



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELI SREBRENO, SREBRENO

Dubrovnik, studeni 2003.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u ulog	10
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.4.	Upis u sudski registar	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	13
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	13
4.3.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	14
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	14
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	14
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	15
5.3.	Raspolaganje nekretninama	17
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	18
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	18
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	20
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	21



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Dubrovnik

Klasa: 041-03/01-01/277

Urbroj: 613-21-03-30

Dubrovnik, 11. studenoga 2003.

IZVJEŠĆE

O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTELI SREBRENO, SREBRENO

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 7. srpnja do 11. studenoga 2003.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

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

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom Poduzeću

Hoteli Srebreno, Srebreno (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-2905 pod brojem Fi 1636/89 od 11. svibnja 1990. Dopunom registracije od 26. travnja 1999. promijenjene su osobe ovlaštene za zastupanje Poduzeća. Sjedište Poduzeća je u Srebrenom, Srebreno bb. Matični broj je 3303179, a šifra djelatnosti je 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, trgovina, usluge

građanima u obavljanju rekreativnih aktivnosti, organiziranje zabavnih programa, iznajmljivanje parking prostora, te druge uslužne djelatnosti.

Poduzeće je organizirano kao samostalna gospodarska organizacija, a nastalo je izdvajanjem radne organizacije hoteli i restorani Srebreno iz Hotelsko turističkog poduzeća Mlini. Poduzećem rukovodi direktor. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Mirko Jokić, a od 15. siječnja 1998. direktor je Petar Duper.

Poduzeće je imalo 73 zaposlenika na dan 30. lipnja 1998.

U računu dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 1998. iskazani su prihodi u iznosu 80.932,00 kn, rashodi u iznosu 4.512.229,00 kn i gubitak u iznosu 4.431.297,00 kn. Bilanca stanja na dan 30. lipnja 1998. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 77.848.050,00 kn ili 21.380.953,- DEM (tečaj: 1,- DEM = 3,641 kn).

2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Hoteli Srebreno d.d., Srebreno bb (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku 7. travnja 2000. Matični broj subjekta je 090000042. Temeljni kapital Društva iznosio je 48.200.000,00 kn. Istodobno, u sudski registar upisano je usklađenje općih akata Društva s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Temeljni kapital je podijeljen na 482 000 dionica nominalne vrijednosti 100,00 kn i do konca lipnja 2003. nije se mijenjao.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Poduzeće je 3. srpnja 1992. uputilo Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) zahtjev za produženje roka za dostavljanje dokumentacije o pretvorbi. Agencija je 23. prosinca 1992. odobrila produženje roka za podnošenje potrebne dokumentacije. Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) je 6. rujna 1993. obavijestio Poduzeće da je obvezno dostaviti dokumentaciju najkasnije do 30. rujna 1993.

Odluku o pretvorbi u dioničko društvo donio je upravni odbor 17. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Nikša Metković, a članovi: Darinko Iveković, Pasko Marojica, Vlaho Car i Miše Galjuf.

Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Fondu i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i individualnih poljoprivrednika, te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik u ulog u Društvo. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 5.882.176.990,- HRD ili 11.883.186,- DEM i uvećana je za potraživanja koja se pretvaraju u ulog u iznosu 785.835.270,- HRD ili 1.587.546,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 6.668.012.260,- HRD ili 13.470.732,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 134 707 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima je

postojalo stanarsko pravo, već su predani na gospodarenje Fondu stambeno-komunalnog gospodarstva Dubrovnik, u skladu s odlukom upravnog odbora iz lipnja 1993.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu su dostavljeni u rujnu 1993., uz odluku svi zakonom utvrđeni prilozi i to: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvaci iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Poduzeće je u siječnju 1998. podnijelo zahtjev za izradu nove procjene vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1997. jer Fond nije donio rješenje o pretvorbi zbog nepotpunih podataka i dokaza o pravu korištenja nekretnina, a vrijednost Poduzeća se bitno izmijenila u odnosu na stanje 31. prosinca 1992. Fond je 11. veljače 1998. donio odluku da Poduzeće izradi procjenu vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1997. i dostavi Fondu svu potrebnu dokumentaciju u skladu s člankom 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a dopisom od 8. rujna 1998. je predložio procjenu Poduzeća sa stanjem na dan 30. lipnja 1998.

