalo, Orašac	ožujak 1996.	63.962,-	207.089,00	208.000,00 (56.222,-)	virman: 117.337,41 ulaganje: 90.662,59	23.4.96.
12.	Poslovni prostor 72. 24,28 m <sup>2</sup>	natječaj za 18,28 m <sup>2</sup> S. Raguž, Dubrovnik	ožujak 1996.	31.501,-	109.979,00	142.352,00 (38.653)	virman: 142.352,00	5.3.96.-30.4.97.
13.	Poslovni prostor 62. 72,60 m <sup>2</sup>	natječaj F. Glasnović, Dubrovnik	travanj 1996.	94.191,-	305.120,00	315.120,00 (86.211,-)	virman: 311.185,00 tečajna raz.:3.934,50	2.4. - 18.5.96.
14.	Poslovni prostor 67. 12,40 m <sup>2</sup>	natječaj A. Stanić, Dubrovnik	travanj 1996.	16.087,-	67.004,00	76.000,00 (20.792,-)	virman: 67.112,56 ulaganja: 8.887,40	9.4. - 2.5.96.
15.	Poslovni prostor 88. 23,63 m <sup>2</sup>	natječaj za 17,83 m <sup>2</sup> I. Barkidžija, Dubrovnik	srpanj 1996.	30.658,-	129.996,00	145.000,00 (40.761,-)	virman: 145.000,00	19.7. - 29.8.96.
16.	Poslovni prostor 68. 22 m <sup>2</sup>	natječaj I. Vuković, Dubrovnik	kolovoz 1996.	28.543,-	107.045,00	120.000,00 (33.792,-)	virman: 120.000,00	10.6. - 5.7.96.
17.	Poslovni prostor 46. 118 m <sup>2</sup> , terasa 75,60 m <sup>2</sup>	natječaj za 118 m <sup>2</sup> P. Tapalović, Dubrovnik	listopad 1996.	251.177,-	665.590,00	706.265,90 (198.066,-)	virman: 706.265,90	11.10.96.-7.1.97.
18.	Poslovni prostor 58. 56 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Vaterpolo klub Jug, Dubrovnik	listopad 1996.	72.654,-	-	216.500,00 (60.000,-)	prijeboj: 216.500,00	13.11.96.-13.2.97.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
19.	Poslovni prostor 100/100, uključuje 100,69,70,71: 124,07 m <sup>2</sup>	natječaj P. Vuletić, T. Raguž Dante d.o.o. A. Raguž, V. Raguž,	siječanj 1997. ožujak 1997.	161.069,-	686.098,09	568.524,00 (159.023,-)	virman: 255.041,00 ulaganje: 308.584,00 tečajna raz.: 4.899,00	31.12.96.-5.3.97.

		Dubrovnik						
20.	Poslovni prostor 102. 47 m <sup>2</sup>	natječaj I. Bratoš, Dubrovnik	siječanj 1997.	60.978,-	197.620,00	197.620,00 (55.281,-)	virman: 186.634,01 ulaganje: 10.545,00 tečajna raz.: 440,99	29.1. - 21.5.97.
21.	Terasa uz poslovni prostor 46.: 50 m <sup>2</sup>	izravna prodaja P. Tapalović, Dubrovnik	travanj 1997.	6.250,-	-	36.000,00 (10.057,-)	virman: 36.000,00	30.4.97.
22.	Poslovni prostor 42. Vinski podrum 142 m <sup>2</sup> , terasa 166 m <sup>2</sup>	natječaj Đ. Brač, Dubrovnik	rujan 1997.	204.981,-	812.080,00	836.280,00 (235.897,-)	virman: 838.557,00	26.9. - 21.10.97.
23.	Zemlj. uz posl. prostor 42. 62,16 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Đ. Brač, Dubrovnik	studenj 1997.	7.770,-	-	55.332,40 (15.688,-)	virman: 55.332,40	26.11.97.
24.	Zemlj. i dio terase uz posl. prostor 42., terasa 101 m <sup>2</sup> , zemljište 263 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Đ. Brač, Dubrovnik	ožujak 1998.	45.500,-	-	381.392,00 (108.350,-)	virman: 383.775,70	2.4.98.
25.	Zemlj. uz posl. prostor 42., 54 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Đ. Brač, Dubrovnik	siječanj 1999.	6.750,-	-	50.355,00 (13.500,-)	virman: 50.355,00	16.2.99.
26.	Poslovni prostor 103. 64,70 m <sup>2</sup>	natječaj N. Visković, Dubrovnik	rujan 1997.	83.942,-	240.998,00	245.000,00 (69.109,-)	virman: 245.000,00	22.9. - 18.11.97.
27.	Poslovni prostor 61. 98 m <sup>2</sup>	natječaj M. Menalo, Dubrovnik	listopad 1997.	127.145,-	304.886,00	323.340,00 (91.598,-)	virman: 323.334,00	7.10. - 20.11.97.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
28.	Poslovni prostor 74. 34 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Babin kuk putovanja d.o.o. Dubrovnik	lipanj 1998.	44.112,-	-	161.887,00 (44.602,-)	virman: 161.887,00	15.6.98.
29.	Poslovni prostor 59. 50 m <sup>2</sup>	izravna prodaja R.Depolo, M.Kisić Dubrovnik	listopad 1998.	64.870,-	-	238.120,00 (64.294,-)	virman: 238.120,00	19.10.98.-9.4.99.
30.	Poslovni prostor 76. 24,70 m <sup>2</sup>	natječaj A. Kušnin, Rovinj	siječanj 1996.	32.046,-	133.426,00	150.000,00 (40.450,-)	virman: 150.000,00	2.2.96.

31.	Poslovni prostor 75. 24 m <sup>2</sup>	natječaj Tisak d.d., Zagreb	travanj 1996.	31.138,-	131.640,00	355.000,00 (95.154,-)	virman: 355.000,00	6.4. - 24.5.96
32.	Poslovni prostor 77. 23 m <sup>2</sup>	natječaj NP-PLUTON d.o.o., Zagreb	veljača 1996.	29.840,-	131.631,00	150.000,00 (40.502,-)	virman: 150.000,00	28.6. - 10.10.96.
33.	Poslovni prostor 87. 48,40 m <sup>2</sup>	natječaj NP-PLUTON d.o.o., Zagreb	lipanj 1998.	62.794,-	296.000,00	250.000,00 (68.655,-)	virman: 250.000,00	7.7. - 5.11.98.
I.B	Gospodarski centar ukupno (34 - 54)		-	2.194.167,-	-	2.181.415,-	-	-
34.	Skladišta-komore 10E, 9D: 154,70 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik trade d.o.o., Dubrovnik	studeni 1995.	111.330,-	323.503,00	435.000,00 (116.926,-)	virman: 217.500,00 prijeboj: 109.874,29 nema dok:107.625,71	10.11.95. 21.12.95-11.1.96.
35.	Skladišta-komore F11 15 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik trade d.o.o., Dubrovnik	travanj 1996.	10.795,-	85.000,00	85.000,00 (23.005,-)	virman: 85.000,00	12.4. - 9.5.96.
36.	Skladišta-komore 8C 133 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Dubrovnik trade d.o.o., Dubrovnik	studeni 1996.	95.713,-	-	447.678,00 (125.400,-)	virman: 357.369,94 prijeboj: 89.655,96 tečajna razl.: 652,10	31.1.97. 9.5. - 12.6.97.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
37.	Skladište - ured 26 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik trade d.o.o., Dubrovnik	travanj 1998.	18.711,-	119.000,00	119.000,00 (33.545,-)	prijeboj: 41.256,76 asignacija: 77.743,24	8.4. - 29.5.98. 19.5.98.
38.	Skladište-komora 6A 223,50 m <sup>2</sup>	natječaj Gross Commerce s p.o. Dubrovnik	studeni 1995.	160.841,-	502.224,00	539.219,00 (144.940,-)	virman: 539.219,00	28.10.95.
39.	Skladište-komora 7B 41,85 m <sup>2</sup>	natječaj V. Žegura, Trpanj	studeni 1995.	30.117,-	94.750,00	95.000,00 (25.536,-)	virman: 95.000,00	16.11.95.
40.	Skladišni prostor Ex-barutana 2/3: 14A 522,95 m <sup>2</sup>	natječaj Prestige trade Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik	travanj 1996.	376.339,-	832.603,00	956.039,00 (261.556,-)	virman: 395.603,90 prijeboj: 560.435,10	2. - 9.5.96. 24.6.96.-23.4.97.

