



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Dubrovnik**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI**  
**PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**DUBROVAČKO PRIMORJE s p.o.**  
**SLANO - DUBROVNIK**

Dubrovnik, ožujak 2002.

# S A D R Ž A J

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	3
2.1.	Podaci o društvenom Poduzeću	3
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi Poduzeća	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva	5
3.1.3.	Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća	5
3.1.4.	Razvojni program	6
3.1.5.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.1.5.1.	Zemljišta	10
3.1.5.2.	Građevinski objekti	13
3.1.5.3.	Oprema	16
3.1.5.4.	Nasadi, druga sredstva i materijalna ulaganja u pripremi	16
3.1.5.5.	Dugoročna financijska ulaganja	17
3.1.5.6.	Obrtna sredstva	17
3.1.5.7.	Dugoročne i kratkoročne obveze	17
3.1.5.8.	Pretvaranje potraživanja u dionički ulog	18
3.1.5.8.1.	Pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog	19
3.1.5.8.2.	Pretvaranje potraživanja društva Lavčević d.d. u dionički ulog	26
3.2.	Rješenje Fonda i upis dioničkog društva u sudski registar	27
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE	29
4.1.	Vlasnička struktura tijekom 1998.	30
4.2.	Vlasnička struktura tijekom 1999.	32
4.3.	Vlasnička struktura 2000. i 2001.	37
5.	RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA I FINANCIJSKI REZULTATI	39
5.1.	Raspodaganje nekretninama koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća	39
5.2.	Raspodaganje nekretninama koje nisu ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća	40
5.3.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	42
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	43

6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	43
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	47
6.3.	Ocjena raspolaganja nekretninama	49
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	50



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Dubrovnik**

---

Klasa: 041-03/01-01/51

Urbroj: 613-21-02-26

Dubrovnik, 8. ožujka 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**HOTELSKO-TURISTIČKOG I TRGOVAČKOG PODUZEĆA**  
**DUBROVAČKO PRIMORJE S P.O., SLANO - DUBROVNIK**

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 29. kolovoza do 8. ožujka 2002.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Zakoni i propisi koji reguliraju proces pretvorbe i privatizacije su sljedeći:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 29/91),
- Uredba o izmjeni i dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 45/92),
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 83/92),
- Uredba o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 16/93),
- Upute za provedbu članka 20. stavak 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Zakon o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/93),
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/94),
- Zakon o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 9/95),
- Upute za primjenu članka 1. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96),
- 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),
- Izmjene i dopune Pravilnika o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 1/97),
- Dopuna pravilnika o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 137/97),
- Zakon o izmjeni Zakona o privatizaciji (Narodne novine 71/97),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92),
- Zakon o izmjeni Zakona o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 76/93),
- Zakon o ovlasti Hrvatskog fonda za privatizaciju da preuzme i podmiri dio duga Republičkog fonda zdravstvenog osiguranja i zdravstva Hrvatske (Narodne novine 76/93),
- Ispravak Zakona o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 19/94),
- Zakon o izmjeni Zakona o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 52/94),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciji stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 87/96),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- 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),
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o privatizaciji (Narodne novine 73/00),
- te ostali zakonski propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

## 2.1. Podaci o društvenom Poduzeću

Hotelsko-turističko i trgovačko poduzeće Dubrovačko primorje s p.o. Slano-Dubrovnik, (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-1869 pod brojem Fi 162/90 od 15. siječnja 1990. te pod brojem Fi 1225/93 od 30. kolovoza 1993. Sjedište poduzeća je u Dubrovniku. Matični broj je 3378152, a šifra djelatnosti 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljstvo i turizam, turističko posredovanje, poljoprivreda i ribarstvo, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, te vanjska trgovina.

Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i ekonomska cjelina i kao pravna osoba nositelj je prava i obveza u odnosu na sva sredstva kojima raspolaže i kojima se koristi. Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji utvrđena je unutarnja organizacija Poduzeća. Unutarnja organizacija zasniva se na podjeli na poslovne jedinice i upravu. Poslovne jedinice su Dubrovački vrtovi sunca, Hotel Admiral, Šipan, Ston i Primorjekomerc.

U upravi se obavljaju poslovi kojima se objedinjuje proces poslovanja i to: financijsko-računovodstveni, plansko-analitički, komercijalni, pravni, kadrovski, opći i drugi poslovi od interesa za poduzeće kao cjelinu, a organizirani su u službe. Poduzećem i upravom rukovodi direktor. U trenutku pretvorbe, direktor je Pero Vićan, dipl. iur.

Radi utvrđivanja prijedloga za organe upravljanja i izvršne organe te zauzimanja stavova o stručnim poslovima i organizacijskim pitanjima, formira se stručni kolegij kojeg čine direktor, pomoćnik direktora, direktori poslovnih jedinica, financijski direktor, direktor službe prodaje, šef opće, pravne i kadrovske službe i drugi radnici po potrebi.

Na dan 31. prosinca 1992., Poduzeće je imalo 290 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 416.983.000.- HRD ili 842.000.- DEM, rashodi u iznosu 476.772.000.- HRD ili 963.000.- DEM i gubitak u iznosu 59.789.000.- HRD ili 121.000.- DEM. Bilanca na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 35.020.243.000.- HRD ili 70.748.000.- DEM.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Dubrovačko primorje (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom društvenog poduzeća Dubrovačko primorje. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 28. prosinca 1999., u registarski uložak s matičnim brojem subjekta 06003494, pod brojem Tt-95/71727-2. Temeljni kapital Društva iznosi 128.650.000,00 kn.

Odlukom glavne skupštine od 22. prosinca 1997., temeljni kapital smanjen je za 22.327.000,00 kn zbog usklađenja nominalnih iznosa dionica s odredbama članka 163. Zakona o trgovačkim društvima i iznosi 106.323.000,00 kn. Direktor Društva od osnivanja do vremena obavljanja revizije je Pero Vićan, dipl. iur.

Članovi nadzornog odbora su Cvjeto Bratoš, Neven Barač, Ivo Ljubišić, Pero Poljanić i Luce Butijer od osnivačke skupštine 9. listopada 1995. do 23. srpnja 2000., osim Nevena Barača, koji je opozvan 27. srpnja 1998., a izabran je novi član - Stipe Gabrić Jambo. Na glavnoj skupštini od 23. svibnja 2000., izabrani su novi članovi: Dražen Čaleta, Stane Kesovija, Davor Đurđević i Krešimir Krile. Trgovački sud u Splitu nije upisao izabrane članove nadzornog odbora, jer u objavi dnevnog reda skupštine Društva nisu bila navedena imena članova nadzornog odbora u skladu s odredbom članka 280. Zakona o trgovačkim društvima.

### 2.3. Vlasnički povezana društva

U listopadu 1997., Društvo je osnovalo društvo Neljetove d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam, (MBS 060076559), sa sjedištem u Slanom.

Temeljni kapital novoosnovanog društva iznosi 21.000,00 kn. Udjeli u povezanim društvima nisu se mijenjali u razdoblju od 1997. do 2000.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi Poduzeća

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor Poduzeća na sjednici od 27. prosinca 1993.

Članovi upravnog odbora u trenutku donošenja odluke o pretvorbi su Pero Poljanić predsjednik, Ivo Ljubišić zamjenik predsjednika, te članovi Zdravko Bazdan, Mirjana Krile i Luce Butijer. Osoba ovlaštena za zastupanje u trenutku donošenja odluke o pretvorbi bio je direktor Poduzeća - Pero Vićan, dipl. iur. Prema odredbama odluke o pretvorbi, upravni odbor i direktor su odgovorni za provođenje postupka pretvorbe.

Odlukom je utvrđeno da se društveno Poduzeće pretvara u dioničko društvo na načine:

- prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica,
- prijenosom dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i individualnih poljoprivrednika,
- pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik (MBS 3303543) i društva Lavčević d.d., Split, u dionički ulog.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 3.772.420.000.- HRD ili 7.621.051,- DEM i uvećana je za potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik i društva Lavčević d.d., Split, pretvorena u dionički ulog u iznosu 7.194.946.000- HRD ili 14.535.246,- DEM, te temeljni kapital iznosi 10.967.366.000.- HRD ili 22.156.297,- DEM, što se zaokružuje na 22.156.300,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća ne ulazi vrijednost stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Temeljni kapital se dijeli na 221 563 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM. Dionice će glasiti na ime i na donositelja. Prema odluci, dionice koje budu kupljene uz popust i obročno plaćanje, glasiti će na ime.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz odluku, dostavljeni su svi zakonom utvrđeni prilozi i to:

- Program pretvorbe Hotelsko-turističkog i trgovačkog poduzeća Dubrovačko primorje s p.o. Slano - Dubrovnik u dioničko društvo,
- Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske - podružnica Dubrovnik,
- Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća,
- Razvojni program,
- Podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina,
- Izvadci iz sudskog registra, i
- Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

### 3.1.1. Program pretvorbe Poduzeća

Upravni odbor Poduzeća je na sjednici od 27. prosinca 1993., donio program pretvorbe, u kojem su sadržani osnovni podaci o Poduzeću, registrirana djelatnost, način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća, te uvjeti stjecanja, prodaja, prijenos i izdavanje dionica. Način pretvorbe te podaci o vrijednosti Poduzeća istovjetni su s podacima iz odluke o pretvorbi, osim što se kao jedan od načina pretvorbe predlaže i dokapitalizacija radi pribavljanja sredstava potrebnih za poslovanje i razvoj Poduzeća.

### 3.1.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske - podružnica Dubrovnik, izradila je 11. svibnja 1993. Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1992., u kojem se ističe da je postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti proveden u skladu s programom postupaka za utvrđivanje zakonitosti i realnosti godišnjih obračuna, i to na temelju provjera najznačajnijih bilančnih pozicija. Posebno je istaknuto da Služba društvenog knjigovodstva nije prisustvovala popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. U izvještaju je navedeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima.

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

Podatke o poslovanju i ocjeni boniteta Poduzeća izradila je Služba plana i analize Poduzeća (Mirjana Krile, dipl. oec. i Venera Jasprica, dipl. oec.), a ocjenu boniteta izradila je Služba društvenog knjigovodstva - podružnica Dubrovnik.

Hotelsko - ugostiteljski objekti Poduzeća nalaze se na području od Zatona do Žuljane na poluotoku Pelješcu, uključujući i otok Šipan i to: Turističko apartmansko naselje Dubrovački vrtovi sunca s 1 705 kreveta u Orašcu, hotel Admiral "B" kategorije sa 610 kreveta u Slanom, hotel Šipan "B" kategorije sa 171 krevetom u Šipanskoj Luci, hotel Ston "B" kategorije s 52 kreveta u Stonu, te autokamp Rudine s 1 200 kamp mjesta u Orašcu, te autokamp Prapratno s 1 200 kamp mjesta kod Stona.

Najveći broj noćenja ostvaren je u 1989. i iznosio je 392 200, dok je broj noćenja u 1991. osjetno pao i iznosio je 30 201. Služba društvenog knjigovodstva je ocijenila da je bonitet poduzeća slab, jer je većina pokazatelja ispod prosječnih vrijednosti izračunanih za poduzeća iste djelatnosti.



Vrijednosti pokazatelja su niže i od optimalnih vrijednosti koja zahtijevaju pravila financija. Prema mišljenju Službe društvenog knjigovodstva, nerealno je očekivati da pokazatelji ocjene boniteta budu približno optimalnim i prosječnim s obzirom na situaciju u kojoj posluju hotelska poduzeća.

#### 3.1.4. Razvojni program

Razvojni program je izradila Služba plana i analize u Poduzeću (Venera Jasprica dipl. oec. i Mirjana Krile dipl. oec.), a tehničke opise i predračunske vrijednosti ulaganja HTP Inženjering iz Dubrovnika. Razvojni program poduzeća podijeljen je u tri faze. Prva faza obuhvaća sanaciju objekata i dovođenje na razinu stanja prije Domovinskog rata, i to prvenstveno autokampova u Orašcu i Prapratnom, te opremanje i nabavu neophodnog sitnog inventara. Druga faza obuhvaća rekonstrukciju i opremanje apartmanskog naselja Dubrovački vrtovi sunca u Orašcu zajedno s autokampom i gospodarskim centrom, te rekonstrukciju hotela Ston i autokampa Prapratno. Treća faza obuhvaća izgradnju hotela u Slanom, "A" kategorije, kapaciteta 400 kreveta s pratećim sadržajima, na lokaciji hotela Admiral, uređenje restorana Primorski dvori na lokaciji Mlinice u Zatonu, preuređenje stare kuće u Zatonu u noćni crusing centar, izgradnju rezidencijalnih vila na poluotoku Bat u Zatonu, izgradnju shopping centra u Orašcu, te izgradnju apartmanskog naselja sa 150 kreveta u Prapratnom.

U razvojnom programu se daju tehničke i ekonomske kvantifikacije za prvu i drugu fazu, a predviđaju se ulaganja do 22.000.000,- DEM. Projekcije poslovanja pokazuju da se uložena sredstva vraćaju već u prvim godinama poslovanja, a pokazatelji poslovanja bi bili povoljniji u slučaju dokapitalizacije.

#### 3.1.5. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradile su stručne službe Poduzeća, u dijelu kojim se procjenjuje vrijednosti opreme, sitnog inventara, sirovina i materijala, te zaliha trgovačke robe u prodavaonicama. Procjenu vrijednosti objekata s pripadajućim građevinskim zemljištem izradilo je Poduzeće za inženjering i konzalting HTP - Inženjering d.o.o., Dubrovnik. Nije priloženo ovlaštenje za obavljanje procjene, što nije u skladu s odredbama članka 11. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojim elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća može izraditi samo poduzeće ili njegovu izradu povjeriti pravnoj ili fizičkoj osobi koja je ovlaštena za obavljanje poslova iz te djelatnosti.

Direktor Dubrovačkog primorja je u rujnu 2001. dao pisanu izjavu u kojoj navodi da je postupak izrade procjene vrijednosti nekretnina povjeren poduzeću HTP Inženjering, Dubrovnik, jer je do 1990. poslovalo zajedno u jedinstvenom Hotelskom poduzeću Dubrovnik i dugi niz godina obavljalo poslove vođenja i nadzora investicija i investicijskog održavanja. Procjenitelj je imao svu tehničku dokumentaciju potrebnu za izradu procjene nekretnina. Poduzeće HTP Inženjering je svoju stručnu pomoć pružilo bez naknade.

U Elaboratu o procjeni vrijednosti utvrđena je knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 27.177.975.000,- HRD ili 54.905.000,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 3.772.420.000,- HRD ili 7.621.051,- DEM, što zajedno s

pretvaranjem potraživanja u ulog u iznosu od 7.194.946.000.- HRD ili 14.535.246,- DEM čini temeljni kapital u iznosu 10.967.366.000.-HRD ili 22.156.297,- DEM.

Na zahtjev Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond), Poduzeće je u listopadu 1994. i siječnju 1995. izradilo dopunu Elaborata u dijelu procjene nekretnina zemljišta i građevinskih objekata. U dopuni Elaborata promijenjene su vrijednosti zemljišta, građevinskih objekata i potraživanja Dubrovačke banke d.d., te pretvaranje potraživanja u ulog. Fond nije prihvatio dopunu Elaborata u dijelu procjene nekretnina, te je u ožujku 1995. Anđelko Vujeva (djelatnik Fonda) izradio konačnu procjenu nekretnina i to zemljišta u iznosu 10.453.741,- DEM, a građevinskih objekata u iznosu 34.115.000,- DEM. Na temelju toga je vrijednost Poduzeća procijenjena u iznosu 15.723.000,- DEM, a vrijednost temeljnog kapitala u iznosu 35.441.000,- DEM.

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

## Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća

1 DEM=495,-HRD

Red. br.	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1992		Procijenjena vrijednost 31.XII.1992		Indeks 5/3	Dopuna procjene u	Dopuna procjene u	Procjena Fonda u	Indeks 10/6
		u 000 HRD	u DEM	u 000 HRD	u DEM		X. 1994. u DEM	I. 1995. u DEM	III. 1995. u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A K T I V A									
1.	Nematerijalna ulaganja	32.183	65.016	-	-	-	-	-	-	-
2.	Materijalna ulaganja	33.605.224	67.889.341	10.543.509	21.300.020	31,4	20.630.164	20.893.812	34.847.000	163,6
	- Zemljište	12.102.668	24.449.834	4.144.472	8.372.671	34,2	9.230.990	9.461.369	10.454.000	124,9
	- Građevinski objekti	21.124.588	42.675.935	6.166.021	12.456.608	29,2	10.928.433	10.961.702	23.662.000	190,0
	- Oprema	67.116	135.588	219.592	443.620	327,2	443.620	443.620	443.000	100,0
	- Nasadi i ostal. sredstva	979	1.978	1.519	3.070	155,2	3.070	3.070	3.000	100,0
	- Mat. ulaganja u pripremi	297.968	601.955	-	-	-	-	-	-	-
	- Avansi	11.905	24.051	11.905	24.051	100,0	24.051	24.051	24.000	100,0
	- Dugoročna fin. ulaganja	13.998	28.279	129.122	260.852	922,4	260.852	260.852	261.000	100,0
3.	Obrtna sredstva	1.252.679	2.530.665	474.390	958.362	37,9	958.362	958.362	958.000	100,0
	- Zalihe	2.749	5.554	81.226	164.093	2954,8			164.000	100,0
	- Kratkoročna potraživanja	134.698	272.117	215.647	435.651	160,1			436.000	100,0
	- Kratko. finan. ulaganja	164.731	332.790	175.336	354.213	106,4			354.000	100,0
	- Ost. potraž. ratne štete	948.449	1.916.059	129	260	0,0			-	-
	- Novčana sredstva	2.052	4.145	2.052	4.145	100,0			4.000	100,0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4.	Aktiv. vrem. razgraničenja	334	675	159	322	47,6	322	322	-	-
5.	Gubitak	109.826	221.870	109.826	221.870	100,0	221.870	221.870	222.000	100,0
6.	SZP-stanovi	3.536	7.143	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ostala izvanbil. aktiva	2.463	4.976	-	-	-	-	-	-	-
8.	UKUPNO AKTIVA	35.020.243	70.747.965	11.257.006	22.741.426	32,1	22.071.570	22.335.218	36.027.000	158,4
	U M A N J E N J A									
9.	Gubitak	109.826	221.870	109.826	221.870	100,0	221.870	221.870	222.000	100,0
10.	Stanovi	3.536	7.144		-		-	-	-	-
11.	Dugoročne obveze	3.580.581	7.233.497	3.899.055	7.876.879	108,9	13.060.057	13.060.057	13.060.000	165,8
12.	Kratkoročne obveze	3.439.125	6.947.727	3.475.705	7.021.626	101,1	7.021.624	7.021.624	7.022.000	100,0
13.	Pasivna vrem razgraničenja	709.200	1.432.727	-	-	-	-	-	-	-
14.	UKUPNA UMANJENJA	7.842.268	15.842.965	7.484.586	15.120.375	95,4	20.303.551	20.303.551	20.304.000	134,3
15.	VRIJEDNOST PODUZEĆA	27.177.975	54.905.000	3.772.420	7.621.051	13,9	1.768.019	2.031.667	15.723.000	206,3
16.	Dionički ulog	-	-	7.194.946	14.535.246	-	19.718.422	19.718.422	19.718.000	135,7
	- Dubrovačka banka d.d.	-	-	6.096.547	12.316.258	-	17.499.434	17.499.434	17.499.000	142,1
	- Lavčević d.d.	-	-	1.092.399	2.218.988	-	2.218.988	2.218.988	2.219.000	100,0
17.	TEMELJNI KAPITAL			10.967.366	22.156.297	-	21.486.441	21.750.089	35.441.000	160,0

### 3.1.5.1. Zemljišta

Vrijednost zemljišta iskazana u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1992. iznosi 12.102.668.000.- HRD ili 24.449.834,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u osnovnom Elaboratu iznosi 4.144.472.000.- HRD ili 8.372.671.- DEM, što je za 65,8% manje od knjigovodstvene vrijednosti. Društvo nema dokumente o popisu zemljišta sa stanjem na dan 31. prosinca 1992., te se ne može utvrditi jesu li procjenom obuhvaćena sva građevinska zemljišta, a izuzeta poljoprivredna.