41.	Skladišni prostor Ex-barutana 1/3: 14A 250 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Prestige trade Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik	kolovoz 1996.	149.137,-	-	436.842,00 (121.345,-)	prijeboj: 408.791,68 tečajna raz:27.281,52	23.4. - 15.9.97.
42.	Skladište-radionica 16. 48,95 m <sup>2</sup>	natječaj za 42,00 m <sup>2</sup> Prestige trade Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik	svibanj 1998.	35.227,-	193.000,00	224.531,00 (62.077,-)	virman: 112.265,50 prijeboj: 34.371,47 asignacija: 77.894,03	27.5. - 7.7.98. 28.5.98. 17.7. - 1.9.98.
43.	Skladište 82,20 m <sup>2</sup> i ured 63,60 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Prestige trade Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik	siječanj 1999.	104.924,-	-	326.685,00 (87.447,-)	asignacija: 31.371,56 prijeboj: 295.313,44	18.2.99. 9. - 23.7.99.
44.	Skladište 5B: 137 m <sup>2</sup> i komora 29/30: 42,36 m <sup>2</sup>	izravna prodaja ITI computers d.o.o., Dubro.	veljača 1997.	129.075,-	-	466.603,20 (129.612,-)	virman: 466.603,20	4.9.97.
45.	Skladište 4A 150 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	svibanj 1997.	107.947,-	408.214,00	408.214,00 (114.266,-)	virman: 408.214,00	30.7. - 21.8.97.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
46.	Skladište 4A: zemljište 174 m <sup>2</sup> i prostori 22 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	veljača 1999.	24.500,-	-	111.132,00 (29.400,-)	prijeboj: 111.132,00	5.12.00.
47.	Skladište 4A - ured 23,80 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	svibanj 1998.	17.128,-	-	29.090,45 (8.037,-)	virman: 29.040,45	30.6.98.
48.	Skladište 45/46 85 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	srpanj 1998.	61.170,-	208.375,00	208.375,00 (57.467,-)	prijeboj: 208.375,00	16.10.98.
49.	Skladište 45/46 - ured 14 m <sup>2</sup>	izravna prodaja Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	prosinač 1998.	10.075,-	-	34.316,00 (9.200,-)	prijeboj: 34.316,00	9.1.99.
50.	Skladište 42/44 79 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	srpanj 1998.	56.852,-	185.015,00	185.015,00 (51.025,-)	virman: 185.015,00	14. - 17.8.98.

51.	Poslovni prostor 3. mesnica, 667 m <sup>2</sup>	natječaj Božjakovina d.d., Dugo selo	lipanj 1998.	480.003,-	1.767.150,00	1.767.150,00 (487.369,-)	virman: 1.767.150,00	9.6. - 14.7.98.
52.	Poslovni prostor 16A radionica 86 m <sup>2</sup> i vanjski prostor 250 m <sup>2</sup>	natječaj K. Bošković, Trsteno	listopad 1998.	93.139,-	486.503,00	486.503,00 (131.519,-)	virman: 486.503,00	16.11.98.
53.	Poslovni prostor 17B radionica 86,70 m <sup>2</sup>	natječaj K. Bošković, Trsteno	listopad 1998.	62.394,-	227.915,00	227.915,00 (61.614,-)	virman: 227.915,00	16.11.98.-13.8.99.
54.	Poslovni prostor 23. kućica i zemljište 470 m <sup>2</sup>	izravna prodaja N. Antunović, Dubrovnik	ožujak 1999.	58.750,-	-	380.000,00 (100.129,-)	asignacija:380.000,00	6.4.99.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
I.C	Auto - camp ukupno (55 - 56)		-	608.354,-	-	330.672,-	-	-
55.	Poslovni prostor 50. auto-praonica 84,80 m <sup>2</sup> , terasa 90 m <sup>2</sup> , dio č.zem. 1064/1 339 m <sup>2</sup>	natječaj L. Putica, Dubrovnik	listopad 1997.	157.062,-	383.860,00	395.000,00 (111.737,-)	virman: 395.000,00	10.10.97-19.2.98.
56.	Trgovina 234,50 m <sup>2</sup> , ured 21,25 m <sup>2</sup> , skladište 73,35 m <sup>2</sup> zemljište 398,90 m <sup>2</sup>	natječaj Solitudo Dubrovnik s p.o., Dubrovnik	studenj 1995.	451.292,-	814.503,00	814.503,00 (218.935,-)	virman: 179.641,20 prijeboj: 273.204,48 ulaganje: 361.657,32	24. - 30.11.95. 22. - 29.11.95.
I.D	Restoranil i upravna zgrada ukupno (57 - 60)		-	732.903,-	-	1.954.178,-	-	-
57.	Poslovni prostor 39. Restoran Komin 152 m <sup>2</sup> terasa i zemljište 1 171 m <sup>2</sup>	natječaj Okovani patak s p.o., Dubrovnik	listopad 1996.	308.689,-	1.778.867,00	1.778.867,00 (498.869,-)	virman: 1.778.867,00	26.11.96.-7.5.97.
58.	Poslovni prostor 37. Kuća starog kapetana 410 m <sup>2</sup>	natječaj za 393,00 m <sup>2</sup> FIB d.o.o., Dubrovnik	kolovoz 1997.	347.109,-	4.680.000,00	5.000.000,00 (1.398.601,-)	virman: 4.475.193,00 ulaganje: 524.807,00	21. - 28.3.97.



59.	Upravna zgrada, poslovni prostor 7,95 m <sup>2</sup>	izravna prodaja N. i R. Glavić, Dubrovnik	rujan 1997.	7.302,-	-	25.284,34 (7.155,-)	virman: 25.284,34	9.10.97.
60.	Upravna zgrada, poslovni prostor 201. 76 m <sup>2</sup>	natječaj Dubrovnik elegant d.o.o., Dubrovnik	veljača 1997.	69.803,-	176.714,00	176.714,44 (49.553,-)	virman: 176.714,44	14. - 24.2.97.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
I.E	Zemljište ukupno (61 - 78)		-	2.147.125,-	-	2.330.352,-	-	-
61.	dio č.zem. 1060/1, 1 160 m <sup>2</sup>	natječaj I. Drobnić, Dubrovnik	listopad 1998.	145.000,-	621.180,00	522.000,00 (145.000,-)	asignacija: 522.000,00	8.2. - 8.12.99.
62.	dio č.zem. 1060/1, 1 314 m <sup>2</sup>	natječaj F. Di Ceglie, Dubrovnik	rujan 1998.	164.250,-	703.647,00	591.300,00 (164.250,-)	virman: 170.000,00 asignacija: 337.650,00 cesija: 83.650,00	13.10.98.-22.2.99. 18.2. - 18.5.99 14.9.99.
63.	dio č.zem. 1060/1, 1 180 m <sup>2</sup>	natječaj P. Tapalović, Dubrovnik	listopad 1996.	147.500,-	545.750,00	566.400,00 (158.842,-)	virman: 566.400,00	11.10.96.-9.4.97.
64.	dio č.zem. 1064/1, 832 m <sup>2</sup>	natječaj A. Kljunak, Dubrovnik	studen 1995.	104.000,-	384.800,00	416.000,00 (111.930,-)	virman: 416.000,00	30.11.-18.12.95.
65.	dio č.zem. 1064/1, 875 m <sup>2</sup>	natječaj N. Ivanović, Dubrovnik	studen 1995.	109.375,-	404.687,50	437.500,00 (117.715,-)	virman: 437.500,00	27.11.-18.12.95.
66.	dio č.zem. 1064/1, 650 m <sup>2</sup>	natječaj J. Martinović, T. Market-Sindik, Dubrovnik	studen 1995. veljača 1996.	81.250,-	300.625,00	325.000,00 (87.445,-)	virman: 325.000,00	19.12.95.-30.9.96.
67.	dio č.zem. 1064/1, 425 m <sup>2</sup>	natječaj R. Butorac, G. Butorac, Dubrovnik	travanj 1996.	53.125,-	196.562,50	267.325,00 (72.350,-)	virman: 267.324,00	10.4. - 24.5.96.
68.	dio č.zem. 1064/1, 500 m <sup>2</sup>	natječaj Ž. Milić, Ž. Vidović, Dubrovnik	travanj 1996.	62.500,-	231.250,00	300.000,00 (81.193,-)	virman: 300.000,00	10.4. - 25.5.96.

69.	dio č.zem. 1064/1, 500 m <sup>2</sup>	natječaj G. Hrnić, M. Mrkić, Dubrovnik	travanj 1996.	62.500,-	231.250,00	309.000,00 (83.629,-)	virman: 309.000,00	10.4. - 5.6.96.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
70.	dio č.zem. 1064/1, 526 m <sup>2</sup>	natječaj N. Končić, F. Di Ceglie, N. Cvjetović, Dubrovnik	travanj 1996.	65.750,-	243.275,00	318.756,00 (86.270,-)	virman: 318.756,00	9.4. - 17.10.96.
71.	dio č.zem. 1064/1, 500 m <sup>2</sup>	natječaj P. Vlašić, I. Čebo, Dubrovnik	travanj 1996.	62.500,-	231.250,00	244.200,00 (66.091,-)	virman: 244.200,00	16.1. - 16.5.96.
72.	dio č.zem. 1064/1, 450 m <sup>2</sup>	natječaj C. Cvjetković, A. Jelić, Dubrovnik	travanj 1996.	56.250,-	208.125,00	272.700,00 (73.804,-)	virman: 272.700,00	11.4. - 18.6.96.
73.	dio č.zem. 1064/1, 500 m <sup>2</sup>	natječaj M. Štrbe, Topolo	rujan 1996.	62.500,-	231.250,00	235.050,00 (66.113,-)	virman: 235.050,00	17.9. - 11.10.96.
74.	dio č.zem. 1064/1, 450 m <sup>2</sup>	izravna prodaja V. Žegura, Dubrovnik	listopad 1996.	56.250,-	-	208.125,00 (58.610,-)	virman: 208.125,00	13.8.96.
75.	dio č.zem. 1064/1, 450 m <sup>2</sup>	izravna prodaja V. Žegura, Dubrovnik	listopad 1996.	56.250,-	-	208.125,00 (58.610,-)	virman: 208.125,00	22.5. - 8.6.98.
76.	dio č.zem. 1064/1, 5 059 m <sup>2</sup>	izravna prodaja ITI Computers d.o.o. Dubrovnik	veljača 1997.	632.375,-	-	2.276.550,00 (632.375,-)	prijeboj: 2.239.288,84 tečajna razl. 37.261,16	4.9.97.
77.	dio č.zem. 1064/1, 1 615 m <sup>2</sup>	natječaj ITI Computers d.o.o., Dubrovnik	rujan 1998.	201.875,-	864.832,50	864.832,50 (242.250,-)	prijeboj: 877.872,70	6.10.98.
78.	dio č.zem. 1035/25 191 m <sup>2</sup>	izravna prodaja S. Curić, Dubrovnik	prosinač 1998.	23.875,-	-	89.317,00 (23.875,-)	prijeboj: 89.317,03	14.9.99.
Red.	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	

broj		ugovora	Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja	
I.F	Zemljište - koje nije uključeno u procjenu vrijednosti Poduzeća, ukupno (79 - 100)	-	-	-	1.422.574,-	-	-	
79.	dio č.zem. 1065/62, 20 m <sup>2</sup>	izravna prodaja M. Sanković, S. Dobrić, Dubrovnik	lipanj 1996.	-	-	9.250,00 (2.500,-)	virman: 9.250,00 17.6.96.	
80.	dio č.zem. 1035/2, 480 m <sup>2</sup>	natječaj S. Curić, Dubrovnik	studen 1995.	-	222.000,00	240.000,00 (64.575,-)	virman: 240.000,00 16.5.96.-10.1.97.	
81.	dio č.zem. 1035/2, 13 m <sup>2</sup>	izravna prodaja S. Curić, Dubrovnik	prosina 1998.	-	-	6.079,00 (1.625,-)	prijeboj: 6.079,00 14.9.99.	
82.	dio č.zem. 1035/2, 380 m <sup>2</sup>	natječaj B. Maškarić, A. Maškarić, Dubrovnik	srpanj 1996.	-	175.750,00	176.750,00 (49.677,-)	virman: 191.683,30 17.7. - 10.9.96.	
83.	dio č.zem. 1035/2, 496 m <sup>2</sup>	natječaj B. Kusalo, Dubrovnik	kolovoz 1996.	-	229.400,00	267.840,00 (75.463,-)	virman: 267.840,00 12.7. - 12.9.96.	
84.	dio č.zem. 1035/2, 538 m <sup>2</sup>	natječaj M. Perković, D. Perković, Dubrovnik	listopa 1996.	-	248.825,00	251.000,00 (70.415,-)	virman: 251.000,00 16.7. - 31.10.96.	
85.	dio č.zem. 1035/2, 380 m <sup>2</sup>	izravna prodaja I. Mrđen, M. Mrđen, Cavtat	prosina 1997.	-	-	182.400,00 (51.761,-)	virman: 182.400,00 11.12.97.	
86.	dio č.zem. 1065/3, 352 m <sup>2</sup>	natječaj D. Perković, Dubrovnik	listopa 1996.	-	162.800,00	165.000,00 (46.289,-)	virman: 165.000,00 22.7. - 4.11.96.	
87.	dio č.zem. 1065/3, 418 m <sup>2</sup>	natječaj N. Kovačić, Široki Brijeg, BIH	studen 1995.	-	193.325,00	209.000,00 (56.200,-)	virman: 209.000,00 9.12.95.	
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
88.	dio č.zem. 1065/3, 512 m <sup>2</sup>	natječaj P.Dragojević, L.Knez, Dubro.	siječanj 1996.	-	236.800,00	236.800,00 (63.857,-)	virman: 236.800,00	1.3.96.