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta u osnovnom Elaboratu iznosi 8.372.671,- DEM, a ukupna površina zemljišta je 609 145 m<sup>2</sup>. Zemljišta obuhvaćena procjenom, razvrstana su u tri zone. Cijene korištene pri izračunu vrijednosti zemljišta uzete su iz Općinske odluke od 5. ožujka 1991., a odnose se na visinu naknade u postupku eksproprijacije i oduzimanja iz posjeda zemljišta prenesenog u društveno vlasništvo i kretale su se od 9,68 do 22,- DEM/m<sup>2</sup>, ovisno o zoni. Kao dokazi vlasništva za procijenjena zemljišta, priloženi su zemljišnoknjižni izvadci, koji glase na pravne prednike poduzeća, ugovor o podjeli nekretnina bivšeg poduzeća SOUR Dubrovkinja, ugovor o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem u sklopu Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik, te dokazi da nekretnine ne podliježu Zakonu o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba. Za građevinska zemljišta u k.o. Gruž površine 739 m<sup>2</sup>, k.o. Zaton površine 1 431 m<sup>2</sup>, k.o. Slano površine 6 412 m<sup>2</sup> i k.o. Orašac površine 1 848 m<sup>2</sup>, nisu dostavljeni dokazi da je nekretnina izuzeta od zabrane prijenosa prema odredbama Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba. Za građevinska zemljišta u k.o. Ston površine 431 m<sup>2</sup>, k.o. Broce površine 518 m<sup>2</sup> i k.o. Šipan površine 237 m<sup>2</sup>, nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Ova zemljišta su procijenjena u vrijednost poduzeća, a protuvrijednost rezervirana na temelju Rješenja Fonda, do konačnog rješenja imovinsko pravnih odnosa i donošenja posebnih zakona koji će regulirati status ovih nekretnina.

Iz ugovora o razgraničenju imovinsko-pravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem u sklopu Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik, vidljivo je da su Poduzeću pripale čestice zemljišta u k.o. Gruž i k.o. Dubrovnik koje nisu unesene u Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Fond je u svibnju 1994. zatražio dopunu procjene vrijednosti zemljišta na način da je za svaku lokaciju koja je u Elaboratu o procjeni vrijednosti građevinskih objekata prikazana kao cjelina, potrebno jasno prikazati vanjske rubove parcela dotične lokacije s popisom katastarskih čestica i njihovim površinama.

Cijena zemljišta mora biti usklađena s procjenom sličnih nekretnina koje su procjenjivane u postupku pretvorbe društvenih poduzeća, a u procjenu vrijednosti zemljišta mora biti uključena priprema zemljišta i renta prema usvojenoj Općinskoj odluci općine Dubrovnik prihvaćenoj od strane Fonda. Fond je naveo da se ne može prihvatiti predložena cijena iz osnovnog Elaborata koja je bazirana na visini naknade u postupku eksproprijacije zemljišta i u postupku oduzimanja iz posjeda zemljišta prenesenog u društveno vlasništvo.

Na zahtjev Fonda, Poduzeće je izradilo dopunu procjene vrijednosti zemljišta u listopada 1994. Procijenjena vrijednost iznosi 9.230.989,50 DEM, a površina procijenjenog zemljišta je 122 189 m<sup>2</sup>, što je za 486 956 m<sup>2</sup> manje od površine u osnovnom Elaboratu. Razlike je nastala jer su iz procjene izuzeta poljoprivredna zemljišta površine 163 123 m<sup>2</sup> na temelju Potvrde o namjeni katastarskih čestica koju je izdao Županijski ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Dubrovačko-neretvanske županije na zahtjev Poduzeća, zatim čestice građevinskog zemljišta površine 285 921 m<sup>2</sup> u vrijednosti 20.281.632,- DEM koje su trebale biti prenesene gradu Dubrovniku na temelju Rješenja javnog pravobranitelja Republike Hrvatske iz prosinca 1994., kojim se daje suglasnost Poduzeću da s gradom zaključi ugovor o ustupanju prava vlasništva odnosno korištenja bez naknade nekretnina navedenih u Rješenju. Ugovor o ustupanju prava vlasništva odnosno korištenje bez naknade nekretnina nije zaključen te zemljište nije preneseno gradu Dubrovniku, niti je uneseno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Iz procjene su izuzeta i građevinska zemljišta površine 39 608 m<sup>2</sup> u vrijednosti 3.189.086,50 DEM. U Fondu i u Društvu nema dokumenata na temelju kojih se može utvrditi zašto su navedena zemljišta izuzeta iz procjene.

Pri izračunu vrijednosti zemljišta korištene su cijene iz Prijedloga tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, visine rente te naknade za korištenje pomorskog dobra koju je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine u kolovozu 1992., a kreću se od 54,50 DEM/m<sup>2</sup> do 125,- DEM/m<sup>2</sup>, ovisno o zoni. Uvidom u dopunu procjene vrijednosti zemljišta, utvrđeno je da su kod izračuna vrijednosti zemljišta u katastarskoj općini Zaton, koja je razvrstana u III. zonu, korištene cijene zemljišta IV. zone, tako da je vrijednost zemljišta ove katastarske općine procijenjena u iznosu 1.250.830,50 DEM umjesto u iznosu 1.851.647,- DEM.

Drugom dopunom procjene iz siječnja 1995., vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 9.461.369,- DEM, a procijenjena površina zemljišta je 123 534 m<sup>2</sup>. Vrijednost zemljišta povećana je za 230.379,50 DEM jer dvije čestice zemljišta nisu bile unesene u procjenu, a za dvije čestice unesena je pogrešna površina.

Prema dokumentaciji iz ožujka 1995., Fond je utvrdio da dopuna procjene nekretnina nije dostatna niti po formi izrade niti u vrijednosti procjene, te je samostalno izradio konačnu procjenu vrijednosti zemljišta.

Procijenjena vrijednost iznosi 10.453.741,- DEM, što je za 2.081.070,- DEM ili 24,9% više od procijenjene vrijednosti zemljišta u osnovnom elaboratu. Prema Rješenju Fonda o iskazu nekretnina koje su procijenjene u vrijednost Poduzeća, iz svibnja 1996., procijenjena površina zemljišta je 123 534 m<sup>2</sup>. Iz dokumentacije Fonda ne može se utvrditi koje su cijene korištene pri izračunu procijenjene vrijednosti zemljišta, jesu li u cijenu uključene priprema i renta te kolika je procijenjena vrijednost po česticama zemljišta, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Fond je dostavio Poduzeću Rješenje o iskazu nekretnina, u kojem su navedene nekretnine koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema izjavi financijskog direktora Društva, Fond nije dostavio procjenu vrijednosti po česticama zemljišta u pisanom obliku, već putem telefona, te je Poduzeće na temelju tih podataka otvorilo početna stanja vrijednosti zemljišta u poslovnim knjigama. Površina zemljišta iskazana u poslovnim knjigama za k.o. Šipan manja je za 623 m<sup>2</sup> od površine iz Rješenja o iskazu nekretnina.

U nastavku se daje pregled vrijednosti građevinskih zemljišta po katastarskim općinama i zonama procijenjenih u osnovnom Elaboratu, u dopunama Elaborata i procjena Fonda.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost zemljišta po katastarskim općinama i zonama

u DEM

Red br.	KATASTARK A OPĆINA I ZONA	OSNOVNI ELABORAT			DOPUNA X. 1994.			DOPUNA I. 1995.			PROCJENA FONDA III. 1995.		
		m <sup>2</sup>	cijena	vrijednost	m <sup>2</sup>	cijena	vrijednost	m <sup>2</sup>	cijena	vrijednost	m <sup>2</sup>	cijena	vrijednost
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	GRUŽ I	9 169	22,-	201.718,-	739	125,-	92.375,-	3 889	125,-	470.375,-	3 889		
2.	ZATON III	69 236	22,-	1.523.192,-	22 309	54,50	1.215.830,50	22 153	54,50	1.207.328,50	22 153		
3.	ORAŠAC III	267 572	14,70	3.933.308,-	66 076	83,-	5.484.308,-	64 348	83,-	5.340.884,-	64 348		
4.	SLANO III	33 264	14,70	489.981,-	22 331	83,-	1.853.473,-	22 331	83,-	1.853.473,-	22 331		
5.	STON IV	352	9,68	3.407,-	352	54,50	19.184,-	431	54,50	23.489,50	431		
6.	BOLJENović IV	95 470	9,68	924.150,-	5 985	54,50	326.182,50	5 985	54,50	326.182,50	5 985		
7.	BROCE IV	518	9,68	5.015,-	518	54,50	28.231,-	518	54,50	28.231,-	518		
8.	LUKA ŠIPAN IV	94 794	9,68	917.606,-	3 879	54,50	211.405,50	3 879	54,50	211.405,50	3.879		
9.	SUĐURAĐ IV	38 770	9,68	375.294,-	-	-	-	-	-	-	-		
UKUPNO		609 145		8.372.671,-	122 189		9.230.989,50	123 534		9.461.369,-	123 534		10.452.741,-

### 3.1.5.2. Građevinski objekti

Vrijednost građevinskih objekata u knjigovodstvu 31. prosinca 1992. iznosi 21.124.588.000.- HRD ili 42.675.935,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu iznosi 6.166.021.000.- HRD ili 12.456.608,- DEM, što je za 70,8% manje od knjigovodstvene vrijednosti. Društvo nema podataka o popisu objekata sa stanjem na dan 31. prosinca 1992., te se ne može utvrditi jesu li procjenom obuhvaćeni svi objekti.

Poduzeće HTP Inženjering, Dubrovnik, izradilo u prosincu 1993. procjenu vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 12.456.608,- DEM. Za procijenjene objekte, priloženi su dokazi o vlasništvu, te dokazi da nekretnine ne podliježu Zakonu o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, osim za objekte: k.o. Gruž - dio poslovne zgrade, k.o. Orašac - dio taverne Orašac, k.o. Zaton - Stara kuća, k.o. Slano - Bar i taverna, za koje nisu dostavljeni dokazi da je nekretnina izuzeta od zabrane prijenosa prema odredbama Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, te za objekte: k.o. Ston - Hotel Ston, k.o. Ston - Restoran Broce, k.o. Šipan - Hotel Dubravka, za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

Ovi su objekti uključeni u procjenu vrijednosti Poduzeća, a protuvrijednost je rezervirana na temelju Rješenja Fonda, do konačnog rješenja imovinsko pravnih odnosa i donošenja posebnih zakona koji će regulirati status ovih objekata.

Uvidom u dokumentaciju koja se odnosi na raspolaganje nekretninama Društva, utvrđeno je da u procijenjenu vrijednost objekata nisu uključeni građevinski objekti u Žuljani, Trsteniku, te montažni objekt (drvena baraka) broj 207/1 k.o. Gruž, koji su prodani nakon 31. prosinca 1992. Navedeno nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

O procijenjenoj vrijednosti građevinskih objekata, Fond je u svibnju 1994. dao mišljenje u pisanoj formi, u kojem se navodi da su neprihvatljivo niske ulazne (nove) jedinične vrijednosti gradnje, te da nije vidljivo kako su u procjenu uključene ratne štete. Također se navodi da je prikazano umanjenje zbog starosti, a da pritom procjenitelj nije ocijenio obrtničko-završne i druge radove na temelju stvarnog stanja, te da nije vidljivo na koji je način vanjsko uređenje uključeno u procjenu. Navodi se da nedostaju situacije lokacija s ucrtanim i označenim objektima koji su predmet procjene, kao i karakteristične tablice sa strukturom procjene nove i sadašnje vrijednosti objekata, jedinične cijene te geometrijski podaci.

Isti je procjenitelj (kao i za osnovni Elaborat), izradio u listopadu 1994. i siječnju 1995. dopunu procjene vrijednosti građevinskih objekata prema kojoj su građevinski objekti procijenjeni u vrijednosti 10.961.702,- DEM, što je za 12% manje od procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu. Cijena objekata po m<sup>2</sup> nije se mijenjala. Vrijednost objekata u k.o. Gruž i k.o. Zaton se nije mijenjala. Vrijednost objekta u k.o. Orašac dopunjena je procjenom objekta Taverna Orašac, a iz vrijednosti objekta Turističko-apartmansko naselje Vrtovi sunca, izuzeto je šetalište uz more jer pripada javnom pomorskom dobru. Izuzeta je i cesta, vanjsko stubište i šetnice jer pripadaju javnom dobru, a dodani su objekti nad lučicom i trafostanica. U procjenu objekata na području k.o. Slano dodani su sportski tereni i parkiralište. U procjenu objekata na području k.o. Ston iz vrijednosti Autokampa Prapratno, izuzete su prometnice i dio parkirališta jer pripadaju javnom dobru, a dodani su objekti radionice, skladišta, toplinske pumpe i sportski tereni, dok je vrijednost hotela Ston povećana za vrijednost praonice.



U procjenu objekata na području k.o. Šipan dodana je vrijednost teniskih terena, a iz vrijednosti je izuzet objekt plinske stanice i objekt Orsana u Suđurđu. Zgrada Orsana u Suđurđu, prema obrazloženju Društva, nije uključena u vrijednost Poduzeća, jer je u vrijeme izrade elaborata u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku bila uknjižena samo predbilježba da je ovaj objekt postao društveno vlasništvo. Sud je Rješenjem iz veljače 1972., naložio poduzeću HTP Dubrovnik, Dubrovnik, pravnom predniku Društva, da pokrene tužbu ili da dokaže da takva parnica već teče, jer u protivnom, a po isteku roka od 15 dana, predbilježba će se brisati.

Poduzeće u vrijeme pretvorbe nije posjedovalo te dokumente, te nije smatralo ovu nekretninu svojim vlasništvom. Ovaj objekt nije procijenjen i nije uključen u vrijednost Poduzeća, već je evidentiran u izvanbilančnoj evidenciji.

U ožujku 1995., Fond je obavijestio Poduzeće da dopuna procjene nekretnina nije dostatna niti po formi izrade, niti po vrijednosti procjene, te je samostalno izradio procjenu građevinskih objekata u iznosu 23.661.644,- DEM, što je za 90% više od procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu, odnosno 115,9% više od vrijednosti građevinskih objekata iskazanoj u posljednjoj dopuni Elaborata. Iz dokumentacije Fonda ne može se utvrditi koje su cijene korištene pri izračunu procijenjene vrijednosti objekata, kako je procijenjeno vanjsko uređenje, niti kolika je procijenjena vrijednost po pojedinim objektima, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Prema izjavi Luce Butijer, direktorice financija u Društvu, Fond nije dostavio Poduzeću procjenu vrijednosti po pojedinim objektima u pisanom obliku, već putem telefona, te je na temelju tih podataka obavljeno evidentiranje u poslovnim knjigama i otvaranje početnih stanja za vrijednost objekata.

U nastavku se daje pregled vrijednosti građevinskih objekata procijenjenih u osnovnom Elaboratu, u dopunama Elaborata i procjena Fonda.

## Procijenjena vrijednost građevinskih objekata

u DEM

Red. br.	Građevinski objekti	Procijenjena vrijednost građevinskih objekata				% povećanja 6:3	% povećanja 6:5
		Elaborat	Dopuna X.94.	Dopuna I.95.	Fond		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K.O. GRUŽ	125.106,	125.106,51	125.106,51	332.160,-	165,5	165,5
	Upravna	36.853,1	36.853,17	36.853,17	194.179,-	426,9	426,9
	Dio zgrade	88.253,3	88.253,34	88.253,34	137.981,-	56,3	56,3
2.	K.O. ZATON	282.734,	282.734,84	282.734,84	273.780,-	-3,2	-3,2
	Rest. Stara	95.958,2	95.958,27	95.958,27	86.432,-	-10,0	-10,0
	Restoran	140.743,	140.743,26	140.743,26	165.075,-	17,3	17,3
	Mlinica	46.033,3	46.033,31	46.033,31	22.273,-	-51,6	-51,6
3.	K.O. ORAŠAC	8.316.18	7.055.124,	7.055.124,3	16.804.31	102,1	138,2
	TAN Vrtovi	8.316.18	7.008.714,	7.008.714,3	16.695.38	100,8	138,2
	Taverna Orašac	-	46.410,-	46.410,-	108.928,-	-	134,7
4.	K.O. SLANO	1.336.39	1.405.349,	1.405.349,9	2.603.178	94,8	85,2
	Hotel Admiral	1.336.39	1.405.349,	1.405.349,9	2.603.178	94,8	85,2
5.	K.O. STON	1.039.08	712.800,47	746.069,05	1.475.339	42,0	97,7
	Hotel Ston	393.473,	393.473,92	426.742,50	684.534,-	74,0	60,4
	Auto-camp	575.078,	248.798,50	248.798,50	719.381,-	25,1	189,1
	Restoran Broce	70.528,0	70.528,05	70.528,05	71.424,-	1,3	1,3
6.	K.O.	-	-	-	-	-	-
	Restoran	-	-	-	-	-	-
7.	K.O. ŠIPAN	1.357.10	1.347.317,	1.347.317,3	2.172.872	60,1	61,3
	Hotel Šipan	1.080.92	1.080.924,	1.080.924,0	1.723.298	60,8	59,4
	Hotel	236.354,	236.354,44	236.354,44	391.117,-	65,5	65,5
	Plinska stanica	2.976,87	-	-	-	-	-
	Teniski tereni	-	30.038,94	30.038,94	43.457,-	-	44,7
	Objekt u	36.850,-	-	-	-	-	-
UKUPNO		12.456.6	10.928.433	10.961.702,-	23.661.64	90,0	115,9

### 3.1.5.3. Oprema

Knjigovodstvena vrijednost opreme sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. iznosi 67.116.000.- HRD ili 135.588,- DEM, a procijenjena vrijednost opreme u osnovnom Elaboratu iznosi 219.592.000.- HRD ili 443.592,- DEM, što je za 227,2% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjena vrijednost opreme nije se mijenjala i u cijelosti je prihvaćena od Fonda. Procjenu vrijednosti opreme izradili su stručni djelatnici Poduzeća. U Elaboratu o procjeni se navodi, da je procjena vrijednosti opreme obavljena prema popisnim listama sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. U dokumentaciji Društva nema podataka o obavljenom popisu imovine.

Procijenjena vrijednost opreme se odnosi na opremu u radnim jedinicama koje nisu bile na okupiranom području, a nalaze se u objektima na području Šipana, Stona, Prapatnog, Broca i Dubrovnika. Oprema u apartmanskom naselju Vrtovi sunca u Orašcu, je uništena ili opljačkana, a oprema u hotelu Admiral u Slanom je zapaljena. Ova oprema je isknjižena iz poslovnih knjiga i nije uključena u procjenu vrijednosti opreme. Ugrađena oprema (kotlovnice, dizala i ventilacije), procijenjena je u okviru građevinskih objekata.

### 3.1.5.4. Nasadi, druga sredstva i materijalna ulaganja u pripremi

Knjigovodstvena vrijednost višegodišnjih nasada iznosi 566.000.- HRD, a odnosi se na vinovu lozu na Šipanu, koja je propala i izvađena u 1992. i isknjižena iz poslovnih knjiga, te nije uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća. Knjigovodstvena vrijednost drugih materijalnih ulaganja iznosi 413.000.- HRD ili 834,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 1.519.000.- HRD ili 3.070,- DEM, a odnosi se na umjetničke slike. Knjigovodstvena vrijednost materijalnih ulaganja u pripremi iznosi 297.968.000.-HRD ili 601.955,- DEM, a odnosi se na ulaganja u vodovodnu mrežu Orašac - Zaton. Ova ulaganja su isknjižena iz poslovnih knjiga i nisu uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Iz raspoložive dokumentacije i priloženih Elaborata o procjeni građevinskih objekata i zemljišta, utvrđeno je da objekti vodovodne i kanalizacijske mreže s pripadajućim zemljištem nisu procijenjeni niti uključeni u procjenu vrijednosti Poduzeća, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema dokumentaciji Poduzeća i Fonda, vidljivo je da je Poduzeće vodilo razgovore s gradom Dubrovnikom o preuzimanju objekata vodovodne i kanalizacijske mreže, te je u tu svrhu 5. lipnja 1997. zaključen Predugovor o zajedničkom financiranju i održavanju vodovodnih i kanalizacijskih sustava. Predugovor je potpisao gradonačelnik Dubrovnika Vido Bogdanović i direktor Društva Pero Vićan. Predugovorom je utvrđeno da se objekti s pripadajućim zemljištem koji se odnose na izvorišta, vodovodnu mrežu, crpne stanice, vodospreme, podmorski cjevovod, prenesu na grad Dubrovnik.

Do listopada 2001. (vrijeme obavljanja revizije), objekti nisu preneseni gradu Dubrovniku, niti je postupljeno prema odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, prema kojim 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 postupaka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

### 3.1.5.5. Dugoročna financijska ulaganja

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih financijska ulaganja iznosi 13.998.000.- HRD ili 28.279,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosi 129.122.000.- HRD ili 260.852,- DEM, što je za 822,4% više od knjigovodstvene vrijednosti. Dugoročna financijska ulaganja se odnose na ulaganja u vrijednosne papire Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik, i to 536 dionica vrijednosti 301,- USD/dionica, te u ulaganja u vrijednosne papire Hrvatske poštanske banke i to u 2,53 dionice vrijednosti 300,- DEM/dionica.