89.	dio č.zem. 1065/3, 418 m <sup>2</sup>	natječaj M. Jerković, Dubrovnik	siječanj 1996.	–	193.325,00	193.325,00 (52.133,-)	virman: 193.325,00	1.3.96.
90.	dio č.zem. 1065/3, 350 m <sup>2</sup>	natječaj L. Bošković, Trsteno, N. Puljizević, Zaton	ožujak 1996.	–	161.875,00	161.878,50 (43.727,-)	virman: 161.878,50	13.3.96.
91.	dio č.zem. 1065/3, 418 m <sup>2</sup>	natječaj P. Nenada, Topolo	travanj 1996.	–	193.325,00	193.325,00 (52.322,-)	virman: 203.325,00	9.4. - 16.5.96.
92.	dio č.zem. 1065/3, 562 m <sup>2</sup>	izravna prodaja N. Kalafatović, A. Poljanić, M. Poljanić, M. Cvjetanović, T. Cvjetanović, Dubrov. D. i B. Ramljak Zagreb	travanj 1996.	–	–	281.000,00 (76.251,-)	virman: 281.001,60	15.4. - 8.5.96.
93.	dio č.zem. 1065/3, 475 m <sup>2</sup>	natječaj K. i V. Kristić, Dubrovnik	lipanj 1996.	–	219.687,50	219.687,50 (61.148,-)	virman: 219.687,50	16.5. - 28.6.96.
94.	dio č.zem. 1065/3, 338 m <sup>2</sup>	natječaj A. i M. Farac, Mokošica, N. Storeli, Lopud	listopad 1996.	–	156.325,00	158.184,00 (44.436,-)	virman: 158.184,00	14.10.-19.11.96.
95.	dio č.zem. 1035/1, 220 m <sup>2</sup>	izravna prodaja I. Nenada, Dubrovnik, M. Lučić, Orašac	ožujak 1998.	–	–	116.160,00 (32.952,-)	virman: 116.160,00	9. - 23.3.98.
96.	dio č.zem. 1035/1, 250 m <sup>2</sup>	izravna prodaja I. Nenada, Dubrovnik, M. Lučić, Orašac	ožujak 1998.	–	–	132.263,00 (37.524,-)	virman: 132.263,00	5.3.98.
Red. broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Objavljena u natječaju kn	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
97.	dio č.zem. 1035/1, 85 m <sup>2</sup>	izravna prodaja N. i M. Burum, Dubrovnik	veljača 1999.	–	–	48.751,00 (12.641,-)	asignacija: 4.875,00 virman: 43.876,00	27.2.99. 5.3.99.
98.	dio č.zem. 1065/74, 1 120 m <sup>2</sup>	natječaj D. Perković, L. Ferk, M. Sabljčić, Dubrovnik	travanj 1996.	–	518.000,00	619.920,00 (169.600,-)	virman: 607.399,93 tečajna raz.:12.520,07	29.4. - 24.8.96.
99.	dio č.zem. 1065/74,	natječaj	travanj		550.375,00	658.665,00	virman: 658.660,00	21. - 31.5.96.

	1 190 m <sup>2</sup>	S. Perleta, V. Antičević, L. Ferk, T. Milošević, J. Kmetović, M. Farac, I. Ramadan, Integrator d.o.o. Raficon d.o.o., Dubrovnik, A. Perleta, Metković, N. Storeli, Lopud	1996.	-		(179.151,-)		
100.	dio č.zem. 1065/74, 1 370 m <sup>2</sup>  Ukupno (u DEM)	natječaj Z. Milić, Dubrovnik	travanj 1996.	-	633.625,00	658.901,00 (178.327,-) 10.351.152,-	virman: 228.144,10 prijeboj: 430.756,00	9.4. - 11.10.96.

Društvo je u razdoblju od siječnja 1995. do travnja 1999. zaključilo 100 ugovora o prodaji nekretnina za 10.351.152,- DEM. Ugovore o prodaji za Društvo je potpisao direktor Mladen Falkoni. Nadzorni odbor je donio više odluka o načinu prodaje nekretnina. Prije donošenja odluka nisu izrađene procjene tržišne vrijednosti nekretnina od ovlaštenih osoba. Pri prodaji nekretnina nisu uvijek poštovane odluke nadzornog odbora, tako je 15 nekretnina prodano izravnom pogodbom za 1.342.503,- DEM, iako su trebale biti prodane putem javnog natječaja. Pojedine nekretnine prodane su po nižoj vrijednosti od procijenjene vrijednosti nekretnina u procesu pretvorbe, pri čemu procijenjena vrijednost nekretnina uključuje vrijednost objekta, priključaka, vanjskog uređenja te pripadajućeg zemljišta. Za 26 prodanih nekretnina u trgovačkom centru, gospodarskom centru, auto kampu i upravnoj zgradi, procijenjena vrijednost iznosila je 2.880.601,- DEM, a prodane su za 2.216.776,- DEM, što je za 663.825,- DEM manje od procijenjene vrijednosti, iako se prema odlukama koje je donio nadzorni odbor, nekretnine nisu mogle prodavati po vrijednosti manjoj od procijenjene u elaboratu.

Društvo je prodalo tri nekretnine u iznosu 242.620,- DEM. Na temelju odluke nadzornog odbora, sredstva od prodaje ovih nekretnina bila su namjenjena za potrebe osnivanja vlasnički povezanih društava. Iz bilance Društva za 1997. vidljivo je da su sredstva uložena u povezana društva iznosila 350.000,00 kn ili 99.715,- DEM, te da dio sredstava od prodaje u iznosu 202.905,- DEM nije iskorišten namjenski.

Za prodaju deset poslovnih prostora, zaključeni su ugovori o prodaji na iznos 7.558.711,00 kn. Ugovorima je utvrđeno da Društvo odobrava kupcima smanjenje ugovorene cijene za sredstva koja su uložili u sanaciju poslovnih prostora u ukupnom iznosu 1.462.687,00 kn, a na temelju izvještaja o obavljenim ulaganjima ovjerenim od stručne tročlane komisije. Upravni odbor je 11. siječnja 1995. donio odluku o kriterijima priznavanja ulaganja, te utvrdio da se stručna komisija imenuje za svaku pojedinačnu ocjenu ulaganja u poslovne prostore. Iz dokumentacije nije vidljivo tko je komisiju imenovao.

Plaćanja su obavljana uplatama na žiro račun Društva, zaključivanjem ugovora o prijeboju, te cesijama i asignacijama. Kupci za 41 nekretninu su kasnili s uplatama i do dvije godine, ugovori nisu raskinuti, a kupci su stekli pravo raspolaganja nekretninama. Za ugovore koji nisu plaćeni u ugovorenom roku nisu zaključeni dodaci ugovora kojima se produžava rok plaćanja, nije ugovorena zatezna kamata za kašnjenje u plaćanju, te kupcima nisu obračunane niti naplaćene zatezne kamate. Za plaćanja koja su obavljena prijebojem, cesijom i asignacijom, Društvo nema cjelovitu dokumentaciju iz koje se sa sigurnošću može utvrditi jesu li međusobna potraživanja i obveze sudionika u plaćanju realno iskazana, te jesu li plaćanja obavljena u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima. Društvo nema dokumentaciju o plaćanju skladišnog prostora u gospodarskom centru površine 154,70 m<sup>2</sup> prodane za 107.625,71 kn, te se ne može utvrditi je li kupac platio ugovorene obveze.

Društvo je prodalo dijelove pet čestica građevinskog zemljišta koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, ukupne površine 10 385 m<sup>2</sup>, i to: č.zem. 1065/62, z.k.ul. 1864, 20 m<sup>2</sup>, č.zem. 1035/2, z.k.ul. 1864, 2 287 m<sup>2</sup>, č.zem. 1065/3, z.k.ul. 1864, 3 843 m<sup>2</sup>, č.zem. 1035/1, z.k.ul. 1864, 555 m<sup>2</sup> i č.zem. 1065/74, z.k.ul. 1120, 3 680 m<sup>2</sup>, sve k.o. Gruž. U razdoblju od studenoga 1995. do veljače 1999. zaključena su 22 ugovora o prodaji građevinskog zemljišta. Ugovore je za Društvo potpisao direktor društva Mladen Falkoni. Ukupna ugovorena prodajna vrijednost zemljišta je iznosila 1.422.574,- DEM.

Plaćanje je izvršeno uplatama na žiro račun Društva, a za dvije prodaje plaćanje je obavljeno djelomično putem prijebaja. Uvidom u elaborat i rješenje Fonda o iskazu nekretnina vidljivo je da spomenuta zemljišta nisu uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, niti su prenesena Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojim je propisano da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Pojedini kupci su zbog nemogućnosti upisa vlasništva podnijeli tužbu Općinskom sudu u Dubrovniku sa zahtjevom raskida kupoprodajnih ugovora i povrata sredstava.

Za prodaju dijela č.zem. 1065/74, površine 1 370 m<sup>2</sup> koja nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, objavljen je natječaj u kojem je navedeno da početna cijena zemljišta iznosi 462,50 kn/m<sup>2</sup> te da Društvo zadržava pravo da najveća cijena ne znači i najpovoljniju ponudu. Pristigle su tri ponude i to jedna ponuda po cijeni 481,00 kn/m<sup>2</sup>, druga ponuda po cijeni 592,00 kn/m<sup>2</sup> i treća ponuda po cijeni 462,50 kn/m<sup>2</sup> s tim da je ovaj ponuditelj voljan cijenu povećati iznad najpovoljnije ponuđene cijene. Povjerenstvo je prihvatilo ponudu trećeg ponuditelja (društva Delta, Dubrovnik) i utvrdilo cijenu 481,00 kn/m<sup>2</sup> što je za 111,00 kn/m<sup>2</sup> manje od ponuđene cijene odabranog ponuditelja. Društvo je zaključilo 16. travnja 1996. ugovor o prodaji zemljišta za 658.901,00 kn umjesto za 811.040,00 kn koliko je ponudio odabrani ponuditelj, što je za 152.139,00 kn manje od vrijednosti najpovoljnije ponude. Ugovor nije zaključen s društvom Delta, Dubrovnik kojeg je odabralo povjerenstvo nego s fizičkom osobom. Ugovoren je rok plaćanja 30 dana po potpisu ugovora, a danom isplate ugovorene cijene kupac stječe pravo upisa vlasništva u zemljišnim knjigama.

Kupac je do svibnja 1996. podmirio dio duga u iznosu 225.890,10 kn, a za ostatak duga u iznosu 433.010,90 kn, zaključen je 16. svibnja 1996. dodatak ugovoru kojim se produžuje rok plaćanja do 31. prosinca 1997. Također je 30. listopada 1996., zaključen dodatak ugovoru, kojim je Društvo dozvolilo banci zasnivanje založnog prava (hipoteke) nad zemljištem u vlasništvu Društva radi odobravanja kredita kupcu, uz obvezu da kupac istodobno s realizacijom hipotekarnog kredita uplati Društvu ostatak duga. U ugovoru nije navedeno kojoj banci se dozvoljava zasnivanje založnog prava. U listopadu 1996. kupac je uplatio 2.254,00 kn, a ostatak duga u iznosu 430.756,90 kn nije podmirio u ugovorenom roku.

Ugovor o prodaji zemljišta nije raskinut, već je Društvo nakon više od jedne godine, zaključilo s kupcem dodatak ugovoru 22. ožujka 1999., kojim se kupac obvezao platiti preostali dug u iznosu 430.756,90 kn do 1. svibnja 1999. Kupac nije platio dug do ovog roka, već je 5. svibnja 1999. zaključen ugovor o preuzimanju duga između Društva, kupca i Sargasso d.o.o., Dubrovnik, kao preuzimatelja duga. Ovim ugovorom se društvo Sargasso obvezalo podmiriti dug Društvu na način da će u protuvrijednosti duga izvesti građevinske radove. Društvo Sargasso (koji je istodobno preuzimatelj duga i izvoditelj radova) i Društvo su 7. svibnja 1999. zaključili ugovor o izvođenju radova za 430.756,00 kn, kojim se izvoditelj radova obvezao izvesti građevinske radove u roku 30 dana od potpisa ugovora. Društvo i kupac su 14. lipnja 1999. zaključili dodatak ugovoru kojim je utvrđeno da je ugovorena cijena u cijelosti isplaćena na način utvrđen ugovorom o preuzimanju duga, te je Društvo dozvolilo kupcu upis prava vlasništva na svoje ime.

Društvo Sargasso je 24. lipnja 1999. ispostavilo okončanu situaciju o obavljenim građevinskim radovima u iznosu 430.756,01 kn koju je ovjerio nadzorni inženjer. Društvo nije evidentiralo okončanu situaciju u poslovnim knjigama, već je izvoditelj radova ispostavio dva računa za izvedene radove Hotelu Tirena d.o.o. u iznosu 86.925,00 kn i Hotelu President d.o.o. u iznosu 343.831,00 kn kojih je osnivač i vlasnik Društvo. Računi nisu ovjereni od nadzornog inženjera. Društvo, izvoditelj radova i društva s ograničenom odgovornosti kojima su računi ispostavljeni, zaključili su 17. prosinca 1999. dvije izjave o višestrukome prijeboju kojim su izmirene međusobne obveze i potraživanja. Prijeboji su provedeni preko žiro računa Društva i evidentirani u poslovnim knjigama 31. prosinca 1999. Iz dokumentacije Društva nisu vidljiva međusobna potraživanja i obveze sudionika u prijebou kao i rokovi dospjeća međusobnih potraživanja i obveza, te jesu li postojali uvjeti za prijebou u skladu s odredbama članka 336. Zakona o obveznim odnosima, prema kojima se prijebou potraživanja može izvršiti ako oba potraživanja glase na novac ili druge zamjenjive stvari istog roda i iste kakvoće i ako su oba dospjela.

S obzirom da vrijednost čestice zemlje 1065/74 nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, kupac nije mogao upisati pravo vlasništva u zemljišnim knjigama kod nadležnog suda, te je pokrenuo sudski postupak. U vrijeme obavljanja revizije postupak je u tijeku.

Društvo je u listopadu 1996. s društvom ITI Computers, Dubrovnik zaključilo ugovor o zajedničkoj suradnji, na temelju kojeg je Društvo u studenom 1996. zaključilo s društvom ITI Computers ugovor o isporuci i instalaciji informatičke opreme. Ovim ugovorom društvo ITI Computers, je preuzelo obvezu isporučiti i instalirati informatičku opremu i programe Društvu, te pružiti usluge obuke zaposlenika u ukupnom iznosu 928.862,- DEM. Društvo se obvezalo platiti opremu i pružene usluge na način da odmah po potpisu ugovora uplati predujam 100.000,- DEM, u roku godine dana da uplati 66.875,- DEM, a ostatak u iznosu 761.987,- DEM podmiriti izravnom prodajom nekretnina društvu ITI Computers.