### 3.1.5.6. Obrtna sredstva

Obrtna sredstva na dan 31. prosinca 1992. iskazana u bilanci stanja iznose 1.252.673.000.- HRD ili 2.530.665,- DEM, a procijenjena su u iznosu 474.390.000.- HRD ili 958.362,- DEM, što je za 62,1% manje od knjigovodstvena vrijednosti. Obrtna sredstva iskazana u bilanci stanja sastoje se od zaliha u iznosu 2.749.000.- HRD, kratkoročnih potraživanja u iznosu 134.698.000.- HRD, kratkoročnih financijskih ulaganja u iznosu 164.731.000.- HRD, drugih potraživanja u iznosu 948.449.000.- HRD i novčanih sredstava u iznosu 2.052.000.- HRD. Zalihe trgovačke robe materijala i sitnog inventara procijenjene su u iznosu 81.226.000.- HRD ili 164.093,- DEM. Procjenu je izvršila komisija koju je imenovao upravni odbor, a procjena se prema navodima komisije temelji na popisnim listama zaliha sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. i cijenama istih ili sličnih roba i materijala na tržištu. Društvo nema dokumente o godišnjem popisu zaliha trgovačke robe i sitnog inventara sa stanjem na dan 31. prosinca 1992., te se ne može utvrditi jesu li procjenom obuhvaćene sve zalihe trgovačke robe i sitnog inventara.

Kratkoročna financijska ulaganja se odnose na dane kratkoročne kredite dobavljačima za robu i usluge u iznosu 164.731.000.- HRD, a u procijenjenu vrijednost uključene su i kamate do 31. prosinca 1992., te procijenjena vrijednost iznosi 175.336.000.- HRD ili 354.214,- DEM

U okviru drugih potraživanja, najznačajnija su potraživanja od države i drugih institucija za ratne štete u iznosu 948.320.000.- HRD ili 1.915.798,- DEM. Cjelokupna ratna šteta je isključena i nije iskazana na ovoj poziciji bilance.

### 3.1.5.7. Dugoročne i kratkoročne obveze

Dugoročne obveze sa stanjem na dan 31. prosinca 1992., iskazane u bilanci iznose 3.580.581.000.- HRD ili 7.233.497,- DEM, a procijenjene su u iznosu 3.899.055.000.- HRD ili 7.876.879,- DEM, što je za 8,9% više od knjigovodstvene vrijednosti. Dugoročne obveze se sastoje od obveza prema kreditima banaka u zemlji u iznosu 3.221.357.000.- HRD ili 6.507.792,- DEM, od drugih robnih kredita u zemlji u iznosu 358.563.000.- HRD ili 724.370,- DEM i od drugih obveza prema povezanim poduzećima u iznosu 661.000.- HRD ili 1.335,- DEM. U knjigovodstveni iznos dugoročnih obveza uključena je revalorizacija dugoročnih kredita od Dubrovačke banke d.d. u iznosu 3.034.116.000.- HRD ili 6.135.590,- DEM i revalorizacija robnih kredita od društva Lavčević d.d. u iznosu 304.774.000.- HRD ili 615.705,- DEM. U procijenjenu vrijednost dugoročnih obveza u osnovnom Elaboratu nisu uključene obveze prema povezanim poduzećima u iznosu 661.000.- HRD i krediti za sanaciju u iznosu 1.619.000.- HRD, a odnose se na preuzete obveze pravnih prednika.

Obveze po dugoročnim kreditima od Dubrovačke banke d.d., procijenjene su osnovnim Elaboratom u iznosu u kojem su i evidentirane u knjigovodstvu u iznosu 3.219.738.000.- HRD ili 6.504.522,- DEM. Dugoročne obveze prema robnim kreditima od društva Lavčević d.d., procijenjene su u iznosu 679.317.000.- HRD ili 1.372.359,- DEM, što je za 320.754.000.- HRD ili 647.989,- DEM, ili 89,5% više od iznosa iskazanog u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1992. Navedeno nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Dopunama Elaborata u listopadu 1994., procijenjena vrijednost dugoročnih obveza iznosi 13.060.057,- DEM, što je za 5.183.178,- DEM ili 65,8% više od procijenjene vrijednosti u osnovnom Elaboratu. Do povećanja iznosa obveza, došlo je nakon što je upravni odbor prihvatio Dodatak osnovnom ugovoru između Dubrovačkog primorja i Dubrovačke banke d.d. iz rujna 1994., kojim se povećavaju potraživanja banke prema Dubrovačkom primorju za 5.183.178,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Kratkoročne obveze sa stanjem na dan 31. prosinca 1992., iskazane u bilanci iznose 3.439.125.000.- HRD ili 6.947.727,- DEM, a procijenjene su u iznosu 3.475.705.000.- HRD ili 7.021.626,- DEM, što je 1,1% više od knjigovodstvene vrijednosti. Odnose se na obveze za predujmove u iznosu 9.518.000.- HRD, dobavljače u iznosu 56.508.000.- HRD, komercijalne zapise u iznosu 178.000.000.- HRD, obveze za kamate na kredite u iznosu 1.854.138.000.- HRD, obveze za plaće u iznosu 9.542.000.- HRD, te kratkoročne financijske obveze u iznosu 1.313.795.000.- HRD. U iznos kratkoročnih obveza uključena je revalorizacija kratkoročnih kredita Dubrovačke banke d.d. u iznosu 1.260.170.257.- HRD ili 2.545.799,- DEM.

Procijenjena vrijednost kratkoročnih obveza koje se odnose na predujmove i dobavljače u zemlji u osnovnom Elaboratu je povećana za obračunane kamate, te predujmovi iznose 9.709.000.- HRD ili 19.615,- DEM, a dobavljači iznose 93.980.000.- HRD ili 189.585,- DEM. U osnovnom Elaboratu i u dopuni Elaborata, procijenjena vrijednost drugih kratkoročnih obveza nije promijenjena u odnosu na knjigovodstvene vrijednosti.

#### 3.1.5.8. Pretvaranje potraživanja u dionički ulog

Programom pretvorbe i Odlukom o pretvorbi Poduzeća, od 27. prosinca 1993., utvrđeno je da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik i potraživanja društva Lavčević d.d., Split, pretvoriti u dionički ulog u ukupnom iznosu 14.535.246,- DEM. Potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvorena u dionički ulog iznose 12.316.258,- DEM, a potraživanja društva Lavčević d.d. pretvorena u dionički ulog iznose 2.218.988,- DEM. Dionički ulog je u istom iznosu sadržan i u osnovnom Elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća i iznosi 14.535.246,- DEM, što čini 65,6% temeljnog kapitala Društva.

Naknadno (u rujnu 1994.), potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvorena u dionički ulog, povećana su za 5.183.176,- DEM, nakon čega dionički ulog ove banke ukupno iznosi 17.499.434,- DEM. Povećanje dioničkog uloga prihvatio je upravni odbor Društva 28. listopada 1994.

Fond je Rješenjem o pretvorbi od 27. ožujka 1995., prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog u iznosu 17.499.000,- DEM i društva Lavčević d.d. u iznosu 2.219.000,- DEM, što ukupno iznosi 19.718.000,- DEM i čini 55,6% temeljnog kapitala Društva.

#### 3.1.5.8.1. Pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog

Potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvorena su u dionički ulog na temelju zaključenog ugovora i obračuna revalorizacije odobrenih kredita. Poduzeće i Dubrovačka banka d.d. su 28. prosinca 1992. zaključili ugovor, kojim se utvrđuje da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije udovoljavalo obvezama prema banci te je došlo do pomicanja rokova otplate kredita, a da je zbog neadekvatne kamatne stope i tečajne politike, tijekom 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita, te da se krediti revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM i pretvore u dionički ulog.

Prema odredbama ugovora revalorizacija kredita izvršena je na dva načina i to:

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

Banka je izradila i priložila uz ugovor specifikaciju revaloriziranih kredita do dana pretvorbe 31. prosinca 1992., i to za 15 dugoročnih partija kredita u ukupnom iznosu 8.700.313,- DEM, te za 19 kratkoročnih kreditnih partija u ukupnom iznosu 3.615.945,- DEM, tako da sveukupno revalorizirani krediti iznose 12.316.258,- DEM. U prilogu ugovora nema izračuna revalorizacije po svakom kreditu, a iz priložene specifikacije revaloriziranih kredita ne vidi se početak korištenja kredita, kamatna stope, iznos otplaćenih obroka i kamata, te stanje kredita prije revalorizacije i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Uvidom u dokumentaciju i bilancu stanja Poduzeća, utvrđeno je da revalorizacija dugoročnih i kratkoročnih kredita iznosi 8.681.389,- DEM, da je evidentirana u poslovnim knjigama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1992., te da je potvrđena od Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske. Na temelju podataka iz bilance stanja Poduzeća, u nastavku se daje pregled kredita, dospjelih obveza i vrijednost revalorizacije kredita prema Dubrovačkoj banci d.d. na dan 31. prosinca 1992.:

Obaveze po kreditima prema Dubrovačkoj banci d.d.

Redni broj	O P I S	Bilanca stanja 31.12.1992.	
		u HRD	u DEM
A.	DUGOROČNI KREDITI "Dubrovačke		
1.	Stanje dugoročnih kredita	182.621.355.-	368.932,-
2.	Dospjele obveze - kamate	1.063.721.954.-	2.148.933,-
3.	Dospjele obveze - anuiteti	23.194.515.-	46.858,-
4.	Revalorizacija kredita prema ugovoru s	3.037.116.003.-	6.135.590,-
5.	Ukupne dugoročne obveze prema banci	4.306.653.827.-	8.700.313,-
B.	KRATKOROČNI KREDITI "Dubrovačke		
6.	Stanje kratkoročnih kredita	5.714.968.-	11.545,-
7.	Stanje komercijalnih zapisa	178.000.000.-	359.596,-
8.	Dospjele kamate	346.007.550.-	699.005,-
9.	Revalorizacija kredita prema ugovoru s	1.260.170.257.-	2.545.799,-
10.	Ukupne kratkoročne obveze prema banci	1.789.892.775.-	3.615.945,-
11.	Sveukupne obveze prema banci	6.096.546.602.-	12.316.258,-

Stanje kredita i dospjelih obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. na dan 31. prosinca 1992. iskazano u poslovnim knjigama prije revalorizacije iznosilo je 3.634.870,- DEM, a ugovorenim načinom obračuna revalorizacije obveze su povećane na iznos 12.316.258,- DEM, što je za 8.681.388,- DEM ili 238,8% više od knjigovodstvenog stanja duga prema Dubrovačkoj banci d.d. Naknadno (28. rujna 1994.), zaključen je dodatak osnovnom ugovoru, kojim ugovorne strane sporazumno i suglasno utvrđuju da je u osnovnom ugovoru zaključenim 28. prosinca 1992. izostavljeno 12 kreditnih partija dugoročnih kredita. Sve kreditne partije utvrđene dodatkom ugovora revalorizirane su na isti način kako je to utvrđeno u osnovnom ugovoru. Revalorizirani iznos ovih kredita iznosi 5.183.176,- DEM, što zajedno s revaloriziranim kreditima iz osnovnog ugovora iznosi 17.499.434,- DEM, te se cjelokupni iznos potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvara u dionički ulog Društva.

Iz priloga dodatku ugovora ne može se utvrditi kada su zaključeni ugovori o kreditima, kada su krediti stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita, uvjeti pod kojim su odobreni krediti i za koje namjene, iznosi otplaćenih rata i kamata, te stanje duga prije revalorizacije.

Uvidom u bilancu stanja Poduzeća, utvrđeno je da krediti sadržani u dodatku ugovora kao ni revalorizacija kredita nije evidentirana u poslovnim knjigama i nisu uključeni u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.

Fond je zatražio mišljenje neovisnog revizora kako bi mogao potvrditi realnost i objektivnost pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog Društva u iznosu 17.499.434,- DEM. Na zahtjev Dubrovačke banke d.d. i Društva, u listopadu 1994. tvrtka za reviziju i ekonomski konzalting Effect d.o.o., Dubrovnik izvršila je reviziju metode, računovodstvene, logičke i formalne ispravnosti, te ekonomske i pravne utemeljenosti revalorizacije kredita Dubrovačke banke d.d. Radnu dokumentaciju korištenu kod donošenja ocjene o realnosti revalorizacije kredita, prema navodima iz revizorskog izvješća, činile su: kartice korištenja kredita, otplate i kamata, liste automatske obrade podataka po računima i komitentima, ugovori o kreditu između Dubrovačke banke d.d. i Dubrovačkog primorja, poslovna dokumentacija banke o dužniku na nova poduzeća nastala djelidbom bivšeg poduzeća, tečajne liste i Odluke o kamatnim stopama Dubrovačke banke d.d. od odobrenja kredita do 31.12.1992., bilanca stanja i račun dobiti i gubitka za 1992. i 1993. Poduzeća, Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1992. godinu Poduzeća, sastavljen od strane Službe društvenog knjigovodstva - podružnica Dubrovnik od 31. 12. 1992., te dokumentacija o vlasničkoj pretvorbi Poduzeća.

Prema mišljenju revizorske tvrtke, revalorizacija potraživanja Dubrovačke banke d.d. prema Poduzeću ocjenjuje se realnom i objektivnom.

Upravni odbor Poduzeća je na sjednici održanoj 28. listopada 1994. jednoglasno prihvatio izvješće revizorske tvrtke i dodatak ugovoru između Poduzeća i Dubrovačke banke d.d., zaključenog 28. rujna 1994.

Revalorizaciju potraživanja Dubrovačke banke d.d. u cjelokupnom iznosu prihvatio je i Fond, koji je 28. ožujka 1995. izdao Rješenje o pretvorbi poduzeća u kojem dionički ulog Dubrovačke banke d.d. iznosi 17.494.434,- DEM i čini 49,4% temeljnog kapitala Društva.

U postupku revizije pretvorbe, zatražena je dokumentacija Društva i dokumentacija Dubrovačke banke d.d. u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog. Društvo nije dostavilo traženu dokumentaciju, a banka je od 46 kreditnih partija, dostavila ugovore za 5 partija dugoročnih kredita bez dodataka ugovorima zaključenim u 1992.

Za drugih 10 dugoročnim kreditima i 19 kratkoročnih kredita, koji su bili predmet osnovnog ugovora o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog Društva, od 28. prosinca 1992., te za svih 12 partija dugoročnih kredita koji su predmet dodatka osnovnom ugovoru od 28. rujna 1994., dokumentacija nije dostavljena. Dubrovačka banka d.d. je dopisima od 8. i 22. listopada 2001., izvijestila Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kreditnih partija s podacima o korištenju, otplati i revalorizaciji te druge priloge nije u mogućnosti dostaviti, jer ih nema u evidenciji, te da pregledom poslovne dokumentacije nisu pronađeni preostali ugovori o kreditima vezani za pretvaranja potraživanja u dionički ulog. Iz bilance stanja, utvrđeno je da je Poduzeće 31. prosinca 1992. dugovalo Dubrovačkoj banci d.d., na ime dugoročnih i kratkoročnih kredita i dospjelih obveza, ukupno 3.634.870,- DEM, a da su po osnovnom ugovoru iz 1992., ova potraživanja revalorizirana i pretvorena u dionički ulog u iznosu 12.316.258,- DEM, a dodatkom ugovora iz 1994. u iznosu 17.499.434,- DEM, što je za 13.864.564,- DEM ili 381,4% više od duga evidentiranog u poslovnim knjigama. Revizijom je utvrđeno da su osnovnim ugovorom, a posebno dodatkom ugovora, revalorizirane i partije kredita koje su već otplaćene (u osnovnom ugovoru jedna partija dugoročnog kredita, a u dodatku ugovoru 12 partija dugoročnih kredita - Tablica broj 4 u nastavku Izvješća), te kao takve nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama i iskazane u bilanci stanja na dan procjene. Utvrđivanje iznosa potraživanja banke i pretvaranje u dionički ulog, nije obavljeno u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.



Revalorizacija kredita provedena dodatkom ugovora u 1994. nije utemeljena na vjerodostojnoj dokumentaciji. Ugovorenim načinom obračuna revalorizacije, a posebno naknadnom revalorizacijom u 1994., došlo je do neosnovanog povećanja obveza u iznosu 13.864.564,- DEM, a time u istom iznosu i do umanjenja i nerealnog iskazivanja vrijednosti društvenog kapitala, kao i do neosnovanog i nerealnog povećanja temeljnog kapitala. Umanjenjem društvenog kapitala, osobama i fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, umanjena su prava, a Dubrovačka banka d.d. je neosnovano i nerealno stekla vlasnički udjel u visini 49,4% u temeljnom kapitalu. U nastavku se daje pregled dugoročnih i kratkoročnih kredita koji su bili predmet revalorizacije prema osnovnom ugovoru i dodatku ugovora.

## Pregled dugoročnih i kratkoročnih kredita dubrovačke banke pretvorenih u ulog Društva

u DEM

Red. br.	Broj kreditne partije	Datum korištenja	*Iznos odobrenih kredita	*Iznos otplata	Stanje duga po kreditima u bilanci stanja 31.12.1992.				*Iznos revalorizacije	Stanje kredita nakon revalorizacije	% povećanja 11:9
					Kreditni	Kamate	Aniteti	Ukupni dug			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Dug. kred. 92.										
1.	52020-124	15.7.86.	72.864	70.828	248.66	1.705.66	81.27	2.035.59	6.178,-	8.214,-	303,6
2.	520100-132	15.8.86	4.405.073	4.028.580	52.736.63	315.458.90	8.297.88	376.493.41	898.316,-	1.274.807,-	238,6
3.	520100-140	15.3.87.	1.887.417	1.594.688	43.771,80	245.269,46	3.687,79	292.729,05	698.091,-	990.820,-	238,5
4.	5101100-760	15.6.87.	2.269.558	1.917.377	49.329,01	295.088,10	7.761,95	352.179,06	839.998,-	1.192.177,-	238,5
5.	52200-841	15.9.86.	2.343.014	2.342.944	0,00	0,00	0,00	0,00	4.464,-	4.464,-	-
6.	52020-7374	29.2.85.	313.366	310.983	225,-	1.996,47	161,09	2.382,56	8.030,-	10.413,-	337,0
7.	52020-7382	15.2.85.	636.666	631.988	441,72	3.919,53	316,26	4.677,51	15.765,-	20.443,-	337,1
8.	52020-7455	15.9.85	97.756	96.117	221,32	1.372,95	44,29	1.638,56	5.122,-	6.761,-	312,7
9.	52020-7552	15.1.86.	179.847	176.655	389,87	2.674,19	127,43	3.191,49	10.219,-	13.411,-	320,2
10.	52020-7641	31.5.87.	13.979	13.195	104,89	657,02	22,22	784,13	2.457,-	3.241,-	313,3
11.	52020-7692	15.9.85.	97.756	96.709	158,78	877,57	11,03	1.047,38	3.187,-	4.234,-	304,3
12.	52020-7730	15.2.87.	27.497	26.812	101,56	573,50	9,40	684,46	2.092,-	2.777,-	305,6
13.	5100150-10138	30.9.87.	4.202.133	3.432.028	110.553,80	645.256,21	14.294,45	770.104,46	1.836.818,-	2.606.923,-	238,5
14.	5100150-10170	15.2.88.	2.849.536	2.230.930	88.805,20	518.318,75	11.482,39	618.606,34	1.475.496,-	2.094.102,-	238,5
15.	510110-13048	30.3.91	**414.068	-	21.843,74	115.764,86	560,09	138.168,69	329.357,-	467.526,-	238,4
UKUPNO			19.810.530	16.969.834	368.932,-	2.148.933,-	46.858,-	2.564.723	6.135.590,-	8.700.313,-	239,2

Red. br.	Broj kreditne partije	Datum kotištenja	*Iznos odobrenih kredita	*Iznos otplata	Stanje duga po kreditima u bilanci stanja 31.12.1992.				*Iznos revalorizacije	Stanje kredita nakon revalorizacije	% povećanja 11:9
					Kredit	Kamate	Aniteti	Ukupni dug			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B.	Dugoročni krediti dodatka ugov. iz 94.										
1.	520100-4014	-	2.658.826,	2.264.256	0,00	0,00	0,00	0,00	899.850,-	899.850,-	-
2.	520100-4219	-	952.032,-	831.505	0,00	0,00	0,00	0,00	295.797,-	295.797,-	-
3.	520100-4227	-	877.216,-	754.406	0,00	0,00	0,00	0,00	270.709,-	270.709,-	-
4.	520100-4235	-	1.494.938,	1.330.495	0,00	0,00	0,00	0,00	497.814,-	497.814,-	-
5.	520100-4251	-	1.054.346,	920.866	0,00	0,00	0,00	0,00	351.009,-	351.009,-	-
6.	520100-4278	-	1.039.771,	914.998	0,00	0,00	0,00	0,00	346.244,-	346.244,-	-
7.	520100-4286	-	3.831.075,	3.280.550	0,00	0,00	0,00	0,00	1.289.493,-	1.289.493,-	-
8.	520100-4294	-	1.001.629,	835.960	0,00	0,00	0,00	0,00	333.458,-	333.458,-	-
9.	520100-4316	-	2.035.396,	1.587.609	0,00	0,00	0,00	0,00	711.614,-	711.614,-	-
10.	520100-4332	-	199.638,-	152.883	0,00	0,00	0,00	0,00	79.498,-	79.498,-	-
11.	520100-4324	-	247.093,-	189.125	0,00	0,00	0,00	0,00	88.952,-	88.952,-	-
12.	520100-5568	-	42.362,-	31.772	0,00	0,00	0,00	0,00	18.738,-	18.738,-	-
UKUPNO		-	15.434.322	13.094.42	0,00	0,00	0,00	0,00	5.183.176,-	5.183.176,-	-