Ugovoreno je da Društvo preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina u visini 5,00% vrijednosti nekretnina, iako je prema odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina, stjecatelj nekretnine obveznik poreza na promet nekretnina. Društvo i društvo ITI Computers su u veljači 1997. zaključili ugovor o prodaji skladišta u gospodarskom centru i dio č.zem. 1064/1 z.k.ul. 1119 k.o. Gruž površine 5 059 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu 761.987,- DEM u protuvrijednosti 2.743.153,20 kn.

Društvo je u cijelosti podmirilo obveze prema društvu ITI Computers, uplatom od 166.875,- DEM u protuvrijednosti u kunama, izravnom prodajom nekretnina u iznosu 761.987,- DEM, te uplatom poreza na promet nekretnina u iznosu 139.085,77 kn.

Plaćanje međusobnih obveza i potraživanja u iznosu 2.743.153,20 kn obavljeno je prijebouem. Plaćanje prijebouem nije evidentirano preko žiro računa Društva, što nije u skladu s odredbama Zakona o platnom prometu u zemlji, prema kojima se neposredno namirene novčane obveze evidentiraju preko računa kod ovlaštene organizacije najmanje jednom mjesečno. Državni ured za reviziju je zatražio dokumentaciju o isporuci, instalaciji informatičke opreme i drugim uslugama koje je društvo ITI Computers trebalo obaviti prema ugovoru o zajedničkoj suradnji i ugovoru o isporuci i instalaciji informatičke opreme. Iz dokumentacije nije vidljivo je li društvo ITI Computers obavilo ugovorene obveze, je li isporučilo plaćene usluge, te jesu li postojali zakonski uvjeti za provođenje prijeboua.



Na objektima hotela Plakir i hotela Tirena, te četiri poslovna prostora u trgovačkom centru što predstavlja č.zem. 1127, č.zgr. 2097 z.k.ul. 2253 k.o. Gruž i č.zem. 1128/2, 1130/11, č.zgr. 2702, 2703, 2696, 2656, 2642 z.k.ul. 2596 k.o. Gruž, u rujnu 1998. upisano je založno pravo društva Privredna banka Zagreb, radi osiguranja novčane tražbine za glavnice kredita u kunsjoj protuvrijednosti 12.565.217,- DEM uvećano za kamate, naknade i druge troškove.

- Prodaja stanova

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je vrijednost 68 stanova na kojima postoji stanarsko pravo u iznosu 1.384.000,- DEM. U razdoblju od 1992. do 1996., prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, prodana su 64 stana nositeljima stanarskog prava. Jednokratno je plaćeno 29 stanova, a 35 je prodano uz obročnu otplatu, s tim da je do konca 2002. šest kupaca stanova uz obročnu otplatu uplatilo jednokratno ostatak duga ugovorene cijene stana. Nakon zaključivanja ugovora o prodaji stanova pribavljeno je mišljenje javnog pravobranitelja o ugovorenoj cijeni stana. U vrijeme revizije četiri stana nisu prodana i evidentirana su u poslovnim knjigama Društva u iznosu 343.026,00 kn.

Dugoročna potraživanja za prodane stanove na obročnu otplatu, 31. prosinca 2002. iznosila su 1.184.655,00 kn. Prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Društvo je uplaćivalo 65,00% novca od obročnih otplata u Državni proračun.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko turističkog centra Dubrava Babin Kuk, Dubrovnik.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe Hotelsko turističkog centra Dubrava Babin Kuk, Dubrovnik, nije obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Iz dokumentacije o procjeni zemljišta vidljivo je da Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost zemljišta iskazanu u elaboratu u iznosu 29.300.000,- DEM, već je u travnju 1994. izradio procjenu 646 543 m<sup>2</sup> zemljišta, na način da je pri procjeni koristio cijenu građevinskog zemljišta koju je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik u kolovozu 1992. Tržišna vrijednost zemljišta u I. zoni iznosila je 125,- DEM/m<sup>2</sup>, te je vrijednost zemljišta procijenjena u iznosu 80.818.000,- DEM, što je za 51.518.000,- DEM više od procijenjene vrijednosti zemljišta u elaboratu. Kod procjene vrijednosti zemljišta, Fond nije uključio rentu koja je iznosila 22,20 DEM/m<sup>2</sup> i

naknadu za pripremu građevinskog zemljišta koja je iznosila 10,60 DEM/m<sup>2</sup>, te je na taj način manje procijenio vrijednost zemljišta za 21.206.610,40 DEM, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Predsjednik Fonda bio je Ivan Penić.

- Fond je tijekom 1993. dostavio primjedbe na procjenu vrijednosti zemljišta i zatražio da se definiraju površine zemljišta koje trebaju biti uključene u vrijednost Poduzeća, te da se sva zemljišta koja nisu uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, prenesu na Dubrovačko-neretvansku županiju uz suglasnost Javnog pravobranitelja županije. Upravni odbor Poduzeća je u ožujku 1994. donio odluku, prema kojoj se u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključuje zemljište površine 646 543 m<sup>2</sup>, a preostalih 191 472 m<sup>2</sup> zemljišta koja imaju značaj javnih površina prenosi se gradu Dubrovniku.

Izrađen je prijedlog ugovora o prijenosu prava vlasništva nekretnina bez naknade, prema kojem Poduzeće prenosi gradu Dubrovniku zemljište ukupne površine 191 472 m<sup>2</sup> i to 21 510 m<sup>2</sup> zemljišta koje čini javno pomorsko dobro, 69 331 m<sup>2</sup> zemljišta koje čini ceste i putovi, te 100 631 m<sup>2</sup> zemljišta koje čine zelene površine i neizgrađeno građevinsko zemljište. U travnju 1994., podnesen je zahtjev Javnom pravobraniteljstvu Republike Hrvatske za davanje suglasnosti na ovaj ugovor, na koji nije odgovoreno a ugovor o prijenosu prava vlasništva nekretnina bez naknade gradu Dubrovniku nije proveden. Zemljište površine 191 472 m<sup>2</sup> nije uključeno u procjenu vrijednosti Poduzeća. Dijelovi pojedinih čestica zemljišta prodani su tijekom 1995. i 1996., a nisu bili uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća i to: dijelovi č.zem. 1065/3 z.k.ul. 1864, č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, č.zem. 1035/1 z.k.ul. 1864 i č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864 sve u k.o. Gruž. Društvo nije prije prodaje zatražilo obnovu postupka pretvorbe, iako je to trebalo učiniti, već je naknadno 14. prosinca 1999., uputilo Fondu zahtjev za obnovu postupka pretvorbe kojim traži da se procjeni vrijednost spomenutog građevinskog zemljišta i uključi u temeljni kapital Društva. Društvo je 1. rujna 2000. ponovilo zahtjev za obnovu postupka pretvorbe. Fond je 3. srpnja 2002. donio djelomično rješenje, kojim je odbio prijedlog Društva za obnovu postupka pretvorbe, te riješio da se č.zem. 1065/3 z.k.ul. 1864, č.zem. 1065/74 z.k.ul. 1120, te č.zem. 1035/2 z.k.ul. 1864, prenesu u vlasništvo Fonda. U vrijeme revizije (u rujnu 2002.), spomenute nekretnine nisu prenesene u vlasništvo Fonda, jer je Društvo pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske protiv rješenja Fonda.

- Društvo je prodalo dijelove pet čestica građevinskog zemljišta koje nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, ukupne površine 10 385 m<sup>2</sup>, i to: č.zem. 1065/62, z.k.ul. 1864, 20 m<sup>2</sup>, č.zem. 1035/2, z.k.ul. 1864, 2 287 m<sup>2</sup>, č.zem. 1065/3, z.k.ul. 1864, 3 843 m<sup>2</sup>, č.zem. 1035/1, z.k.ul. 1864, 555 m<sup>2</sup> i č.zem. 1065/74, z.k.ul. 1120, 3 680 m<sup>2</sup>, sve k.o. Gruž. U razdoblju od studenoga 1995. do veljače 1999. zaključena su 22 ugovora o prodaji građevinskog zemljišta. Ugovore je za Društvo potpisao direktor društva Mladen Falkoni. Ukupna ugovorena prodajna vrijednost zemljišta je iznosila 1.422.574,- DEM. Plaćanje je obavljeno uplatama na žiro račun Društva, a za dvije prodaje plaćanje je obavljeno djelomično putem prijeba. Uvidom u elaborat i rješenje Fonda o iskazu nekretnina, vidljivo je da spomenuta zemljišta nisu uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, niti su prenesena u vlasništvo Fonda, što nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji. Pojedini kupci su zbog nemogućnosti upisa vlasništva podnijeli tužbu Općinskom sudu u Dubrovniku sa zahtjevom raskida kupoprodajnih ugovora i povrata sredstava.

- Poduzeće je s društvom Privredna banka zaključilo dva ugovora o pretvaranju potraživanja u

ulog u ukupnom iznosu 32.743.000,- DEM. Za Poduzeće je ugovore potpisao Mladen Falkoni, a za banku Martin Katičić.

U jednom ugovoru o pretvaranju potraživanja banke u ulog, iz kojega nije vidljivo kada je zaključen niti s kojim danom je utvrđen iznos potraživanja banke prema Poduzeću, navedeno je da je banka 1979. odobrila Poduzeću kredit u iznosu 11.825.000,- USD, da dospjele obveze po kreditu iznose 29.851.144,- DEM, te da se potraživanja banke prema Poduzeću u tom iznosu pretvaraju u ulog u procesu pretvorbe Poduzeća. Banka se odrekla svih potraživanja po odobrenom kreditu, pod uvjetom da Fond prihvati navedeni iznos pretvaranja potraživanja u ulog. Uvidom u bilancu stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1991., vidljivo je da su obveze po ovom kreditu evidentirane u iznosu 18.474.- HRD ili 336,- DEM. U ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog, obveze Poduzeća prema društvu Privredna banka iznosile su 29.851.144,- DEM i povećane su za 29.850.808,- DEM u odnosu na obveze evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan procjene.

Poduzeće je s bankom zaključilo još jedan ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je navedeno da banka potražuje od Poduzeća na dan 1. siječnja 1993. iznos 2.892.121,- DEM, na temelju kredita odobrenog 18. prosinca 1991. u iznosu 10.000.000,- DEM. Ugovor ne sadrži datum zaključivanja. Uvidom u bilancu stanja Poduzeća, vidljivo je da u poslovnim knjigama na dan procjene vrijednosti Poduzeća (31. prosinca 1991.), nisu evidentirane obveze prema banci po spomenutom kreditu, niti su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Na zahtjev Fonda, Poduzeće je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti i objektivnosti pretvaranja potraživanja banke u ulog u Društvu u postupku pretvorbe. U prosincu 1993. društvo Revidens d.o.o., Varaždin, izradilo je izvješće u kojem se navodi da Poduzeće nije uredno i ažurno evidentiralo i usklađivalo međusobne obveze s bankom, da su potraživanja koja su pretvorena u ulog zasnovana na stvarnim poslovnim događanjima, te su ocjenjena realnim i objektivnim. Fond je rješenjem o pretvorbi od 29. lipnja 1994., prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja banke u ulog u Društvu u iznosu 32.743.000,- DEM. Utvrđivanje iznosa potraživanja banke prema Poduzeću i pretvaranje u ulog na temelju spomenutih ugovora, nije obavljeno prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.

- Poduzeće je s društvom INA zaključilo ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim je navedeno da društvo INA potražuje od Poduzeća 2.444.204,20 USD ili 3.712.000,- DEM, na temelju samoupravnih sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji zaključenih 1985. Ugovor za Poduzeće je potpisao Mladen Falkoni, a za društvo INA Nikica Valentić. Iz ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog nije vidljivo kada je zaključen, niti s kojim danom je utvrđen iznos potraživanja društva INA prema Poduzeću. Odluku o zaključivanju spomenutog ugovora donio je radnički savjet 25. lipnja 1992.

Poduzeće je tijekom 1985. s poduzećem INA zaključilo dva samoupravna sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji. Sporazumom zaključenim 1. kolovoza 1985., društvo INA se obvezalo odobriti kredit Poduzeću u iznosu 255.000.000 din za izvođenje građevinsko obrtničkih radova na nadogradnji hotela Plakir.

Kredit je odobren uz kamatnu stopu 7,00% godišnje, na rok deset godina uz odgodu vraćanja od dvije godine. Sporazumom je utvrđeno da društvo INA stječe pravo udjela u raspodjeli 28,00% bruto deviznog priljeva koji ostvari Poduzeće u razdoblju od 1. kolovoza do 31. prosinca 1985.

Sporazumom o dugoročnoj poslovnoj suradnji zaključenim 13. kolovoza 1985., društvo INA se obvezalo odobriti kredit Poduzeću u iznosu 562.000.000 din za izgradnju novog hotela

Minčeta B kategorije. Kredit je odobren uz kamatnu stopu 10,00% godišnje, na rok sedam godina uz odgodu vraćanja od dvije godine. Sredstva je trebalo doznačiti Poduzeću najkasnije do 30. lipnja 1986. Sporazumom je utvrđeno da društvo INA stječe pravo udjela u raspodjeli deviznog priljeva koji ostvari Poduzeće, na način da će Poduzeće putem Privredne banke Zagreb osigurati dio deviznih sredstava potrebnih za otplatu inokredita društva INA u iznosu 2.250.000,- USD.

U bilanci stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. potraživanja društva INA na temelju samoupravnih sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji iz 1985. evidentirana su u iznosu 67.000.- HRD ili 1.218,- DEM. Zaključenim ugovorom o pretvaranju potraživanja u ulog, ova potraživanja su povećana na 3.712.000,- DEM, što je za 3.710.782,- DEM više od iznosa potraživanja iskazanih u poslovnim knjigama. Na zahtjev Fonda, društvo INA je zatražilo mišljenje neovisnog revizora o realnosti potraživanja koja se pretvaraju u ulog. U prosincu 1993. poduzeće za reviziju Matrex s p.o., Zagreb, obavilo je reviziju potraživanja društva INA prema Poduzeću, te utvrdilo da nepodmirene obveze Poduzeća prema društvu INA iznose 2.444.204,- USD ili 3.712.000,- DEM. Fond je rješenjem o pretvorbi od 29. lipnja 1994., prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja društva INA u ulog u Društvu u iznosu 3.712.000,- DEM.

U Društvu i Fondu nema dokumentacije na temelju koje je utvrđen iznos potraživanja društva INA koji je pretvoren u ulog. Utvrđivanje iznosa potraživanja društva INA prema Poduzeću i pretvaranje u ulog u iznosu 3.712.000,- DEM, nije obavljeno prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.

## 6.2 Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom predviđena su investicijska ulaganja u uređenje postojećih hotela i trgovačkog centra, rekonstrukcija gospodarskog centra i auto kampa, što je trebalo značajno utjecati na podizanje kvalitete usluga te povećanje izvanpansionske potrošnje i ukupne profitabilnosti. Predviđena investicijska ulaganja iznosila su 40.307.000,- DEM.