Napomena: \* Izvor podataka Izvješće revizorske tvrtke Effect

Red. br.	Broj kreditne partije	Datum korištenja	*Iznos odobrenih kredita	*Iznos otplata	Stanje duga po kreditima u bilanci stanja 31.12.1992.				*Iznos revalorizacije	*Stanje kredita nakon revalorizacije	% povećanja 11:9
					Kreditni	Kamate	Aniteti	Ukupni dug			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C.	Kratk. kred 92.										
1.	5401025 121	14.6.90.	71.429,-	31.393	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,-	46.979,-	-
2.	5401025 687	15.8.90.	114.286,-	50.228	0,00	0,00	0,00	0,00	11.109,-	75.167,-	-
3.	5401026 934	21.2.91.	1.060.600,-	717.082	0,00	0,00	0,00	0,00	91.453,-	434.971,-	-
4.	5401027 817	18.3.91.	388.889,-	304.826	0,00	0,00	0,00	0,00	22.654,-	106.717,-	-
5.	5401028 120	3.4.91.	121.778,-	91.117	0,00	0,00	0,00	0,00	7.181,-	37.842,-	-
6.	5401028 449	12.4.91.	388.889,-	269.231	0,00	0,00	0,00	0,00	31.218,-	150.876,-	-
7.	5401029 518	13.6.91.	269.231,-	269.231	0,00	0,00	0,00	0,00	11.382,-	11.382,-	-
8.	5401030 117	19.8.91.	307.692,-	307.692	0,00	0,00	0,00	0,00	7.079,-	7.079,-	-
9.	5401030 613	30.9.91.	56.088,-	52.679	0,00	0,00	0,00	0,00	1.551,-	4.960,-	-
10.	5401030 737	18.10.91.	138.462,-	42.949	0,00	0,00	0,00	0,00	9.746,-	105.259,-	-
11.	5401031 415	20.11.91.	215.385,-	61.421	0,00	0,00	0,00	0,00	13.291,-	167.255,-	-
12.	5401031 512	16.12.91.	509.068,-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	33.366,-	542.434,-	-
13.	5401032 284	23.12.91.	269.231,-	66.451	0,00	0,00	0,00	0,00	13.830,-	216.610,-	-
14.	5401032 438	16.12.91.	1.256.271,-	446.627	0,00	0,00	0,00	0,00	80.581,-	890.225,-	-
15.	5401033 663	31.3.92.	38.208,-	33.051	0,00	0,00	0,00	0,00	1.773,-	6.930,-	-
16.	5401034 015	03.4.92.	46.269,-	34.918	0,00	0,00	0,00	0,00	991,-	12.342,-	-
17.	5401034 252	17.6.92.	692.308,-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	2.648,-	694.956,-	-
18.	5401034 295	24.6.92.	58.394,-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	112,-	58.506,-	-
19.	5401034 848		45.455,-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,-	45.455,-	-
UKUPNO			6.047.933,-	2.778.896	0,00	0,00	0,00	0,00	346.908,-	3.615.945,-	-

### 3.1.5.8.2. Pretvaranje potraživanja društva Lavčević d.d. u dionički ulog

Potraživanja društva Lavčević d.d. prema Poduzeću pretvorena su u dionički ulog na temelju ugovora zaključenog 30. studenoga 1992., kojim se utvrđuje da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije udovoljavalo svojim obvezama.

Zbog toga je došlo do pomicanja rokova otplate kredita, a obračunane kamate su pripisivane glavnom dugu. Svi krediti i obračunane kamate, prema odredbama ugovora će se po stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan 31. listopada 1992. pretvoriti u dionički ulog društva Lavčević d.d. u Društvu. Uz ugovor, priložena je specifikacija odobrenih kredita na dan 31. listopada 1992., i to za sedam ugovora u ukupnom iznosu 472.870.737,50 HRD ili 1.570.999,- DEM (tečaj: 1,- DEM = 301.- HRD). Iz priložene specifikacije, utvrđeno je da su krediti odobreni u iznosu 548.000.000.- HRD i to u razdoblju od 29. kolovoza 1986. do 29. prosinca 1987., ali se ne može utvrditi namjena, rok otplate, kamate, početak korištenja kredita, iznos otplaćenih obroka i otplaćenih kamata.

Uvidom u dokumentaciju i bilancu stanja, utvrđeno je da su krediti i dospjele obveze evidentirani i uključeni u knjigovodstvenu vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 1.570.999,- DEM, što je i potvrđeno od Službe društvenog knjigovodstva.

U nastavku se daje pregled kredita i dospjelih obveza prema društvu Lavčević d.d. na dan 31. prosinca 1992.:

Tablica broj 6

Obaveze po kreditima prema društvu Lavčević d.d.

Redni broj	O P I S	Balanca stanja 31.12.1992.	
		u HRD	u DEM
1.	Stanje kredita od društva Lavčević d.d.	53.789.205.-	108.665,-
2.	Dospjele redovne i zatezne kamate	419.081.580.-	846.629,-
3.	Revalorizacija kredita prema ugovoru	304.773.728.-	615.705,-
4.	Ukupne obveze prema društvu Lavčević	777.644.513.-	1.570.999,-

Naknadno, u svibnju 1993., zaključen je dodatak osnovnom ugovoru, kojim se utvrđuje revalorizacija kredita prema stanju kredita na dan 30. rujna 1991. Na taj način revalorizacija potraživanja društva Lavčević d.d. povećana je u iznosu 647.988,- DEM, te iznosi 2.218.987,- DEM. Cjelokupni iznos potraživanja pretvoren je u dionički ulog u Društvu. Revalorizacija kredita izvršena prema dodatku ugovora nije evidentirana u poslovnim knjigama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.

Revalorizaciju potraživanja društva Lavčević d.d. prema Poduzeću, u cjelokupnom iznosu prihvatio je i Fond, koji je 28. ožujka 1995. izdao Rješenje o pretvorbi poduzeća u kojem dionički ulog društva Lavčević d.d. iznosi 2.218.988,- DEM i čini 6,3% temeljnog kapitala Društva. Društvo ne raspolaže popisom kreditnih obveza na dan procjene odnosno na dan 31. prosinca 1992. Prema podacima iz bilance stanja, utvrđeno je da je Poduzeće 31. prosinca 1992. dugovalo društvu Lavčević d.d. na ime kredita i dospjelih kamata ukupno 1.570.999,- DEM, koliko je utvrđeno i u osnovnom ugovoru iz 1992. Dodatkom ugovoru, ova potraživanja su povećana na 2.218.987,- DEM, što je za 647.988,- DEM ili 41,2% više od duga evidentiranog u bilanci, koju je potvrdila Služba društvenog knjigovodstva.

Utvrđivanje visine potraživanja društva Lavčević d.d. i pretvaranje u dionički ulog, nije obavljeno u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Ugovorenim načinom obračuna naknadne revalorizacije u 1993. došlo je neosnovanog povećanja obveza u iznosu 647.988,- DEM, a time i umanjenja i nerealnog iskazivanja vrijednosti društvenog kapitala, kao i do neosnovanog povećanja uloga u temeljnom kapitalu. Umanjenjem društvenog kapitala, osobama i fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, umanjena su prava, a društvo Lavčević d.d. je steklo neosnovano i nerealno vlasnički udjel od 6,3% u temeljnom kapitalu Društva.

### 3.2. Rješenje Fonda i upis dioničkog društva u sudski registar

Poduzeće je koncem prosinca 1993., Fondu dostavilo Odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Na zahtjev Fonda, Poduzeće je izradilo i dostavilo Fondu dopunu procjene vrijednosti Poduzeća 16. studenoga 1994. i 1. veljače 1995. Fond je 27. ožujka 1995. donio Rješenje, kojim se daje suglasnost društvenom poduzeću HTP Dubrovačko primorje, Dubrovnik, na namjeravanu pretvorbu. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo. Procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosi 57.047.490,00 kn ili 15.723.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja.

U procijenjenu vrijednost društvenog kapitala uključena je i procijenjena vrijednost zemljišta i objekata u iznosu 8.091.270,00 kn ili 2.229.000,- DEM. Dionice u naznačenoj vrijednosti rezervirane su kod Fonda. Rezervacije se odnose na zemljišta i objekte: k.o. Gruž zemljište 739 m<sup>2</sup> i objekt (10% procijenjene vrijednosti), k.o. Zaton "Stara kuća" zemljište 1 339 m<sup>2</sup> i objekt, zemljište "Ruševina" 92 m<sup>2</sup>, k.o. Slano Bar i taverna hotela "Admiral" zemljište 991 m<sup>2</sup> i objekt, zemljište Banja 5 921 m<sup>2</sup>, k.o. Orašac Taverna Orašac zemljište 1 848 m<sup>2</sup> i objekt, jer nisu dostavljeni dokazi da nekretnine nisu obuhvaćene Zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te k.o. Ston objekt Hotel Ston i zemljište 431 m<sup>2</sup>, k.o. Broce objekt Restoran Broce i zemljište 508 m<sup>2</sup>, k.o. Šipan Kavana (hotel) Dubravka i zemljišta 237 m<sup>2</sup>, jer nisu riješeni imovinsko pravni odnosi.

Temeljni kapital iznosi 128.650.830,00 kn ili 35.441.000,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona u iznosu 28.537.245,00 kn ili 7.861.500,- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala,
- b) pretvaranjem potraživanja u dionice u iznosu 41.576.340,00 kn ili 19.718.000,- DEM, od čega se na Dubrovačku banku d.d. odnosi 63.521.370,00 kn ili 17.499.000,- DEM i na društvo Lavčević d.d. 8.054.970,00 kn ili 2.219.000,- DEM,
- c) prodajom preostalih 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala, 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.

Na temelju Rješenja Fonda od 27. ožujka 1995. i odluke upravnog odbora, 1. travnja 1995. u tjednom listu Dubrovački vjesnik objavljen je poziv za upis i kupnju dionica. Poziv za upis i kupnju dionica sadrži sve podatke navedene u Programu pretvorbe te Rješenju Fonda. Upis je trajao od 3. do 11. travnja 1995. Na poziv za upis i kupnju dionica javile su se 473 fizičke osobe, od čega dvije s nepotpunom dokumentacijom. Od ukupno prispjelih valjanih prijava, 424 se odnose na zaposlene i ranije zaposlene, 19 na zaposlene u poduzećima i ustanovama koja ne podliježu pretvorbi, i 28 na punoljetne državljane Republike Hrvatske.

Broj dionica po izjavama o namjeri kupnje iznosi 83 155, što je za 4 540 ili 5,5% više od ponuđenog na prodaju. S obzirom da je ukupni iznos dionica po izjavama o namjeri kupnje veći od ponuđenog na prodaju, ugovori o kupnji zaključeni su s 424 zaposlena i ranije zaposlena uz razmjerno smanjenje broja dionica. Svi ugovori su zaključeni u razdoblju od 18. do 21. travnja 1995. na obročnu otplatu. U ožujku 1997., zaključena su 412 dodatka ugovoru, u kojima se mijenja rok otplate na 20 godina. Fond je 5. srpnja 1995. donio odluku o prijenosu dionica fondovima. Odlukom je utvrđeno da u roku utvrđenom za prikupljanje ponuda nije primljena niti jedna ponuda. U skladu s Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, 56 325 dionica ili 15,89% dioničkog kapitala prenose se fondovima u omjeru određenom Zakonom i to:

1. Fondu 37 550 dionica ili 10,59% dioničkog kapitala,
2. Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 13 142 dionica ili 3,71% dioničkog kapitala,
3. Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 5 633 dionica ili 1,59% dioničkog kapitala.

U skladu s Rješenjem, Fondu pripada i 22 290 dionica na temelju rezervacije, te mu ukupno ostaje 59 840 dionica, što predstavlja 16,88% vrijednosti dioničkog kapitala. Društvo je upisano u sudski registar 29. prosinca 1995. Temeljni kapital iznosi 128.650.830,00 kn ili 35.441.000,- DEM na dan izdavanja Rješenja.

Vlasnička struktura kapitala je sljedeća:

- dioničari 28.537.245,00 kn ili 7.861.500,- DEM,
- Fond 21.721.920,00 kn ili 5.984.000,- DEM,
- - Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 4.770.546,00 kn ili 1.314.200,- DEM,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 2.044.779,00 kn ili 563.300,- DEM,
- Dubrovačka banka d.d. 63.521.370,00 kn ili 17.499.000,- DEM,
- društvo Lavčević d.d. 8.054.970,00 kn ili 2.219.000,- DEM.

Upis u sudski registar objavljen je u Narodnim novinama 3. srpnja 1996.

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE

Društvo je ustrojilo i vodi knjigu dionica. Statutom je utvrđeno da se u knjigu dionica upisuju dionice na ime sa svim podacima u skladu sa zakonskim propisima kao i svi drugi podaci od značaja za prava koja proizlaze iz dionica, prijenosa i opterećenja dionica. Prema knjizi dionica, vlasnička struktura se nije mijenjala tijekom 1995., 1996. i 1997.

Tablica broj 7

Vlasnička struktura 1995. 1996. i 1997.

Red.b	Dioničari	Broj	Udio u %	Vrijednost u DEM
1.	dioničari (424)	78 615	22,19	7.861.500,-
2.	Hrvatski fond za	59 840	16,88	5.984.000,-
	- slobodne dionice	37 550	10,59	3.775.000,-
	- rezervirane dionice	22 290	6,29	2.229.000,-
3.	Fondovi MIO	18 775	5,30	1.877.500,-
	- MIO radnika	13 142	3,71	1.314.200,-
	- MIO poljoprivrednika	5 633	1,59	563.300,-
4.	Dubrovačka banka d.d.	174 990	49,37	17.499.000,-
5.	Lavčević d.d.	22 190	6,26	2.219.000,-
	UKUPNO	354 410	100,00	35.441.000,-

U vlasničkoj strukturi niti jedan dioničar nema većinski udjel. Najveći broj dionica posjeduje Dubrovačka banka d.d. (174 990 dionica), što čini 49,37% dioničkog kapitala Društva. Ovaj udjel banka je stekla pretvaranjem potraživanja u dionički ulog po Rješenju Fonda o pretvorbi društvenog poduzeća Dubrovačko primorje u dioničko društvo, od 27. ožujka 1995.



#### 4.1. Vlasnička struktura tijekom 1998.

Promjene u vlasničkoj strukturi nastale su tijekom 1998., kada je Dubrovačka banka d.d. povećala svoj udjel s 49,37% na 54,32% udjela u dioničkom kapitalu, te postala većinski vlasnik Društva. Prema knjizi dionica, na dan održavanja redovne godišnje skupštine Društva 24. srpnja 1998., broj dionica Dubrovačke banke d.d. povećan je za 17 525 dionica i iznosi 192 515 dionica. U istom razdoblju došlo je do promjene udjela i drugih dioničara.

Tablica broj 8

Vlasnička struktura na dan 24. srpnja 1998.

Red . broj	Dioničari	24. srpnja 1998.		
		Broj dionica	Udio u %	Promjena u odnosu na 1997.
1.	dioničari	66 794	18,85	- 11 821
2.	Hrvatski fond za	45 712	12,90	- 14 128
	- slobodne dionice	23 422	6,61	- 14 128
	- rezervirane dionice	22 290	6,29	0
3.	Fondovi MIO	31 761	8,96	+12 986
4.	Dubrovačka banka d.d.	192 515	54,32	+17 525
5.	Lavčević d.d., Split	3 500	0,99	- 18 690
6.	Coning d.d., Varaždin	12 038	3,40	+12 038
7.	Prevlaka d.d., Ston	2 090	0,59	+ 2 090
UKUPNO		354 410	100,00	0

Dubrovačka banka je u 1998. kupila od društva Croatia osiguranje d.d., Zagreb, 5 704 dionice, te putem društva Rut d.o.o., Dubrovnik, (MBS 0285285), od malih dioničara 11 821 dionica. Na temelju ugovora zaključenog 10. listopada 1997., Dubrovačka banka d.d. je od društva Croatia osiguranje d.d. kupila 5 704 dionice po nominalnoj vrijednosti u iznosu 100,- DEM za jednu dionicu, što ukupno iznosi 570.400,- DEM.

Društvo Croatia osiguranje d.d. steklo je ove dionice na temelju Ugovora o uzajamnom ustupanju - zamjeni vrijednosnica, zaključenim s mirovinskim fondovima 30. rujna 1997., na način da je društvo Croatia osiguranje d.d. zamijenilo dionice Istarske banke d.d., Pula, za dionice poduzeća s područja Dubrovačko-neretvanske županije među kojima je i Dubrovačko primorje s 5 704 dionice. Promjene na temelju ovog ugovora upisane su u knjizi dionica u 1998.

Dubrovačka banka d.d. je putem društva Rut d.o.o., kupila 11 821 dionica od malih dioničara. U kolovozu 1997. sklopljen je ugovor, kojim Dubrovačka banka d.d. ovlašćuje društvo Rut d.o.o. za

računovodstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, Dubrovnik, zastupano po direktorici Luci Butijer, da u svoje ime, a za račun banke otkupi dionice od malih dioničara društva Dubrovačko primorje d.d. Ugovorena cijena dionica može maksimalno iznositi 30% nominalne vrijednosti dionica. Banka se obvezala sredstva potrebna za kupnju dionica staviti na raspolaganje društvu Rut d.o.o. prema dinamici sklapanja ugovora s malim dioničarima, a društvo Rut d.o.o. se obvezalo po završetku otkupa dionica od malih dioničara sklopiti s bankom ugovor o prodaji-prijenosu svih otkupljenih dionica i to pod jednakim uvjetima po kojima ih je otkupilo od malih dioničara.

Društvo Rut d.o.o. je kao kupac, u prosincu 1997. zaključilo ugovore o kupoprodaji dionica sa 150 malih dioničara, od kojih je otkupljeno 28 166 dionica Društva nominalne vrijednosti 100,- DEM, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 2.816.600,- DEM. Mali dioničari su stekli dionice serije A na temelju ugovora o prodaji dionica s popustom sklopljenim s Fondom i dodatka ugovoru, kojim je ugovorena otplata neatplaćenih dionica obročnom otplatom u roku od 20 godina. Mali dioničari su prodali i prenijeli u vlasništvo društva Rut d.o.o. sve otplaćene dionice i dionice koje su stekli na temelju odobrenog popusta, ukupno 11 821 dionicu, i neatplaćenih 16 345 dionica. Ugovorom je također utvrđeno da će društvo Rut d.o.o. preuzeti ispunjenje duga za neatplaćene dionice prema Fondu, te da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorom i dodatkom ugovoru. Mali dioničari su dali kupcu u zalog sva svoja prava i potraživanja po osnovi kupljenih, a još neatplaćenih dionica, te ovlastili kupca da u njihovo ime i za njegov račun putem osobe koju kupac odredi, sudjeluje na sjednicama glavne skupštine Društva tijekom roka otplate dionica, te raspravlja i glasuje o svakoj točki dnevnog reda, da prima isplatu dividende, te da ostvaruje sva druga prava koja pripadaju dioničaru. Društvo Rut d.o.o. je po zaključenim ugovorima platilo malim dioničarima ukupnu cijenu za kupljene dionice u iznosu 373.410,75 DEM. Promjene vlasništva dionica na temelju ovih ugovora upisane su u knjizi dionica u lipnju 1998.

U srpnju 1998. zaključen je ugovor o prijenosu dionica između društva Rut d.o.o., kao prenositelja i Dubrovačke banke d.d., kao stjecatelja, kojim se utvrđuje da prenositelj prodaje i prenosi u vlasništvo banke 11 821 dionica Društva serije A, nominalne vrijednosti 100,- DEM, odnosno ukupne vrijednosti 1.192.100,- DEM.

Za ove dionice ugovorena je cijena 373.410,75 DEM. Ugovorom je utvrđeno da je banka 7. srpnja 1998., uplatila na žiro račun prenositelja iznos od 90.365,68 DEM ili u protuvrijednosti 329.066,62 kn, a preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu 283.045,07 DEM prebija se istim iznosom dospjelog potraživanja banke prema prenositelju koje postoji po osnovi kredita koji se vodi na računu i partiji br. 500121-54-70-01063-2 i 500121-54-70-01146-9, čime prenositelj izmiruje svoje obveze prema banci s danom 7. srpnja 1998. Ugovoreno je da će neatplaćene dionice društvo Rut d.o.o. prenositi sukcesivno u vlasništvo banke na koncu svake godine, ovisno o otplati mjesečnih obroka cijene dionica u skladu s ugovorom i dodatkom ugovoru o prodaji dionica s popustom, zaključenog s Fondom. Društvo Rut d.o.o. prenosi stjecatelju sva svoja prava i potraživanja po osnovi kupljenih, a još neatplaćenih dionica, te se obvezuje prenijeti punomoći koje je primio od malih dioničara, neopozivo i s rokom valjanosti za cijelo vrijeme roka otplate dionica. Uvidom u dokumentaciju o plaćanju, utvrđeno je da je u skladu s ugovorom, Dubrovačka banka d.d. uplatila na žiro račun društva Rut d.o.o. 329.066,62 kn. Razliku od 1.000.000,00 kn izmirila je putem prijeboja s istim iznosom dospjelih potraživanja po kratkoročnim kreditima banke prema društvu Rut d.o.o., internim nalozima koji nisu provedeni putem žiro računa, što nije u skladu s odredbama Zakona o platnom prometu u zemlji, prema kojim se bezgotovinska plaćanja putem računa obavljaju davanjem naloga za plaćanje u korist odnosno na teret računa koji se vodi kod ovlaštene organizacije i to najmanje jednom mjesečno.

32

Uvidom u knjigu dionica, utvrđeno je da su otplaćene dionice malih dioničara u broju 11 821 prenesene u vlasništvo Dubrovačke banke d.d. u srpnju 1998., dok neatplaćene dionice u ukupnom broju 16 345, društvo Rut d.o.o. nije otplatilo niti prenijelo u vlasništvo Dubrovačke banke d.d.

Ugovori o kupoprodaji dionica između društva Rut d.o.o. i malih dioničara nisu zaključeni u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, prema kojim je stjecatelj koji preuzima prenositelj dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti Fondu jednokratno u roku 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora.

Istodobno, Fond nema saznanja ni dokumentaciju o prodaji dionica malih dioničara društvu Rut d.o.o., niti o prijenosu tih dionica Dubrovačkoj banci d.d., niti je Fond evidentirao promjene vlasništva nad dionicama malih dioničara. Iz dokumentacije Fonda o otplati dionica malih dioničara, utvrđeno je da plaćanja neotplaćenih dionica nakon sklapanja ugovora o prodaji između društva Rut d.o.o. i malih dioničara, nije bilo. Iako je došlo do prekoračenja ugovorenog roka plaćanja dionica malih dioničara, Fond nije postupio prema odredbama dodatku ugovoru o prodaji dionica s popustom, prema kojima se, ukoliko kupac ne otplati tri dospelja obroka, ugovor i dodatak ugovoru raskidaju bez prethodne opomene, a neotplaćene dionice prenose Fondu.

Fond je, naknadno 17. svibnja 1999., raskinuo ugovore s malim dioničarima, koji su prodali svoje dionice društvu Rut d.o.o. U istom razdoblju do održavanja redovne skupštine Društva 24. srpnja 1998., nastale su promjene u vlasničkom udjelu Fonda koji se smanjio sa 16,90% na 12,9% ili za 14 128 dionica. Fond je na temelju zaključenih ugovora o prijenosu dionica prenio društvu Coningu d.d., Varaždin, 12 038 dionica, a društvu Prevlaka d.d., Ston (MBS 3302334), prenio je 2 090 dionica. Uz ugovore o prijenosu, priložene su Izjave Ministarstva razvitka i obnove, te potvrđuje da su društva Coning d.d. i Prevlaka d.d., kao izvoditelji radova, izvršili sve svoje ugovorom i dodacima ugovoru o građenju, preuzete obaveze koje su plaćene dionicama iz portfelja Fonda.

Tijekom 1998., na temelju Ugovora o zamjeni dionica zaključenog 26. siječnja 1998. između društva Lavčević d.d. i Hrvatskog mirovinskog osiguranja d.o.o., društvo Lavčević d.d. je prenijelo društvu Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. 3 500 dionica društva Dubrovačko primorje d.d. u zamjenu za udjel u društvu Grijanje projekt d.o.o., Zagreb. Promjene vlasništva u knjizi dionica nisu evidentirane u godini kada su nastale, već naknadno u 1999. U veljači 1998., društvo Lavčević d.d. je zaključilo još jedan ugovor o zamjeni dionica s istom pravnom osobom, te je društvu Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. prenijelo 18 690 dionica društva Dubrovačko primorje d.d. u zamjenu za dionice društva Fotokemika d.d., Zagreb. Promjene vlasništva u knjizi dionica evidentirane su u ožujku 1998.

#### 4.2. Vlasnička struktura tijekom 1999.

Vlasnička struktura se nije znatnije promijenila do redovne skupštine održane 20. travnja 1999. Udjel Fonda u vlasničkoj strukturi je smanjen s 12,90% u 1998. na 8,44%, odnosno za 15 787 dionica. Fond je na temelju ugovora o prijenosu dionica prenio dionice društvu Prevlaka d.d. 11 024 dionica i društvu GP Dubrovnik d.d., Dubrovnik, (MBS 3302342), 4 763 dionice na ime plaćanja izvršenih radova na sanaciji potresom porušenog područja općine Ston. Uz ugovore o prijenosu priložene su Izjave Ministarstva razvitka i obnove, koje potvrđuju da su društva Prevlaka d.d. i GP Dubrovnik d.d., kao izvoditelji radova, izvršili sve svoje ugovorom i dodacima ugovoru preuzete obaveze. Obveze su podmirene dionicama iz portfelja Fonda.

33

U nastavku se daje pregled vlasničke strukture društva Dubrovačko primorje d.d. na dan 31. prosinca 1999.

Tablica broj 9

Vlasnička struktura na dan održavanja redovne skupštine 20. travnja 1999  
i na dan 31. prosinca 1999.

Red. broj	Dioničari	20. travnja 1999.			31. prosinca 1999.		
		Broj dionica	Udio u %	Promjena na 1998.	Broj dionica	Udio u %	Promjena na 20.4.
1.	Mali dioničari	66 794	18,85	0	20 419	5,76	-46 375
2.	Hrvatski fond za	29 925	8,44	-15 787	68 508	19,33	+38 583
	- slobodne dionice	7 635	2,15	-15 787	46 218	13,04	+38 583
	- rezervirane dionice	22 290	6,29	0	22 290	6,29	0
3.	Fondovi MIO	31 761	8,96	0	35 261	9,95	+3 500
4.	Dubrovačka banka d.d.	192 515	54,32	0	0	-	-192 672
5.	Lavčević d.d. Split	3 500	0,99	0	-	-	-3 500
6.	Coning d.d. Varaždin	12 038	3,40	0	12 038	3,40	0
7.	Prevlaka d.d. Ston	13 114	3,70	+11 024	15 622	4,41	+2 508
8.	GP Dubrovnik d.d.	4 763	1,34	+4 763	9 890	2,79	+5 127
9.	James Ban	-	-	-	192 672	54,36	+192 672
UKUPNO		354 410	100,0	0	354 410	100,0	0

Značajne promjene u strukturi vlasništva Društva, nastale su do konca 1999.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik, od 16. travnja 1999. i ugovora o prijenosu dionica zaključenog 21. lipnja 1999. između Dubrovačke banke d.d. i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: Agencija), Dubrovačka banka d.d. je redovne dionice na ime serije A društva Dubrovačko primorje d.d. u ukupnom broju 186 968, prenijela na Agenciju. Dubrovačka banka d.d. je stekla dionice pretvaranjem potraživanja u ulog 174 990 dionica, kupnjom od malih dioničara putem posrednika 11 821 dionica, te 157 dionica nakon što je Fond raskinuo ugovore s malim dioničarima. Na Agenciju je 21. lipnja 1999. preneseno 5 704 dionice Društva, koje su bile vlasništvo društva Hoteli Dubrovnik d.o.o., (MBS 0415472), Dubrovnik. Društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. je steklo ove dionice na temelju Ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica zaključenog 31. listopada 1997., kojim je Dubrovačka banka d.d. na društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. prenijela 5 704 dionice društva Dubrovačko primorje d.d. Prijenos nije upisan u knjigu dionica u 1997. jer zahtjev za upis u knjigu dionica nije dostavljen kada je promjena nastala, već naknadno 4. svibnja 1999.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica, zaključenih 21. lipnja 1999. s Dubrovačkom bankom d.d. i društvom Hoteli Dubrovnik d.o.o., Agencija je stekla u vlasništvo 192 672 dionice društva Dubrovačko primorje d.d., što je upisano u knjizi dionica u srpnju 1999.

Iz dokumentacije koju je dostavila Agencija, utvrđeno je da je uprava Agencije na 41. sjednici održanoj 7. lipnja 1999., donijela Odluku kojom se prihvaća ponuda James Bana za kupnju dionica društva Dubrovačko primorje d.d. Odlukom je navedeno da se u ugovoru o prodaji dionica moraju ugraditi klauzule o zaštiti zaposlenika i obveze urednog poslovanja Društva te obveza da po kupnji, dionice neće prodati daljnjih deset godina. Uprava Agencije je donijela Odluku o izboru ponuditelja, a postupak objavljivanja poziva i prikupljanje ponuda za kupnju dionica obavila je Dubrovačka banka d.d. U travnju 1999. Banka je objavila Poziv za prikupljanje ponuda za kupnju dionica i poslovnih udjela iz svog portfelja i portfelja društva Hoteli Dubrovnik d.o.o., nakon što je objavila opoziv Poziva, objavljenog u ožujku 1999. zbog pogrešno navedene nominalne vrijednosti dionica društva Dubrovačko primorje d.d. od 100,00 kn po dionici. U ponovljenom Pozivu (travanj 1999.) objavljena je prodaja 208 860 dionica Društva koje glase na ime, od čega se 16 345 dionica odnosi na upisane a neotplaćene dionice malih dioničara. Nominalna vrijednost dionice je 300,00 kn, a ukupna nominalna vrijednost iznosi 62.658.000,00 kn, što čini 58,93% dioničkog kapitala Društva. Poziv je objavljen 17. travnja 1999. u tjedniku Dubrovački vjesnik, te u dnevnim listovima Slobodna Dalmacija i Vjesnik. Povjerenstvo za otvaranje ponuda 3. svibnja 1999. imenovao je Niko Koncul, osoba ovlaštena za rukovođenje i zastupanje Dubrovačke banke d.d. u postupku sanacije. Povjerenstvo čine dva člana i to predsjednik Igor Borovina (pomoćnik šefa pravne službe Dubrovačke banke d.d.) i član Lucija Đurđević (viši referent u Sektoru kunsko-deviznih sredstava). Prema zapisniku Povjerenstva od 3. svibnja 1999., kojeg je sastavio javni bilježnik Nikša Viđen iz Dubrovnika, utvrđeno je da su pristigle i otvorene tri ponude. Prva ponuda je glasila na ime Jamesa Bana, drugu ponudu su podnijeli uprava i zaposlenici Društva, a treću ponudu su podnijeli mr Drago Vuković i Nedjeljka Tutek. Zapisnikom je utvrđeno da su ponuditelji James Ban, te uprava i zaposlenici Društva uplatili jamčevinu, dok ponuditelji mr Drago Vuković i Nedjeljka Tutek nisu uplatili jamčevinu, te se njihova ponuda ne smatra valjanom.

James Ban nudi kupnju 192 515 dionica koje su u stvarnom vlasništvu Dubrovačke banke d.d., odnosno 54,32% dioničkog kapitala Društva, nudi cijenu po jednoj dionici od 65,00 kn što ukupno iznosi 12.513.475,00 kn, cijenu će platiti u gotovini odmah po potpisu ugovora, zadržava sve zaposlene i postojeći menadžment, preuzima sve dugove Društva, a dospjele obveze se obvezuje podmiriti, te navodi da će se potruditi da se u najkraćem mogućem roku svi objekti stave u uporabu i tako zaposle postojeći i novi zaposlenici.

Uprava i zaposlenici Društva nude kupnju 192 515 dionica po cijeni od 60,00 kn po jednoj dionici, što ukupno iznosi 11.550.900,00 kn, cijenu bi platili putem kredita na rok od 10 godina uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke, grace period od 24 mjeseca i uz hipoteku na imovini Društva i osobnoj imovini ponuditelja.

U lipnju 1999., Dubrovačka banka d.d. je dionice Društva prenijela na Agenciju, te je Agencija nastavila postupak prodaje ovih dionica. Od navedene dvije ponude, stručna služba Agencije je ocijenila da je ponuda Jamesa Bana kvalitetnija te smatra da je treba prihvatiti, što je uprava Agencije i učinila 7. lipnja 1999. na svojoj 41. sjednici. Dana 8. rujna 1999., zaključen je ugovor o prijenosu

dionica Društva, između Agencije kao prenositelja i James, Nikole, Bana iz Los Angelesa, USA, kao stjecatelja. Ugovoreno je da prenositelj, prenosi 192 672 dionice Društva i sva prava iz dionica na stjecatelja. Nominalna vrijednosti jedne dionice iznosi 300,00 kn, što ukupno iznosi 57.801.600,00 kn. Ugovorne strane su suglasno utvrdile kupovnu cijenu za navedene dionice u iznosu 12.523.680,00 kn. Ugovoreno je da će se plaćanje izvršiti u roku 10 dana od dana potpisivanja ugovora na žiro račun prenositelja broj 30102-625-1835. Ugovorom se stjecatelj obvezao da neće 3 godine od dana potpisivanja ugovora poduzimati radnje ili donositi odluke kojima je cilj otuđenje nekretnina Društva, te da u roku 10 godina od dana potpisivanja ugovora neće otuđiti dionice stečene ovim ugovorom. Stjecatelju je dopušteno poduzimati radnje ili donositi odluke o opterećivanju nekretnina hipotekama, davanje u zalog, prijenos vlasništva i sve druge zakonom predviđene radnje radi osiguranja novčanih tražbina proizašlih iz kredita za investicije, obnovu, investicijsko održavanje te osiguranje likvidnosti Društva. Stjecatelj se obvezao preuzeti sve obveze Društva, te zadržati zaposlenike i postojeći menadžment.

Zahtjev za upis u knjigu dionica James Ban podnio je 13. listopada 1999. Priložena je i potvrda Dubrovačke banke d.d. od 12. listopada 1999. o uplaćenju obvezi po Ugovoru, kojom se potvrđuje da je klijent James Ban, USA Pass No. 155244206, putem svog opunomoćenika, a na teret deviznog računa broj 31-90-01183-7 izvršio u cijelosti uplatu predmetne obveze u iznosu od 12.523.680,00 kn u korist žiro računa Agencije (broj 30102-625-1835). Agencija je 3. prosinca 1999. dostavila potvrdu Društvu, kojom se potvrđuje da je James Ban iz Los Angelesa, USA Pass No. 155244206 izvršio u cijelosti ugovorenu obvezu, te je u prosincu 1999. obavljen upis u knjigu dionica Društva. Iz dokumentacije o podmirenju kupoprodajne cijene, pribavljene od Agencije i Dubrovačke banke d.d., utvrđeno je da su s računa devizne štednje po viđenju broj 31-90-01183-7 vlasnika James Bana, putem opunomoćenika, prenesena devizna sredstva u protuvrijednosti od 12.473.680,00 kn na prijelazni račun broj 714109-30-00-99999-9. S računa kunske štednje broj 81400-10-90-16585-1 prenesena su sredstva u iznosu 50.000,00 kn. Ukupno prenesena sredstva na račun banke iznose 12.523.680,00 kn.

Prijenosi su izvršeni:

- 21. rujna 1999.	6.224.800,00 kn,
- 22. rujna 1999.	1.556.200,00 kn,
- 23. rujna 1999.	1.945.250,00 kn,
- 30. rujna 1999.	1.046.544,50 kn,
- 5. listopada 1999.	390.087,50 kn,
- 12. listopada 1999.	1.239.152,00 kn,
- 12. listopada 1999.	71.646,00 kn,
- 12. listopada 1999.	40.000,00 kn,
- 12. listopada 1999.	10.000,00 kn.

Iz sredstava prenesenih 21. rujna 1999. u iznosu 6.224.800,00 kn i dijela sredstava prenesenih 22. rujna 1999. u iznosu 971.253,90 kn, što ukupno iznosi 7.196.053,90 kn, podmirene su putem prijebaja obveze Agencije prema Dubrovačkoj banci d.d. u istom iznosu. Sastavljene su dvije izjave o prijebaju u navedenim iznosima, potpisane od dužnika i vjerovnika. Na izjavama nije naveden datum. Obveze Agencije prema Dubrovačkoj banci d.d. nastale su na temelju ugovora o prodaji potraživanja,

zaključenog 31. ožujka 1999., kojim Dubrovačka banka d.d. prodaje, a Agencija kupuje potraživanja banke prema društvu Mediteranska plovidba d.d., Korčula. Dana 28. prosinca 1999. na temelju izjave o prijebodu, između Dubrovačke banke d.d. i Agencije zaključen je ugovor o oročenom depozitu, kojim Agencija kao deponent uplaćena sredstva Jamesa Bana na račun Dubrovačke banke d.d. broj 714109-30-00-99999-9, pretvara u oročeni depozit u iznosu 5.327.626,10 kn na depozitni račun broj 83202-60-01-00178-5. Sredstva se oročavaju na rok do 31. ožujka 2000. Ugovorena je kamata u visini 9% godišnje i promjenljiva je. Prvim dodatkom ugovoru iz ožujka 2000., produžen je rok do 30. travnja 2000. Drugim dodatkom ugovoru iz svibnja 2000., produžen je rok oročavanja do 30. lipnja 2000.

Depozit u iznosu 5.327.626,10 kn deponiran na depozitnom računu broj 83202-60-01-00178-5, uvećan za ugovorene kamate u iznosu 356.737,86 kn, što ukupno iznosi 5.684.363,96 kn, korišten je za kupnju potraživanja od Dubrovačke banke d.d., na temelju ugovora o prodaji potraživanja zaključenog 19. siječnja 2000., kojim banka prodaje a Agencija kupuje potraživanja prema 8 hotela na području Dubrovnika, Cavtata i Župe dubrovačke u iznosu 33.932.529,38 kn ili u protuvrijednosti 8.695.074,- DEM na dan 30. rujna 1999. Dio ugovorenih obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. u iznosu 5.684.363,96 kn, Agencija je izmirila iz sredstava depozita i kamata putem internog naloga o prijenosu od 14. rujna 2000., a na temelju izjave o prijebodu od 27. srpnja 2000. Na temelju dokumentacije o plaćanju, utvrđeno je da su plaćanja putem prijeboda provedena internim nalozima banke, te da plaćanja putem prijeboda nisu provedena preko žiro računa, što nije u skladu s odredbama Zakona o platnom prometu u zemlji, prema kojim se bezgotovinska plaćanja putem računa obavljaju davanjem naloga za plaćanje u korist odnosno na teret računa koji se vodi kod ovlaštene organizacije i to najmanje jednom mjesečno.

Plaćanje kupoprodajne cijene dionica nije obavljeno u roku i na način utvrđen odredbama članka 3. Ugovora o prijenosu i prodaji dionica Dubrovačkog primorja d.d., kojim je ugovoreno plaćanje u roku 10 dana od potpisivanja ugovora putem žiro računa Agencije.

S obzirom da je plaćanje dionica izvršeno gotovim novcem, u skladu s odredbama članka 14. stavak 2. Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije, od Ureda za sprječavanje pranja novca zatražen je nalaz o provedenim novčanim transakcijama.

Na koncu 1999., udjel Fonda u vlasništvu Društva se povećao na 19,33%, kao rezultat raskida ugovora s malim dioničarima. Uvidom u dokumentaciju o uplatama malih dioničara, koju je dostavio Fond, utvrđeno je da su mali dioničari prestali podmirivati ugovorene obveze tijekom 1996. i 1997., a Fond je raskidao ugovore s dvije i više godina zakašnjenja. Tijekom 1999., Fond je raskinuo ukupno 415 ugovora s malim dioničarima. U svibnju 1999. raskinuto je 149 ugovora, u listopadu 261, u studenom 4, a u prosincu raskinut je jedan ugovor. Promjene nastale na temelju raskida ugovora s malim dioničarima, upisane su u knjigu dionica do konca 1999., kada je 46 375 neotplaćenih dionica vraćeno u portfelj Fonda. Udjel malih dioničara u vlasničkoj strukturi s 18,85% u travnju 1999., smanjen je potkraj 1999. na 5,76%. Tijekom 1999., Fond je na temelju ugovora o prijenosu dionica, prenio društvu Prevlaka d.d. 2 508 dionica i društvu GP Dubrovnik d.d. 5 127 dionica, na ime plaćanja izvršenih radova. Uz ugovore o prijenosu, priložene su Izjave Ministarstva razvitka i obnove, koje potvrđuju da su društva Prevlaka d.d. i GP Dubrovnik d.d., kao izvoditelji radova, izvršili sve svoje ugovorom i dodacima ugovoru preuzete obaveze, koje su plaćene dionicama iz portfelja Fonda.