Djelomično su ispunjeni ciljevi predviđeni razvojnim programom. Društvo je u svim godinama poslovanja od 1991. do 2002. poslovalo s gubicima. Smanjena je poslovna aktivnost, a ostvareni prihodi i iskorištenost kapaciteta znatno su manji od predviđenih razvojnim programom. U takvim uvjetima poslovanja, Društvo je obnovilo dio objekata predviđenih razvojnim programom (hotel President, hotel Minčeta i hotel Tirena), dok je najveći dio poslovnih prostora trgovačkog i gospodarskog centra prodan. Broj zaposlenika smanjen je s 862 koncem 1991. na 333 zaposlenika koncem 2002.

S obzirom na spomenute činjenice, djelomično su ispunjeni ciljevi privatizacije, predviđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji, koji se odnose na tehnološku modernizaciju i primjenu novih metoda upravljanja, a 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 14. svibnja 2003., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

*1.1. Zakonski predstavnik smatra da u Izvješću nisu utvrđene sve činjenice propisane Zakonom o reviziji pretvorbe i privatizacije, a u vezi procjene vrijednosti zemljišta, posebno ističe činjenice da u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključen dio građevinskog zemljišta, navodi da je Društvo dostavilo Fondu podatke o svim nekretninama koje je posjedovalo i na kojima je imalo pravo korištenja, te da je pri izradi elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina procijenjena vrijednost objekata, zemljišta ispod objekata, vanjskog uređenja i priključaka, a zemljišta koja su se nalazila izvan hotelskog naselja nisu procijenjena i uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća u skladu s uputama Fonda i Ministarstva turizma. Nadalje se navodi da je Fond svojim postupanjem nezakonito uzrokovao isključene zemljišta koja su nesporno bila građevinska zemljišta, te da Društvo pri procjeni vrijednosti zemljišta ne snosi nikakvu krivnju. Također se navodi da je posljedica takvog postupanja, danas nerazriješeni status spomenutog zemljišta, koji u znatnoj mjeri onemogućava nesmetani gospodarski razvoj Društva*

1.2. S obzirom da Društvo nije uz očitovanje dostavilo dokumentaciju na temelju koje bi proizlazilo drugačije 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:

Ana Lale, dipl. oec.

Stana Čokljat, dipl. oec.

Marija Milković, dipl. oec.

Izvešće uručeno dana \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje

\_\_\_\_\_  
(žig i potpis)

**HOTELSKO TURISTIČKI CENTAR DUBRAVA BABIN KUK, DUBROVNIK**

## 1. Radnički savjet:

Niko Visković, predsjednik; članovi: Vladimir Bakić, Boris Barić, Tereza Buholov, No Butigan, Maja Duper, Jozo Galić, Ana Gončin, Franica Hazdovac, Frano Lapačina, Baldo Mojaš, Stjepo Papac, Tonći Skvrce, Marko Šaban, Mirjana Šoletić, Ante Šoljić, Đoni Trojković i Ante Veža

## 2. Upravni odbor:

Ivan Đerek, predsjednik od 30. rujna 1992. do 17. ožujka 1995.

Perica Cvjetković, od 30. rujna 1992. do 17. ožujka 1995.

Davor Miloglav, od 30. rujna 1992. do 17. ožujka 1995.

Šime Đodan, od 30. rujna 1992. do 17. ožujka 1995.

Ivo Bautović, od 30. rujna 1992. do 17. ožujka 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Šime Đodan, predsjednik od 17. ožujka 1995. do 11. siječnja 1999.

Davor Miloglav, zamjenik predsjednika od 17. ožujka do 11. siječnja 1999.

Marijan Bulat, od 17. ožujka 1995. do 30. lipnja 1997.

Stjepan Brčić, od 17. ožujka 1995. do 1. veljače 1996.

Branko Bazdan, od 17. ožujka 1995. do 11. siječnja 1999.

Ivan Ćurković, od 17. ožujka 1995. do 30. lipnja 1997.

Zdravko Rogić, od 17. ožujka 1995. do 11. siječnja 1999.

Teodora Kljaković Balkota, od 1. veljače 1996. do 8. listopada 1997.

Niko Raić, od 8. listopada 1997. do 11. siječnja 1999.

Luka Pulić, od 28. lipnja 1996. do 30. lipnja 1997.

Ivo Vukas, od 28. lipnja 1996. do 11. siječnja 1999.

Zdenka Kardum, od 30. lipnja 1997. do 11. siječnja 1999.

Darko Ostoja, predsjednik od 11. siječnja 1999.

Georg Eltz, zamjenik predsjednika od 11. siječnja 1999.

Gustav Wurrmbock, od 11. siječnja 1999.

4. Direktor ili uprava:

Mladen Falkoni, direktor od 12. travnja 1991. do 25. ožujka 1999.

Uwe Geiser, direktor od 25. ožujka 1999. do 15. lipnja 2000.

Wilfried Butter, direktor od 15. lipnja 2000. do 28. srpnja 2000.,  
predsjednik uprave od 21. lipnja 2000. do 20. siječnja 2003.

Nikola Koncul, predsjednik uprave od 20. siječnja 2003.

Sonja Klingor, član uprave od 21. lipnja 2000.

Zrinka Bokulić, član uprave od 22. siječnja 2001. do 4. veljače 2002.

Robert Ferlan, član uprave od 4. veljače 2002.



**HOTELSKO TURISTIČKI CENTAR DUBRAVA BABIN KUK, DUBROVNIK  
- povezana društva i osobe**

1. HOTELI BABIN KUK d.o.o. Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Miljenko Šikić, 31. prosinca 1996. do 25. veljače 1998.  
Đina Klokoč, od 25. veljače 1998. do 10. srpnja 2000.  
Wilfried Butter, od 10. srpnja 2000. do 20. siječnja 2003.  
Nikola Koncul, od 20. siječnja 2003.
  
2. HOTEL MINČETA d.o.o., Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Nikica Levi, od 27. prosinca 1996. do 10. prosinca 1999.  
Đuro Market Vlastelin, od 10. prosinca 1999. do 27. siječnja 2000.
  
3. DUBRAVA SERVIS d.o.o. za zanatske radove, Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Đoni Trojković, od 27. prosinca 1996. do 27. siječnja 2000.
  
4. BABIN KUK PUTOVANJA d.o.o. putnička agencija, Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Franka Falkoni, od 27. prosinca 1996. do 9. lipnja 1999.  
Mario Matković, od 9. lipnja 1999. do 27. siječnja 2000.

5. HOTEL ARGOSY BABIN KUK d.o.o., Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Marija Muratti, od 25. ožujka 1998. do 8. listopada 1999.  
Emir Arnautović, od 8. listopada 1999. do 8. prosinca 1999.  
Mato Previšić, od 8. prosinca 1999. do 10. srpnja 2000.
  
6. HOTEL TIRENA d.o.o, Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Vinko Raguž, od 27. prosinca 1996. do 24. svibnja 2000.  
Koviljka Milat, od 24. svibnja 2000. do 10. srpnja 2000.  
Wilfried Butter, od 10. srpnja 2000. do 20. siječnja 2003.  
Nikola Koncul, od 20. siječnja 2003.
  
7. HOTEL PLAKIR d.o.o., Dubrovnik  
Osnivač: HTC Dubrava Babin Kuk, d.d. Dubrovnik  
Direktor:  
Josip Martinović, od 27. prosinca 1996. do 19. svibnja 2000.  
Uwe Geiser, od 19. svibnja 2000. do 10. srpnja 2000.  
Wilfried Butter, od 10. srpnja 2000. do 20. siječnja 2003.  
Nikola Koncul, od 20. siječnja 2003.