37

#### 4.3. Vlasnička struktura tijekom 2000. i 2001.

Vlasnička struktura tijekom 2000. nije se značajnije mijenjala, osim što je Fond 22. studenoga 1999. pisanim sporazumom raskinuo ugovor od 15. svibnja 1998. s društvom Coning d.d., Varaždin, na temelju kojeg je društvo Coning d.d. vratilo Fondu 12 038 dionica Društva. Sporazumom je utvrđeno da raskidom ugovora ostaje obveza Ministarstva razvitka i obnove prema društvu Coning d.d. na

temelju ugovora o građenju broj 03-G-8004/97-13 i dodatka ugovora o građenju, koja će se podmiriti novim ugovorom. Promjena vlasništva na temelju ovog sporazuma, upisana je u knjizi dionica u travnju 2000.

Društvo Prevlaka d.d. je na temelju ugovora o prijenosu i prodaji dionica zaključenim 20. prosinca 1999., prenijelo 10 622 dionice Društva na društvo Naronaplast d.o.o., Metković, (MB 3107477). Promjena vlasništva na temelju ovog ugovora, upisana je u knjizi dionica u lipnju 2000.

Društvo Prevlaka d.d. je na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenim 25. srpnja 2000., prenijela je 5 000 dionica Društva na Supermarket 3M, Metković (MBS 2809948382629). Ova promjena vlasništva upisana je u knjizi dionica u srpnju 2000.

Društvo GP Dubrovnik d.d. je tijekom 2000. na temelju ugovora o prijenosu dionica, svojim kooperantima prenijelo 5 204 dionice Društva, na ime plaćanja 30% ugovorenih i izvedenih radova i to: društvu Gradina Prozor d.o.o., Dubrovnik, (MBS 1400495), 3 044 dionice; društvu Srđ d.d., Dubrovnik, (MBS 3302857) 905 dionica; društvu Vodopija, Mokošica, 219 dionica; društvu Castrum d.o.o., Makarska, (MBS 1392719) 630 dionica i društvu Trgočentar, Dubrovnik, (MBS 3481654), 406 dionica, koje je u 2001. prenijelo svoje dionice na društvo Viam, Dubrovnik, (MBS 3744175). Ove transakcije nisu bitno promijenile vlasničku strukturu Društva, jer je i dalje većinski vlasnik James Ban.

U nastavku se daje pregled strukture vlasništva na dan održavanja redovne godišnje skupštine Društva za 2000., te u vrijeme obavljanja revizije u 2001.

Tablica broj 10

Vlasnička struktura 2000. i 2001.

Red.		6. srpnja 2000.	6. rujna 2001.
------	--	-----------------	----------------



broj	Dioničari	Broj dionica	Udio u %	Promjena na 1999.	Broj dionica	Udio u %	Promjena na 2000.
1.	Mali dioničari	20 419	5,76	0	20 805	5,87	+386
2.	Hrvatski fond za privatizaciju	80 546	22,73	+12 038	80 160	22,62	-386
	- slobodne dionice	58 256	16,44	+12 038	57 870	16,33	-386
	- rezervirane dionice	22 290	6,29	0	22 290	6,29	0
3.	Fondovi MIO	35 261	9,95	0	35 261	9,95	0
4.	Coning d.d. Varaždin	0	-	-12 038	-	-	-
5.	Prevlaka d.d. Ston	5 000	1,41	-10 622	0	-	-5 000
6.	GP Dubrovnik d.d. Dubrovnik	9 890	2,79	0	4.686	1,32	-5 204
7.	James Ban, USA	192 672	54,36	0	192 672	54,36	0
8.	Naronaplast d.o.o. Metković	10 622	3,00	+10 622	10 622	3,00	0
9.	Gradina Prozor d.o.o. Dubrovnik	-	-	-	3 044	0,86	+3 044
10.	Supermarket 3M, Metković	-	-	-	5 000	1,41	+5 000
11.	SRĐ d.d. Dubrovnik	-	-	-	905	0,26	+905
12.	Vodopija, Mokošica	-	-	-	219	0,06	+219
13.	Castrum d.o.o. Makarska	-	-	-	630	0,18	+630
14.	Viam, Dubrovnik	-	-	-	406	0,11	+406
UKUPNO		354 410	100,00	0	354 410	100,00	0

## 5. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA I FINANCIJSKI REZULTATI

### 5.1. Raspolaganje nekretninama koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća

Društvo je u skladu s Rješenjem o pretvorbi, iz ožujka 1995. i Rješenjem o iskazu nekretnina koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća, iz svibnja 1996., evidentiralo imovinu u poslovnim

knjigama.

U nastavku se daje pregled imovine, obveza i kapitala iz bilance stanja na dan 31. prosinca po godinama.

Tablica broj 11

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

u kn

Godina	Imovina	Dugoročne obveze	Kratkoročne obveze	Kapital i pričuve
1993.	177.387.197,40	55.260.268,29	1.519.719,46	120.607.209,65
1994.	179.647.194,44	55.260.268,29	1.859.871,83	122.527.054,32
1995.	185.140.855,79	55.260.268,29	2.706.171,05	127.174.416,45
1996.	142.604.061,95	-	10.138.126,52	132.465.935,43
1997.	152.086.622,08	19.858.163,24	4.358.635,31	127.869.823,53
1998.	140.674.344,88	23.107.186,22	2.975.666,88	114.591.491,78
1999.	139.926.435,57	26.623.222,29	6.525.001,19	106.778.212,09
2000.	143.553.605,10	31.157.405,45	3.775.658,89	108.620.540,76

Najznačajnije smanjenje imovine iskazano je u 1996., a odnosi se na usklađenje knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća s procijenjenom vrijednosti utvrđenoj Rješenjem Fonda. Najznačajnije povećanje iskazano je u 1998., a odnosi se na nova ulaganja.

Dugoročne obveze po kreditima pretvorene su u 1996. u dionički ulog poslovne banke. U razdoblju od 1997. do 2000. došlo je do kreditnih zaduženja za nova ulaganja.

Nadzorni odbor Društva je 10. studenoga 1997. donio odluku da se čestica zemljišta 617/10 k.o. Gruž površine 3 150 m<sup>2</sup> proda društvu Rut d.o.o., Dubrovnik. Kupoprodajni ugovor zaključen je 5. siječnja 1998. s društvom Rut d.o.o. u iznosu 27.140,- DEM. Plaćanje je ugovoreno 8 dana od dana zaključivanja ugovora po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Navedena čestica zemljišta nije bila unesena u osnovni Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća iz prosinca 1993. niti u prvu dopunu procjene iz listopada 1994. Drugom dopunom iz ožujka 1995., procijenjena je u iznosu 378.000,- DEM po cijenama utvrđenim u Općinskoj odluci, što je za 350.860,- DEM više od kupoprodajne cijene. U procijenjenu vrijednost nije uključena priprema zemljišta u iznosu 10,60 DEM/m<sup>2</sup> i renta 22,- DEM/m<sup>2</sup>, kako je utvrđeno u Općinskoj odluci. Prema Rješenju o iskazu nekretnina koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća, iz svibnja 1996., ušla je i čestica zemljišta

617/10 površine 3 150 m<sup>2</sup>. Prema izjavi financijskog direktora Društva, Fond nije dostavio Društvu procijenjenu vrijednost zemljišta po česticama u pisanom obliku, već putem telefona, te je procijenjena vrijednost navedene čestice evidentirana u poslovnim knjigama u vrijednosti 27.140,- DEM.

U postupku revizije pretvorbe, zatražena je dokumentacija Društva u vezi prodaje navedene nekretnine. Društvo nije dostavilo dokumentaciju, te se ne može utvrditi je li proveden javni natječaj, tko je izradio procjenu vrijednosti nekretnine, je li ugovorena cijena uplaćena na račun Društva i plaćen pripadajući porez.

## 5.2. Raspolaganje nekretninama koje nisu ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća

Pored imovine iskazane u bilanci, iskazana je i imovina u izvanbilančnoj evidenciji. Izradom osnovnog Elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća u prosincu 1993., knjigovodstvena vrijednost imovine usklađena je s imovinom iskazanom u Elaboratu te je u izvanbilančnu evidenciju prenesena ratna šteta u iznosu 65.551.521.000,- HRD ili 17.242.179,79 DEM. U 1994., u izvanbilančnu evidenciju preneseni su i dobavljači iz bivše Jugoslavije u iznosu 43.689,84 kn, te imovina iskazana u izvanbilančnoj evidenciji na dan 31. prosinca 1994. iznosi 62.669.011,06 kn ili 17.254.208,60 DEM.

U skladu s Rješenjem Fonda o davanju suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, iz ožujka 1995. i Rješenjem o iskazu nekretnina koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća, iz svibnja 1996., pretvorba je evidentirana u poslovnim knjigama, te je na imovinu u izvanbilančnoj evidenciji preneseno:

- poljoprivredno zemljište u iznosu	61.381.867,35 kn,
- građevinsko zemljište u iznosu	24.022.616,01 kn,
- građevinski objekti u iznosu	30.288.251,81 kn.
Građevinski objekti odnose se na:	
- Ston - uređenje pločnika ispred hotela	496.831,31 kn,
- Orašac - uređenje plaže i lučice	1.104.630,76 kn,
- zgrada Orsana u Suđurđu	207.940,78 kn,
- Zgrada restoran u Trsteniku	769.021,27 kn,
- Pomorski cjevovod Orašac - Elafiti i Pelješac - Mljet	27.036.055,77 kn.

Vrijednost imovine koja je iskazana u izvanbilančnoj evidenciji sa stanjem na dan 31. prosinca 1996., iznosi 178.361.746,23 kn. Navedena imovina nije uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća i nije prenesena Fondu, što nije u skladu s 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.

Uvidom u dokumentaciju u vezi promjena nastalih na imovini Društva, utvrđeno je da u procijenjenu vrijednost Poduzeća, nisu ušle čestice građevinskog zemljišta 540/1 k.o. Gruž, 455, 456/4, 451, 452, 1439 sve u k.o. Zaton, te građevinski objekti u Žuljani, Trsteniku i montažni objekt u Gruž, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Građevinska zemljišta, građevinski objekt u Trsteniku te montažni objekt u Gružu, prodani su 1993.

prije okončanja procesa pretvorbe, a 1998. građevinski objekt u Trsteniku.

Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je rješenjima od 27. i 28. prosinca 1993., dalo suglasnost za prodaju čestice građevinskog zemljišta 455 površine 770 m<sup>2</sup> po kupoprodajnoj cijeni 19.250,- DEM, čestice 456/4 površine 500 m<sup>2</sup> po kupoprodajnoj cijeni 12.500,- DEM, čestica 451 i 452 površine 1 000 m<sup>2</sup> po kupoprodajnoj cijeni 25.000,- DEM, čestice 1439 površine 72 m<sup>2</sup> po kupoprodajnoj cijeni 2.800,- DEM sve u k.o. Zaton, dio čestice zemljišta 540/1 površine 6 000 m<sup>2</sup> k.o. Gruž po kupoprodajnoj cijeni 60.000,- DEM, te čestice zgrade 186 k.o. Žuljana po kupoprodajnoj cijeni 66.500,- DEM i 207/1 k.o. Gruž po kupoprodajnoj cijeni 5.850,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske na dan uplate.

Iz dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je odluku o prodaji nekretnina donio upravni odbor 11. kolovoza 1993., na temelju koje je objavljeno nadmetanje u dnevnom listu Vjesnik 19. studenoga 1993. Objavljuje se prodaja čestice zemljišta 540/1 k.o. Gruž površine 6 843 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni u iznosu 684.300,- DEM, čestice zemljišta 451, 452, 453, 455, 456/4, 457/2, 458/1, 1439 sve u k.o. Zaton površine 7 679 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 194.225,- DEM, dio čestice zgrade 186 k.o. Žuljana površine 82,73 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 66.253,- DEM, čestica zgrade 195 k.o. Trstenik površine 199,90 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 147.912,- DEM i čestica zgrade 207/1 k.o. Gruž površine 187 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 5.842,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske na dan uplate. Odluku o izboru najpovoljnijih ponuditelja donio je upravni odbor 15. prosinca 1993.

Tijekom 1994. i 1995. zaključeno je 12 kupoprodajnih ugovora od čega 10 ugovora o prodaji čestica zemljišta i 2 ugovora o prodaji čestica zgrade i to s Ivom Mrse i Božom Miljković zemljište površine 954 m<sup>2</sup> u iznosu 95.400,-DEM, Antunom Kljunak zemljište površine 491 m<sup>2</sup> u iznosu 49.100,-DEM, Draganom Nogolica i Zlatkom Begušić zemljište površine 269 m<sup>2</sup> u iznosu 26.900,- DEM, društvom Pluton d.o.o. Zagreb, zemljište površine 337 m<sup>2</sup> u iznosu 33.700,- DEM, Ivom Mihočević zemljište površine 280 m<sup>2</sup> u iznosu 28.000,- DEM, Vlahom Barkidžija zemljište površine 350 m<sup>2</sup> u iznosu 35.000,- DEM i Nikom Ivanović zemljište površine 514 m<sup>2</sup> u iznosu 51.400,- DEM (sve u k.o. Gruž), Božom Šimović zemljište površine 500 m<sup>2</sup> u iznosu 11.250,- DEM, Nikom Kalinić i Ivom Vrtiprah zemljište površine 770 m<sup>2</sup> u iznosu 19.250,- DEM, Stanom Papac zemljište površine 72 m<sup>2</sup> u iznosu 2.800,-DEM (sve u k.o. Zaton), Ilenkom Čaveliš dio čestice zgrade 186 k.o. Žuljana u iznosu 66.500,-DEM, te društvom Rut d.o.o., Dubrovnik, čestica zgrade 207/1 k.o. Gruž u iznosu 5.850,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan uplate. Za sve ugovore plaćanje je ugovoreno 8 dana od dana zaključivanja ugovora, te da će kupac steći u posjed nekretnine nakon uplate ukupne kupoprodajne cijene. Sve ugovore je ovjerila Porezna uprava. Društvo nije dostavilo dokumentaciju o procjeni vrijednosti nekretnina, te dokumentaciju o uplatama kupoprodajnih cijena po zaključenim ugovorima.

U 1998., imovina evidentirana u izvanbilančnoj evidenciji smanjena je za 769.021,27 kn, a odnosi se na prodaju zgrade restorana u Trsteniku. Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je 28. prosinca 1993. donijelo Rješenje, kojim se daje suglasnost Poduzeću za prodaju čestice zgrade 195 k.o. Trstenik, po kupoprodajnoj cijeni od 148.000,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske na dan uplate. Kupoprodajni ugovor o prodaji kata zgrade - restorana, zaključen je 3. prosinca 1998. s Nikšom Peškura. Kupoprodajna cijena iznosi 37.860,- DEM, što je za 110.140,- DEM manje od kupoprodajne cijene iz Rješenja javnog pravobranitelja. Plaćanje je

ugovoreno do 31. prosinca 1999., po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Iz dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je odluku o prodaji nekretnine donio upravni odbor 11. kolovoza 1993., na temelju koje je objavljeno nadmetanje u dnevnom listu Vjesnik 19. studenoga 1993. Odluku o izboru ponuditelja donio je upravni odbor 15. prosinca 1993. Društvo nije dostavilo dokumentaciju o procjeni vrijednosti nekretnine, te dokumentaciju o uplati kupopradajne cijene.

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

U nastavku se daje pregled prihoda, rashoda, dobiti odnosno gubitka za razdoblje od 1993. do 2000. iz računa dobiti i gubitka.

Tablica broj 12

Rezultati poslovanja za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn

Godina	Prihodi	Rashodi	Dobit	Gubitak
1993.	11.011.238,56	57.005.635,29		45.994.396,73
1994.	18.170.752,44	16.203.574,28	1.967.178,16	-
1995.	21.311.944,42	16.540.249,75	4.771.694,67	-
1996.	12.002.521,10	11.759.973,06	242.548,04	
1997.	8.789.617,01	13.385.728,91	-	4.596.111,90
1998.	9.394.687,05	22.681.371,15	-	13.286.684,10
1999.	2.145.695,14	9.958.974,83	-	7.813.279,69
2000.	11.988.393,70	10.146.065,03	1.842.328,67	-

Poduzeće je u 1993. ostvarilo gubitak u iznosu 45.994.396,73 kn. Dio gubitka u iznosu 21.139.183,78 kn, pokriven je iz viška revalorizacijske pričuve, te gubitak financijske godine iznosi 24.855.212,95 kn i prenesen je u narednu godinu. U 1994. i 1995. ostvarena je dobit nakon oporezivanja u iznosu 6.567.206,80 kn. Preneseni gubitak je smanjen za isti iznos, te iznosi 18.288.006,15 kn. Odlukom glavne skupštine Društva iz lipnja 1997., gubitak je pokriven u cijelosti iz sredstava pričuve. Gubitak ostvaren u razdoblju od 1997. do 1999. u iznosu 25.696.075,69 kn, pokriven je iz sredstava pričuve za svaku poslovnu godinu na temelju odluka glavne skupštine iz srpnja 1998., travnja 1999. i srpnja 2000.

43

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-turističkog i trgovačkog poduzeća Dubrovačko primorje s p.o. Slano - Dubrovnik.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere je li pretvorba i privatizacija provedena u skladu s

odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih posebnih propisa.

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

#### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

- Elaborat o procijenjenoj vrijednosti u dijelu procjene nekretnina izradilo je Poduzeće za inženjering i konzalting HTP - Inženjering d.o.o., Dubrovnik, a da pri tom nije priložilo ovlaštenje za obavljanje ove djelatnosti, što nije u skladu s odredbama članka 11. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojim elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća može izraditi samo poduzeće ili njegovu izradu povjeriti pravnoj ili fizičkoj osobi koja je ovlaštena za obavljanje poslova iz te djelatnosti.

- Poduzeće nije dostavilo i dalo na uvid godišnji popis imovine, obveza i potraživanja na dan 31. prosinca 1992., kako bi se moglo utvrditi da li je u procijenjenu vrijednost uključena sva imovina, prava i obveze, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija.

- Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta u osnovnom Elaboratu iznosi 8.372.671,- DEM, a ukupna površina zemljišta je 609 145 m<sup>2</sup>. Na zahtjev Fonda, Poduzeće je izradilo dopunu procjene vrijednosti zemljišta u listopada 1994. Procijenjena vrijednost iznosi 9.230.989,50 DEM, a površina procijenjenog zemljišta je 122 189 m<sup>2</sup> što je za 486 956 m<sup>2</sup> manje od površine u osnovnom Elaboratu. Razlike proizlaze jer su iz procjene izuzeta poljoprivredna zemljišta površine 163 123 m<sup>2</sup> na temelju Potvrde o namjeni katastarskih čestica koju je izdao Županijski ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Dubrovačko-neretvanske županije na zahtjev Poduzeća, zatim čestice građevinskog zemljišta površine 285 921 m<sup>2</sup> u vrijednosti 20.281.632,- DEM, koje su trebale biti prenesene gradu Dubrovniku na temelju Rješenja javnog pravobranitelja Republike Hrvatske iz prosinca 1994., kojim se daje suglasnost Poduzeću da s gradom zaključi ugovor o ustupanju prava vlasništva odnosno korištenja bez naknade nekretnina navedenih u Rješenju. Ugovor o ustupanju prava vlasništva odnosno korištenje bez naknade nekretnina između Grada i Poduzeća, nije zaključen te zemljište nije preneseno gradu Dubrovniku, niti je uključeno u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Iz procjene su izuzeta i građevinska zemljišta površine 39 608 m<sup>2</sup> u vrijednosti 3.189.086,50 DEM. U Fondu i u Društvo nema dokumenata na temelju kojih se može utvrditi zašto su navedena zemljišta izuzeta iz procjene. Drugom dopunom procjene iz siječnja 1995., vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 9.461.369,- DEM, a procijenjena je površina zemljišta od 123 534 m<sup>2</sup>.

Na temelju dokumentacije Fonda iz ožujka 1995., utvrđeno je da je Fond zaključio da dopuna procjene nekretnina nije dostatna niti po formi izrade niti u vrijednosti procjene, te je samostalno izradio konačnu procjenu vrijednosti zemljišta. Procijenjena vrijednost iznosi 10.453.741,- DEM, što je za 2.081.070,- DEM ili 24,9% više od procijenjene vrijednosti zemljišta u osnovnom Elaboratu. Prema rješenju Fonda o iskazu nekretnina koje su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća, iz svibnja 1996., procijenjena je površina zemljišta od 123 534 m<sup>2</sup>. Vrijednost zemljišta nije realno iskazana, jer u procjenu vrijednosti Poduzeća nije ušlo građevinsko zemljište površine 325 529 m<sup>2</sup>, što prema odluci općine Dubrovnik iz kolovoza 1992. iznosi 23.470.718,50 DEM bez pripadajuće rente i pripreme

zemljišta. Prema izjavi financijskog direktora, Fond nije dostavio Poduzeću procjenu vrijednosti po česticama zemljišta u pisanom obliku, već putem telefona, te je Poduzeće na temelju tih podataka otvorilo početna stanja vrijednosti zemljišta u poslovnim knjigama. Iz dokumentacije Fonda ne može se utvrditi koje su cijene korištene pri izračunu procjene vrijednosti zemljišta, jesu li u cijenu uključene priprema zemljišta i renta te kolika je procijenjena vrijednost po česticama zemljišta, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

- Vrijednost građevinskih objekata u knjigovodstvenim evidencijama sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. iznosi 21.124.588.000.- HRD ili 42.675.935,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu iznosi 6.166.021.000.- HRD ili 12.456.608,- DEM, što je za 70,8% manje od knjigovodstvene vrijednosti. Uvidom u dokumentaciju koja se odnosi na raspolaganje nekretninama Društva, utvrđeno je da u procijenjenu vrijednost objekata nisu uključeni građevinski objekti u Žuljani, Trsteniku, te montažni objekt (drvena baraka) broj 207/1 k.o. Gruž, a prodani su nakon 31. prosinca 1992. što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Procijenjenu vrijednost građevinskih objekata Fond nije prihvatio, te je isti procjenitelj kao i za osnovni Elaborat, izradio u listopadu 1994. i siječnju 1995. dopunu procjene vrijednosti građevinskih objekata prema kojoj su građevinski objekti procijenjeni u vrijednosti 10.961.702,- DEM, što je za 12% manje od procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu.

U ožujku 1995., Fond je obavijestio Poduzeće da dopuna procjene nekretnina nije dostatna niti po formi izrade niti po vrijednosti procjene, te je samostalno izradio procjenu građevinskih objekata u iznosu 23.661.644,- DEM, što je za 90% više od procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu, odnosno 115,9% više od vrijednosti građevinskih objekata iskazanoj u posljednjoj dopuni Elaborata. Iz dokumentacije Fonda ne može se utvrditi koje su cijene korištene pri izračunu procijenjene vrijednosti objekata, kako je procijenjeno vanjsko uređenje, niti kolika je procijenjena vrijednost po pojedinim objektima, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

- Knjigovodstvena vrijednost materijalnih ulaganja u pripremi iznosi 297.968.000.- HRD ili 601.955,- DEM, a odnosi se na ulaganja u vodovodnu mrežu Orašac - Zaton. Ova ulaganja su isknjižena iz poslovnih knjiga i nisu uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća. Iz raspoložive dokumentacije i priloženih elaborata o procjeni građevinskih objekata i zemljišta, utvrđeno je da objekti vodovodne i kanalizacijske mreže s pripadajućim zemljištem nisu procijenjeni niti uneseni u procijenjenu vrijednost Poduzeća, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema dokumentaciji Poduzeća i Fonda, utvrđeno je da je Poduzeće vodilo razgovore s gradom Dubrovnikom o preuzimanju objekata vodovodne i kanalizacijske mreže. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2001.), objekti nisu preneseni gradu Dubrovniku, niti je postupljeno prema odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, prema kojim 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 postupaka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

45

- Revizijom pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog Društva, utvrđeno je da su potraživanja Dubrovačke banke d.d. prema Društvu po osnovi dugoročnih i kratkoročnih kredita u računovodstvenim evidencijama iznosila 3.634.870,- DEM, te da je zaključen ugovor 28. prosinca 1992. između Dubrovačke banke d.d. i Društva, na temelju kojeg je izvršena revalorizacija kredita, prema kojim revalorizirani krediti iznose 12.316.258,- DEM, što je za 8.681.388,- DEM, ili 238,8% više od knjigovodstvenog stanja duga prema Dubrovačkoj banci d.d. U prilogu ugovora nema izračuna revalorizacije po svakom kreditu, a iz priložene specifikacije revaloriziranih kredita ne vidi se početak korištenja kredita, kamatna stope, iznos otplaćenih rata i otplaćenih kamata, te stanje kredita prije

revalorizacije i iznos revalorizacije po svakom kreditu. Uvidom u dokumentaciju i bilancu stanja Poduzeća, utvrđeno je da je revalorizacija kredita u iznosu 8.681.389,- DEM evidentirana u poslovnim knjigama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1992., te potvrđena od Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske. Naknadno, 28. rujna 1994., zaključen je dodatak osnovnom ugovoru, kojim ugovorne strane sporazumno i suglasno utvrđuju da je u osnovnom ugovoru, zaključenom 28. prosinca 1992., izostavljeno 12 kreditnih partija dugoročnih kredita. Sve kreditne partije utvrđene dodatkom ugovora revalorizirane su na isti način kako je to utvrđeno u osnovnom ugovoru. Revalorizirani iznos ovih kredita iznosi 5.183.176,- DEM, što zajedno s revaloriziranim kreditima iz osnovnog ugovora iznosi 17.499.434,- DEM, što je za 13.864.564,- DEM ili 381,4% više od duga evidentiranog u poslovnim knjigama. Cjelokupni iznos potraživanja Dubrovačke banke d.d., pretvoren je u dionički ulog Društva. Iz priloga dodatku ugovora ne može se utvrditi kada su zaključeni ugovori o kreditima, kada su krediti stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita, uvjeti pod kojim su odobreni krediti i za koje namjene, iznosi otplaćenih obroka i otplaćenih kamata te stanje duga prije revalorizacije.

Uvidom u bilancu stanja Poduzeća, utvrđeno je da krediti sadržani u dodatku ugovora te revalorizacija kredita nije evidentirana u poslovnim knjigama i nisu uključeni u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Fond je zatražio mišljenje neovisnog revizora kako bi mogao potvrditi realnost i objektivnost pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog Društva u iznosu 17.499.434,- DEM. Na zahtjev Dubrovačke banke d.d. i Društva, u listopadu 1994. revizorska tvrtka Effect d.o.o., izvršila je reviziju metode, računovodstvene, logičke i formalne ispravnosti, te ekonomske i pravne utemeljenosti revalorizacije kredita Dubrovačke banke d.d. Prema mišljenju revizorske tvrtke, revalorizacija potraživanja Dubrovačke banke d.d. prema Društvu, ocjenjuje se realnom i objektivnom. Upravni odbor je na sjednici održanoj 28. listopada 1994. jednoglasno prihvatio izvješće revizorske tvrtke i dodatak ugovoru između Društva i Dubrovačke banke d.d., zaključenog 28. rujna 1994. Revalorizaciju potraživanja Dubrovačke banke d.d. prema Društvu u cjelokupnom iznosu prihvatio je i Fond, koji je 28. ožujka 1995. izdao Rješenje o pretvorbi poduzeća, u kojem dionički ulog Dubrovačke banke d.d. iznosi 17.494.434,- DEM i čini 49,4% dioničkog kapitala Društva.

U postupku revizije pretvorbe, zatražena je od Društva i Dubrovačke banke d.d. dokumentacija u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog Društva. Društvo nije dostavilo traženu dokumentaciju, a Dubrovačka banka d.d. je od 46 kreditnih partija dostavila ugovore za 5 partija dugoročnih kredita, bez dodataka ugovorima zaključenim u 1992. Za drugih 10 dugoročnih kredita i 19 kratkoročnih kredita koji su predmet osnovnog ugovora o pretvaranju potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog od 28. prosinca 1992., te za svih 12 partija dugoročnih kredita koji su predmet dodatka osnovnom ugovoru od 28. rujna 1994., dokumentacija nije dostavljena. Dubrovačka banka d.d. je dopisima od 8. i 22. listopada 2001. izvijestila Državni ured za reviziju kako poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kreditnih partija i podacima o korištenju, otplati i revalorizaciji te druge priloge nije u mogućnosti dostaviti jer ih nema u evidenciji, te da pregledom poslovne dokumentacije nisu pronađeni preostali ugovori o kreditima koji su bili predmet pretvaranja potraživanja u dionički ulog.

46

Utvrđeno je da su osnovnim ugovorom, a posebno dodatkom ugovora, revalorizirane i partije kredita koje su već otplaćene, te kao takve nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama i nisu iskazane u bilanci stanja na dan procjene. Utvrđivanje visine potraživanja prema banci i pretvaranje u dionički ulog, nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Revalorizacija kredita, provedena dodatkom ugovora u 1994., nije utemeljena na vjerodostojnoj dokumentaciji. Ugovorenim načinom obračuna revalorizacije, a posebno naknadnom revalorizacijom u 1994., došlo je do neosnovanog povećanja obveza u iznosu 13.864.564,- DEM, a time u istom iznosu i do umanjenja i nerealnog



iskazivanja vrijednosti društvenog kapitala, kao i do neosnovanog i nerealnog povećanja dioničkog kapitala.

Umanjenjem društvenog kapitala, umanjena su prava osobama i fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a Dubrovačka banka d.d. je neosnovano stekla vlasnički udjel u visini 49,4% dioničkog kapitala Društva.

- Revizijom pretvaranja potraživanja društva Lavčević d.d. u dionički ulog Društva, utvrđeno je da su potraživanja društva Lavčević d.d. prema Društvu po osnovi dugoročnih robnih kredita, revalorizirana na temelju zaključenog ugovora 30. studenoga 1992., kojim se utvrđuje da će se svi krediti i obračunane kamate revalorizirati prema njihovoj stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan 31. listopada 1992., što iznosi 1.570.999,- DEM, te pretvoriti u dionički ulog društva Lavčević d.d. u Društvu. Iz priložene specifikacije kredita, utvrđeno je da su krediti odobreni u iznosu 548.000.000.- HRD i to u razdoblju od 29. kolovoza 1986. do 29. prosinca 1987., ali se ne može utvrditi namjena, rok otplate, visina kamata, početak korištenja kredita, iznos otplaćenih obroka i otplaćenih kamata. Uvidom u dokumentaciju i bilancu stanja, utvrđeno je da su krediti i dospjele obveze evidentirani i uključeni u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 1.570.999,- DEM, što je i potvrđeno od Službe društvenog knjigovodstva. Naknadno, u svibnju 1993., zaključen je dodatak osnovnom ugovoru, kojim se utvrđuje revalorizacija kredita prema stanju kredita na dan 30. rujna 1991. Na taj način revalorizacija potraživanja društva Lavčević d.d. utvrđena je u iznosu 2.218.987,- DEM, što je za 647.988,- DEM ili 41,3% više od duga evidentiranog u bilanci, koju je potvrdila Služba društvenog knjigovodstva. Cjelokupni iznos potraživanja društva Lavčević d.d. je pretvoren u dionički ulog u Društvu. Revalorizacija kredita izvršena prema dodatku ugovora nije evidentirana u poslovnim knjigama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Revalorizaciju potraživanja društva Lavčević d.d. prema Društvu u cjelokupnom iznosu prihvatio je i Fond, koji je 28. ožujka 1995. izdao rješenje o pretvorbi poduzeća, gdje dionički ulog društva Lavčević iznosi 2.218.988,- DEM i čini 6,3% dioničkog kapitala Društva. Utvrđivanje visine potraživanja društva Lavčević d.d. i pretvaranje u dionički ulog nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Ugovorenim načinom obračuna naknadne revalorizacije u 1993., došlo je do neosnovanog povećanja obveza u iznosu 647.988,- DEM, a time u istom iznosu i do umanjenja i nerealnog iskazivanja vrijednosti društvenog kapitala, kao i do neosnovanog i nerealnog povećanja dioničkog kapitala. Umanjenjem društvenog kapitala, osobama i fondovima iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, umanjena su prava, a društvo Lavčević d.d. je steklo neosnovano vlasnički udjel od 6,3% u dioničkom kapitalu Društva.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Ugovori o kupoprodaji dionica, zaključeni u prosincu 1997. između društva Rut d.o.o. MB 0285285, Dubrovnik, i 150 dioničara Dubrovačkog primorja, od kojih je otkupljeno 28 166 dionica, nisu zaključeni u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, prema kojim je stjecatelj koji

preuzima prenositeljjev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti Fondu jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Uvidom u knjigu dionica utvrđeno je da su otplaćene dionice malih dioničara u broju 11 821 s vlasništva društva Rut d.o.o. prenesene u vlasništvo Dubrovačke banke d.d. u srpnju 1998., nakon čega je Dubrovačka banka d.d., postala većinski vlasnik Društva. Neotplaćene dionice dioničara u ukupnom broju 16 345, društvo Rut d.o.o. nije otplatilo. Na temelju dokumentacije Fonda o otplati dionica dioničara, utvrđeno je da plaćanja neotplaćenih dionica nakon zaključenja ugovora o prodaji između društva Rut d.o.o. i dioničara, nije bilo. Istodobno Fond nema saznanja ni dokumentaciju o prodaji dionica malih dioničara društvu Rut d.o.o., niti o prijenosu tih dionica banci. Fond nije evidentirao promjene vlasništva nad dionicama malih dioničara.

- Tijekom 1999. Fond je raskinuo ukupno 415 ugovora s malim dioničarima. Fond je raskidao ugovore s malim dioničarima s dvije i više godina zakašnjenja. Iako je došlo do prekoračenja ugovorenog roka plaćanja dionica malih dioničara, Fond nije postupio prema odredbama Aneksa ugovoru o prodaji dionica s popustom, prema kojim ukoliko kupac ne otplati tri dospjela obroka Ugovor i Aneks se raskidaju bez prethodne opomene, a neotplaćene dionice se prenose Fondu.

- Značajne promjene u strukturi vlasništva Društva nastale su do konca 1999., kada je većinski vlasnik Društva postao James Ban iz Los Angelesa, USA.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik, od 16. travnja 1999. i zaključenog ugovora o prijenosu dionica zaključenog 21. lipnja 1999. između Dubrovačke banke d.d. i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, Dubrovačka banka d.d. je redovne dionice Društva, serije A, u ukupnom broju 186 968 prenijela na Agenciju. Na Agenciju je 21. lipnja 1999. preneseno 5 704 dionica Društva, koje su bile vlasništvo društva Hoteli Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik. Društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. steklo je ove dionice na temelju Ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica zaključenog 31. listopada 1997., kojim je Dubrovačka banka d.d. na društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. prenijela 5 704 dionice Društva. Ovaj prijenos nije upisan u knjigu dionica u 1997., jer zahtjev za upis u knjigu dionica nije dostavljen kada je promjena nastala, već naknadno 4. svibnja 1999. Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenih 21. lipnja 1999. s Dubrovačkom bankom d.d. i društvom Hoteli Dubrovnik d.o.o., Agencija je stekla u vlasništvo 192 672 dionice Društva, što je upisano u knjizi dionica u srpnju 1999.

U rujnu 1999., nakon provedenog postupka javnog prikupljanja ponuda, zaključen je Ugovor o prijenosu dionica Društva, između Agencije, kao prenositelja i James, Nikole, Bana iz Los Angelesa, USA, kao stjecatelja. Ugovoreno je da prenositelj, prenosi 192 672 dionica Društva i sva prava iz dionica na stjecatelja. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 300,00 kn, što ukupno iznosi 57.801.600,00 kn. Ugovorne strane su suglasno utvrdile kupovnu cijenu za navedene dionice u iznosu 12.523.680,00 kn. Ugovoreno je da će se isplata izvršiti u roku 10 dana od dana potpisivanja ugovora na žiro račun prenositelja broj 30102-625-1835.

Zahtjev za upis u knjigu dionica podnio je James Ban 13. listopada 1999. Priložena je i potvrda Dubrovačke banke od 12. listopada 1999. o uplaćenju obvezi po Ugovoru, kojom se potvrđuje da je klijent Dubrovačke banke d.d., James Ban iz Los Angelesa, USA Pass No 155244206, putem svog opunomoćenika, a na teret deviznog računa broj 31-90-01183-7, izvršio u cijelosti uplatu predmetne obveze u iznosu od 12.523.680,00 kn u korist žiro računa Agencije, broj 30102-625-1835. Agencija je 3. prosinca 1999. dostavila potvrdu Društvu, kojom se potvrđuje da je James Ban iz Los Angelesa, USA Pass No 155244206 izvršio u cijelosti ugovorenu obvezu, te je u prosincu 1999. obavljen upis u knjigu dionica. Iz dokumentacije o plaćanju kupoprodajne cijene, pribavljene od Agencije i Dubrovačke banke d.d., utvrđeno je da su s računa devizne štednje a vista broj 31-90-01183-7 vlasnika James Bana, putem opunomoćenika, prenesena devizna sredstva u protuvrijednosti 12.473.680,00 kn na prijelazni kunski račun banke broj 714109-30-00-99999-9. S računa kunske štednje broj 81400-10-90-16585-1, prenesena su sredstva u iznosu 50.000,00 kn. Iz sredstava prenesenih 21. rujna 1999. u iznosu 6.224.800,00 kn i dijela sredstava prenesenih 22. rujna 1999., u iznosu 971.253,90 kn, što ukupno iznosi 7.196.053,90 kn, podmirene su putem prijeboja obveze Agencije prema Dubrovačkoj banci d.d. u istom iznosu. Sastavljene su dvije izjave o prijeboju u navedenim iznosima, a potpisane od strane dužnika i vjerovnika. Na izjavama nije naveden datum sastavljanja.

Obveze Agencije prema Dubrovačkoj banci d.d., nastale su na temelju Ugovora o prodaji potraživanja, zaključenog 31. ožujka 1999., kojim Dubrovačka banka d.d. prodaje, a Agencija kupuje potraživanja banke prema društvu Mediteranska plovidba d.d., Korčula.

Dana 28. prosinca 1999., na temelju izjave o prijeboju, između Dubrovačke banke d.d. i Agencije, zaključen je ugovor o oročenom depozitu, kojim Agencija kao deponent uplaćena sredstva Jamesa Bana na prijelazni račun Dubrovačke banke d.d. broj 714109-30-00-99999-9, pretvara u oročeni depozit na računu broj 83202-60-01-00178-5 kod iste banke u iznosu 5.327.626,10 kn. Sredstva se oročavaju na rok do 31. ožujka 2000. Ugovorena je kamata u visini 9% godišnje i promjenljiva je. Prvim dodatkom ugovoru iz ožujka 2000., produžen je rok oročavanja do 30. travnja 2000., a drugim dodatkom ugovoru iz svibnja 2000., produžen je rok oročavanja do 30. lipnja 2000.

Sredstva depozita u iznosu 5.327.626,10 kn deponirana na depozitnom računu broj 83202-60-01-00178-5, uvećana za ugovorene kamate u iznosu 356.737,86 kn, što ukupno iznosi 5.684.363,96 kn, korištena su za kupnju potraživanja od Dubrovačke banke d.d., na temelju Ugovora o prodaji potraživanja, zaključenog 19. siječnja 2000., kojim banka prodaje a Agencija kupuje potraživanja prema 8 hotela u iznosu 33.932.529,38 kn ili u protuvrijednosti 8.695.074,- DEM. Dio ugovorenih obveza Agencije prema Dubrovačkoj banci d.d. u iznosu 5.684.363,96 kn, Agencija je podmirila iz sredstava depozita i kamata putem internog naloga o prijenosu od 14. rujna 2000., a na temelju Izjave o prijeboju od 27. srpnja 2000. Na temelju dokumentacije o plaćanju, utvrđeno je da su plaćanja putem prijeboja provedena internim nalogima banke, te da nisu provedena preko žiro računa, što nije u skladu s odredbama Zakona o platnom prometu u zemlji, prema kojim se bezgotovinska plaćanja putem računa obavljaju davanjem naloga za plaćanje u korist odnosno na teret računa koji se vodi kod ovlaštene organizacije i to najmanje jednom mjesečno.

49

Plaćanje kupoprodajne cijene dionica nije obavljeno u roku i na način utvrđen odredbama članka 3. Ugovora o prijenosu i prodaji dionica Dubrovačkog primorja d.d., kojim je ugovoreno plaćanje u roku 10 dana od potpisivanja ugovora putem žiro računa Agencije. S obzirom da je plaćanje dionica izvršeno gotovim novcem, u skladu s odredbama članka 14. stavak 2. Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije, od Ureda za sprječavanje pranja novca zatražen je nalaz o provedenim novčanim transakcijama.

### 6.3. Ocjena raspolaganja nekretninama

- Društvo je u skladu s Rješenjem o pretvorbi, iz ožujka 1995. i Rješenjem o iskazu nekretnina koje su ušle u procijenjenu vrijednost Poduzeća, iz svibnja 1996., evidentiralo imovinu u poslovnim knjigama. Uvidom u dokumentaciju u vezi promjene nastale na imovini, koja je ušla u procijenjenu vrijednost poduzeća, utvrđeno je da je u 1998. prodana čestica građevinskog zemljišta 617/10 k.o. Gruž površine 3 150 m<sup>2</sup> po odluci nadzornog odbora Društva iz listopada 1997. Kupoprodajni ugovor je zaključen 5. siječnja 1998. s društvom Rut d.o.o. u iznosu 27.140,- DEM. Plaćanje je ugovoreno 8 dana od dana zaključivanja ugovora po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Ova čestica zemljišta procijenjena je drugom dopunom procjene vrijednosti poduzeća iz siječnja 1995. u iznosu 378.000,- DEM po cijenama utvrđenim Općinskom odlukom, što je za 350.860,- DEM više od kupoprodajne cijene. U procijenjenu vrijednost nije uključena priprema zemljišta u iznosu 10,60 DEM/m<sup>2</sup> i renta 22,- DEM/m<sup>2</sup>, kako je utvrđeno u Općinskoj odluci. Prema izjavi financijskog direktora Društva, Fond nije dostavio Društvu procijenjenu vrijednost zemljišta po česticama u pisanom obliku, već putem telefona, te je procijenjena vrijednost navedene čestice evidentirana u poslovnim knjigama u iznosu 27.140,- DEM (po prodajnoj cijeni).

U postupku revizije pretvorbe, zatražena je dokumentacija Društva u vezi prodaje navedene nekretnine. Društvo nije dostavilo dokumentaciju, te se ne može utvrditi je li proveden javni natječaj, tko je izradio procjenu vrijednosti nekretnine, je li ugovorena cijena uplaćena na račun Društva i je li plaćen pripadajući porez, te se ne može dati ocjena ispravnosti provedenog postupka.

Pored imovine koja je iskazana u bilanci, iskazana je i imovina u izvanbilančnoj evidenciji. Vrijednost imovine koja je iskazana u izvanbilančnoj evidenciji 31. prosinca 1996. iznosi 178.361.746,23 kn, a sastoji se od: ratne štete u iznosu 62.669.011,06 kn, poljoprivrednog zemljišta u iznosu 61.381.867,35 kn, građevinskog zemljišta u iznosu 24.022.616,01 kn i građevinskih objekata u iznosu 30.288.251,81 kn. Navedena imovina nije uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća i nije prenesena Fondu, što nije u skladu s 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.

Uvidom u dokumentaciju u vezi promjena na imovini iskazanoj u izvanbilančnoj evidenciji, utvrđeno je da su tijekom 1993., prije okončanja procesa pretvorbe, prodane čestice građevinskog zemljišta 540/1 k.o. Gruž, čestice građevinskog zemljišta 455, 456/4, 451, 452, 1439 sve u k.o. Zaton, te građevinski objekt u Žuljani i montažni objekt u Gružu. Građevinski objekt u Trsteniku prodan je u 1998., a Rješenje o pretvorbi doneseno je u 1995. Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je rješenjima od 27. i 28. prosinca 1993. dalo suglasnost za prodaju navedenih nekretnina.

Iz dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je odluku o prodaji nekretnina donio upravni odbor 11. kolovoza 1993., na temelju koje je objavljeno nadmetanje u dnevnom listu Vjesnik 19. studenoga 1993. Odluku o izboru najpovoljnijih ponuditelja donio je upravni odbor 15. prosinca 1993. Tijekom 1994. i 1995. zaključeno je 12 kupoprodajnih ugovora od čega 10 ugovora o prodaji čestica zemljišta i 2 ugovora o prodaji čestica zgrade. Za sve ugovore plaćanje je ugovoreno 8 dana od dana zaključivanja ugovora, te da će kupac steći u posjed nekretnine nakon uplate ukupne kupoprodajne cijene. Sve ugovore je ovjerila Porezna uprava. Društvo nije dostavilo dokumentaciju o procjeni vrijednosti nekretnina, te dokumentaciju o uplatama kupoprodajnih cijena po zaključenim ugovorima.

Za zgradu u Trsteniku, Rješenjem javnog pravobranitelja iz prosinca 1993., utvrđena je kupoprodajna cijena u iznosu 148.000,- DEM. Kupoprodajni ugovor zaključen je u 1998. u iznosu 37.860,- DEM što je za 110.140,- DEM manje od kupoprodajne cijene iz Rješenja. Plaćanje je ugovoreno do 31. prosinca 1999., po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je, 18. veljače 2002., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

*1.1. U vezi neupisivanja članova nadzornog odbora u sudski registar navodi da je u tijeku pripreme teksta prijedloga dnevnog reda glavne skupštine usmeno zatraženo mišljenje Trgovačkog suda o pitanju je li navođenje imena koji se predlažu obvezno. Usmeno je primljen odgovor da je to načelno potrebno, međutim da već postoji praksa upisivanja članova nadzornog odbora u trgovački registar, iako imena predloženih članova nisu bila navedena u objavljenom dnevnom redu. Imena predloženih članova nadzornog odbora nisu bila objavljena jer postojeći nadzorni odbor do sazivanja glavne skupštine nije dostavio upravi prijedlog budućih članova.*

1.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodu utvrđenom u Izvješću.

*2.1. U vezi pravne osobe ovlaštene za obavljanje procjene, navodi da je procjenu vrijednosti objekata s pripadajućim građevinskim zemljištem izradilo poduzeće za inženjering i knzalting HTP-Inženjering d.o.o. Dubrovnik, koje nije priložilo ovlaštenje za obavljanje procjene, što nije relevantno za utvrđivanje zakonitosti postupka pretvorbe, jer je Fond u ožujku 1995. sam izradio konačnu procjenu nekretnina, na temelju čega je utvrđena procijenjenja vrijednost Poduzeća. Sama činjenica da je procjenu izvršilo isto tijelo koje je i donijelo Rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu isključuje svaki prigovor Izvješća koji je usmjeren na osporavanje točnosti procjene. Također se navodi da je člankom 9. Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, propisano da se ovlaštenim pravnim ili fizičkim osobama za izradu elaborata smatraju i osobe koje po bilo kojem osnovu imaju ovlaštenja za obavljanje poslova iz ove djelatnosti, ovlaštene sudski vještaci i slično, da takva normativna formulacija dopušta šire tumačenje ovlaštenih osoba, da je HTP- Inženjering d.o.o. Dubrovnik bio osposobljen i da dugi niz godina obavljao poslove vođenja i nadzora investicija i investicijskog održavanja u pravnom predniku Društva, te da je imao svu dokumentaciju potrebnu za izradu procjene nekretnina. Elaborat je u cijelosti prihvatilo Društvo i preuzelo odgovornost za njegovu istinitost, a Fond je Rješenjem utvrdio da se pretvorba predlaže u skladu s uvjetima i na način propisan Zakonom.*

51

2.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću, jer je pravna osoba koja je obavila procjenu vrijednosti objekata s pripadajućim građevinskim zemljištem trebala imati ovlaštenja za obavljanje poslova iz te djelatnosti u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

*3.1. U vezi procjene vrijednosti zemljišta navodi da su diobene bilance pravnih prednika usuglašene i potpisane 1993., nakon zaključenja završnog računa za 1992. koja je bila polazna osnovica za izradu Elaborata. Dokumentacija Poduzeća bila je pohranjena u objektima koji su bili okupirani i uništeni, te*

*je cijela dokumentacija uništena.*

*Zemljišne knjige u kojima se nalaze predmetne nekretnine premještene su iz Dubrovnika i zapečaćene, te nisu bile dostupne strankama. Zbog uništenosti i nepristupačnosti dokumentacije, te zbog toga što su u popisnim listama zemljišta bila pogrešno razvrstana dolazilo je do pogrešaka u osnovnom Elaboratu kod razvrstavanja zemljišta, te se nije moglo utvrditi što predstavlja građevinsko, a što poljoprivredno zemljište. Tek nakon dobivanja Potvrde Ureda za prostorno uređenje Dubrovačko - neretvanske županije o namjeni čestica od 22. travnja 1994., moglo se obaviti pravilno razvrstavanje zemljišta. Nakon toga je bilo potrebno dva puta dopunjavati Elaborat. Iz osnovnog Elaborata su izuzeta poljoprivredna zemljišta na temelju Potvrde Ureda za prostorno uređenje Dubrovačko - neretvanske županije o namjeni katastarskih čestica, zatim dio čestica građevinskog zemljišta po uputi Fonda, a u skladu s Uputom Ministarstva turizma da se zemljišta u kampovima i neizgrađeno građevinsko zemljište u turističkim područjima ne procijenjuje iz razloga što će biti naknadno regulirano posebnim propisom koji do danas nije donesen. Uz očitovanje Društvo je dostavilo preslik Potvrde Ureda za prostorno uređenje Dubrovačko - neretvanske županije o namjeni katastarskih čestica od 22. travnja 1994.*

*U vezi nekretnina za koje postoji suglasnost Javnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske za prijenos na grad Dubrovnik bez naknade, navodi da činjenica što s gradom Dubrovnikom nije zaključen ugovor ne znači da neće biti zaključen. S gradom Dubrovnikom su u tijeku pregovori oko zaključivanja ugovora i postoji velika vjerojatnost da će biti i zaključen, a samim tim nije ni postojao razlog za procjenu predmetnih nekretnina u vrijednost društvenog kapitala. Ukoliko navedene nekretnine ne budu prenesene na Grad, a kako ih Društvo nije uključilo u vrijednost temeljnog kapitala, s obzirom da one ne predstavljaju tehnološku cijelinu, niti je za njih pokrenuta obnova postupka, u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, prenijet će se Fondu.*

3.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću. Preslik Potvrde Ureda za prostorno uređenje Dubrovačko - neretvanske županije o namjeni katastarskih čestica koju je Društvo dostavilo uz očitovanje nije istovjetan ni po sadržaju ni po potpisu na Potvrdi o namjeni katastarskih čestica koju je izdao isti Ured s istim nadnevkom, klasom i urudžbenim brojem koja je korištena tijekom revizije, a preuzeta je u izvorniku od Fonda s dopunama Elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća. Društvo nije dostavilo Uputu Ministarstva turizma, prema kojoj se zemljišta u kampovima i neizgrađeno građevinsko zemljište u turističkim područjima ne procijenjuje u vrijednost Poduzeća.

4.1. *U vezi procjene objekata vodovodne i kanalizacijske mreže s pripadajućim zemljištem, u očitovanju se navodi da je koncem 1999. revizijom od strane Fonda utvrđeno da je vrijednost vodovodnog i kanalizacijskog sustava u dijelu koji pripada turističkom apartmanskom naselju Dubrovački vrtovi sunca, uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 4.667.183,- DEM.*

52

4.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima u Izvješću, jer uz očitovanje nije priložena dokumentacija iz koje bi se mogla utvrditi vjerodostojnost navoda.

5.1. *U vezi pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. i društva Lavčević d.d. u ulog Društva, zakonski predstavnik Društva navodi da je postupak pretvorbe izvršen u skladu sa Zakonom i podzakonskim propisima, te da su u postupku privatizacije nadležna tijela donijela izvješća i odluke kojima se utvrđuje zakonitost postupka pretvorbe i to ovlaštenu revizor društva Effect d.o.o., Dubrovnik, utvrdio je da je revalorizacija kredita kredita Dubrovačke banke d.d. ispravna, Služba društvenog knjigovodstva je u Izvješćaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1992., zaključila da je*

godišnji obračun iskazan u skladu s propisima, a Fond je Rješenjem od 27. ožujka 1995. dao suglasnost Društvu na namjeravanu pretvorbu. Što se tiče vjerodostojnosti dokumentacije na temelju koje je obavljena revalorizacija kredita Dubrovačke banke d.d. i društva Lavčević, u očitovanju se navodi da u postupku revizije određenu dokumentaciju Društvo nije bilo u mogućnosti dostaviti, jer najveći dio dokumentacije za koju se navodi u Izvješću da nije dana na uvid, rok obveznog čuvanja prema Zakonu o računovodstvu je istekao. Također se navodi da je veliki dio dokumentacije bio pohranjen u arhivi Poduzeća u hotelu Admiral u Slanom i u Dubrovačkim vrtovima sunca u Orašcu, koji su za vrijeme Domovinskog rata bili okupirani i uništeni. Zakonski predstavnik Društva također navodi da se na temelju priložene dokumentacije Dubrovačke banke, bilance stanja Poduzeća, Rješenja Fonda, Izvještaja revizorske tvrtke, te zaključenih ugovora između Društva, Dubrovačke banke d.d. i društva Lavčević d.d., može utvrditi da nije sporno postojanje duga i pravna osnova pretvaranja potraživanja u ulog. U pogledu ekonomske opravdanosti pretvaranja potraživanja u ulog, navodi se činjenica da je preko 85% imovine Društva u ratu uništeno, da niti jedan objekt nije bio u funkciji, a da su obveze po kreditima za izgradnju hotelskog naselja Dubrovački vrtovi sunca dosežali milijunske iznose, te da je stečaj bio jedina alternativa pretvaranju potraživanja u ulog Društva.

Zakonski predstavnik smatra da je utvrđivanje iznosa potraživanja Dubrovačke banke i društva Lavčević i njihovo pretvaranje u ulog, obavljeno u skladu s Uputama o provedbi članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene polazi od knjigovodstvenih evidencija. Smatra da se mogu priznati i poslovni događaji koji greškom nisu bili sadržani u evidencijama, a za koje je neovisni revizor potvrdio postojanje pravne i ekonomske utemeljenosti potraživanja i revalorizacije.

5.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću.

6.1. U vezi zaključivanja ugovora o kupoprodaji dionica s popustom na obročnu otplatu, između društva Rut d.o.o. i 150 dioničara Društva, navodi se da neotplaćene dionice nisu prenesene u vlasništvo stjecatelja, da nije došlo do promjene ugovorne strane kupca u odnosu na Fond, da je Fond raskinuo ugovore s dioničarima, te se smatra da pri zaključivanju ugovora o kupoprodaji ovih dionica nije postupljeno suprotno odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji.

6.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću.

53

7.1. Uz vezi raspolaganja nekretninama koje nisu uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća, a odnose se na prodaju dijela čestice građevinskog zemljišta 540/1 k.o. Gruž, čestica građevinskog zemljišta 455, 456/4, 451, 452, 1439 sve u k.o. Zaton, čestice zgrade 186 k.o. Žuljana, čestice zgrade 195 k.o. Trstenik i čestice zgrade 207/1 k.o. Gruž uz očitovanje je dostavljena: odluka upravnog odbora o prodaji nekretnina, objava natječaja o prodaji nekretnina, suglasnosti Javnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske za prodaju nekretnina, odluka upravnog odbora o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, 12 kupoprodajnih ugovora zaključenih tijekom 1994. i 1995., te jedan ugovor o prijenosu nekretnine na grad Dubrovnik bez naknade.

U očitovanju, zakonski predstavnik navodi da je procjenu vrijednosti navedenih nekretnina

*izradio ovlaštenu sudski vještak, da su kupoprodajne cijene po zaključenim ugovorima uplaćivane na račun Društva, ali zbog ratnog stanja koje je uzrokovalo osiromašenje cijelokupnog područja dubrovačke županije, a samim tim dovelo do lošeg imovinskog stanja pojedinih kupaca, kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine nisu u potpunosti plaćene, a potraživanja prema kupcima nisu otpisana i vode se u knjigovodstvu kao otvorene stavke, te da je uredno plaćen porez na promet nekretnina.*

*U vezi prodaje čestice zgrade 195 u Trsteniku navodi, da je sudski vještak izradio procijenu vrijednosti cijele zgrade s okolnim zemljištem. Vlasnici zemljišta na kojem je izgrađena zgrada traže povrat zemljišta ili naknadu, a prizemlje zgrade u međuvremenu je uknjiženo na općinu Orebić, koja je isto dodijelila športskom društvu Glavoč iz Trstenika. Kupoprodajnim ugovorom od 3. prosinca 1998., nekretnina je prodana po nižoj cijeni od procijenjene jer je znatno smanjena površina (bez zemljišta i prizemlja zgrade).*

7.2. Iz dokumentacije dostavljene uz očitovanje utvrđeno je da je odluku o prodaji nekretnina donio upravni odbor 11. kolovoza 1993., na temelju koje je objavljeno nadmetanje u dnevnom listu Vjesnik 19. studenoga 1993.

Objavljuje se prodaja čestice zemljišta 540/1 k.o. Gruž površine 6 843 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni u iznosu 684.300,- DEM, čestice zemljišta 451, 452, 453, 455, 456/4, 457/2, 458/1, 1439 sve u k.o. Zaton površine 7 679 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 194.225,- DEM, dio čestice zgrade 186 k.o. Žuljana površine 82,73 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 66.253,- DEM, čestica zgrade 195 k.o. Trstenik površine 199,90 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 147.912,- DEM i čestica zgrade 207/1 k.o. Gruž površine 187 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni 5.842,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske na dan uplate. Odluku o izboru najpovoljnijih ponuditelja donio je upravni odbor 15. prosinca 1993. Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je rješenjima od 27. i 28. prosinca 1993., dalo suglasnost za prodaju navedenih nekretnina. Rješenje izdano za prodaju dijela čestice zemljišta 540/1 k.o. Gruž površine 6 000 m<sup>2</sup> po kupoprodajnoj cijeni 60.000,- DEM, ne odgovara ni po površini ni po cijeni objavljenoj u natječaju.

Tijekom 1994. i 1995. zaključeno je 12 kupoprodajnih ugovora od čega 10 ugovora o prodaji čestica zemljišta i 2 ugovora o prodaji čestica zgrade i to s Ivom Mrse i Božom Miljković zemljište površine 954 m<sup>2</sup> u iznosu 95.400,-DEM, Antunom Kljunak zemljište površine 491 m<sup>2</sup> u iznosu 49.100,-DEM, Draganom Nogolica i Zlatkom Begušić zemljište površine 269 m<sup>2</sup> u iznosu 26.900,- DEM, društvom Pluton d.o.o. Zagreb, zemljište površine 337 m<sup>2</sup> u iznosu 33.700,- DEM, Ivom Mihočević zemljište površine 280 m<sup>2</sup> u iznosu 28.000,- DEM, Vlahom Barkidžija zemljište površine 350 m<sup>2</sup> u iznosu 35.000,- DEM i Nikom Ivanović zemljište površine 514 m<sup>2</sup> u iznosu 51.400,- DEM (sve u k.o. Gruž), Božom Šimović zemljište površine 500 m<sup>2</sup> u iznosu 11.250,- DEM, Nikom Kalinić i Ivom Vrtiprah zemljište površine 770 m<sup>2</sup> u iznosu 19.250,- DEM, Stanom Papac zemljište površine 72 m<sup>2</sup> u iznosu 2.800,-DEM (sve u k.o. Zaton), Ilenkom Čaveliš dio čestice zgrade 186 k.o. Žuljana u iznosu



66.500,-DEM, te društvom Rut d.o.o., Dubrovnik, čestica zgrade 207/1 k.o. Gruž u iznosu 5.850,- DEM u dinarskoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan uplate. Za sve ugovore plaćanje je ugovoreno 8 dana od dana zaključivanja ugovora, te da će kupac steći u posjed nekretnine nakon uplate ukupne kupoprodajne cijene. Sve ugovore je ovjerila Porezna uprava. Društvo nije dostavilo dokumentaciju o procjeni vrijednosti nekretnina, te dokumentaciju o izvršenim uplatama kupoprodajnih cijena po zaključenim ugovorima.

Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću.

8.1. *U vezi prodaje čestice zemljišta 617/10 k.o. Gruž površine 3 150 m<sup>2</sup> koja je uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća navodi da je Rješenjem ureda za imovinsko pravne poslove utvrđeno da navedeno zemljište služi za redovitu upotrebu zgrade 207/1 k.o. Gruž površine 93 m<sup>2</sup>, te je u skladu s Rješenjem zemljište prodano društvu Rut d.o.o. Dubrovnik, kojem je prodana čestica zgrade 1994.*

*Natječaj nije objavljen jer je Društvo u većinskom privatnom vlasništvu te je nadzorni odbor donio odluku o prodaji, kupoprodajna cijena nije u potpunosti plaćena zbog ratnog stanja koje je uzrokovalo osiromašenje cijelokupnog područja dubrovačke županije, dovelo do nelikvidnosti i nemogućnosti pojedinih društava da ispunjavaju svoje obveze, potraživanje prema kupcu nije otpisano i vodi se u knjigovodstvu kao otvorene stavke, te da je kupac uredno platio porez na promet nekretnina u skladu sa zakonskim propisima.*

8.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima utvrđenim u Izvješću.

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

Mitar Vukić, dipl. oec.

Ana Lale, dipl. oec.

Mara Bukvić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje \_\_\_\_\_

(žig i potpis)