Izmjene odluke o pretvorbi u dioničko društvo donio je upravni odbor 16. rujna 1998. Predsjednik upravnog odbora bio je Nikša Metković, a članovi: Darinko Iveković, Pasko Marojica, Vlaho Car i Miše Galjuf. Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Fondu, te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik u ulog u Društvu. Procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. iznosila je 21.966.400,00 kn ili 6.033.068,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća uvećava se za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 18.449.100,00 kn ili 5.066.482,- DEM koja se pretvaraju u ulog u Društvu, te je temeljni kapital iznosio 40.415.500,00 kn ili 11.099.550,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 404 155 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,00 kn. Izmjene odluke o pretvorbi sa svim zakonom utvrđenim priložima dostavljene su Fondu u listopadu 1998.

Upravni odbor je 19. travnja 1999. donio odluku o usklađenju odluke o pretvorbi s rješenjem Fonda od 12. travnja 1999. Prema odluci procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 28.526.000,00 kn i uvećana je za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. koja su pretvorena u ulog u iznosu 19.674.000,00 kn, te je temeljni kapital iznosio 48.200.000,00 kn.

3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor je 17. rujna 1993. donio program pretvorbe, u kojem je utvrđena procijenjena vrijednost Poduzeća, potraživanja koja se pretvaraju u ulog u Društvu, postupak i uvjeti stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica, održavanje osnivačke skupštine, te odredbe kojim se uređuje postupak pretvorbe, odnosno prava i obveze sudionika u pretvorbi.

Izmjene programa pretvorbe koje se odnose na procijenjenu vrijednost Poduzeća donio je upravni odbor 16. rujna 1998.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, organizacijske i tržišne aspekte poslovanja te pravce razvoja. Donesen je za desetogodišnje razdoblje, s tim da nije naznačena godina početka i završetka razvojnog programa. Razvojni program polazi od obnove, rekonstrukcije, modernizacije i izgradnje novih smještajnih jedinica, odnosno potpuno nove turističke ponude jer su turistički i smještajni kapaciteti Poduzeća, koji uključuju hotel, depadans, više vila, te ugostiteljskih, sportskih i drugih objekata uslužne djelatnosti, uništeni u ratnim razaranjima.

Navedeno je da su fizički kapaciteti Poduzeća povoljni za izgradnju "all-inclusive" hotela s 400 smještajnih jedinica, odnosno 900 kreveta, a prema kategorizaciji imali bi sve sadržaje i obilježja hotela s tri zvjezdice. Poduzeće je smješteno na izuzetno povoljnoj lokaciji uz more što omogućuje da se provedbom vlasničke pretvorbe, privatizacije i obnove Poduzeća vrlo brzo uspostavi suvremena i tržišno prihvatljiva ponuda.

S obzirom na raspoloživu površinu zemljišta, infrastrukturu, dio već izgrađenih, ali oštećenih objekata i stanje projektno-tehničke dokumentacije, navedeno je da je u tehničko-tehnološkom smislu moguće u roku dvije godine oblikovati novi hotelski, odnosno turistički proizvod Poduzeća za što je planirano uložiti 33.359.360,- DEM.

Za provedbu programa predviđeno je korištenje sredstava komercijalnih i specijaliziranih banaka za obnovu i razvitak, ulaganje inozemnih partnera, te dokapitalizacija. Planirano je da se ukupno uložena sredstva vrate u desetoj godini projekta.

Nakon obnove hotelskih kapaciteta, u prvoj godini razvojnog programa predviđeno je ostvarenje prihoda u iznosu 8.911.836,- DEM, rashoda u iznosu 8.593.124,- DEM, te dobiti u iznosu 318.712,- DEM. Predviđeno je stalno povećanje prihoda i smanjenje rashoda, te je u desetoj godini razvojnog programa predviđeno ostvarenje prihoda u iznosu 10.388.687,- DEM, rashoda u iznosu 7.055.900,- DEM, te dobiti u iznosu 3.332.787,- DEM. Za vrijeme trajanja razvojnog programa planirano je u prosjeku ostvariti 115 393 noćenja uz 128 dana pune zauzetosti. U prvoj godini razvojnog programa Poduzeće bi zapošljavalo 116 zaposlenika, dok u daljnjim godinama nije planirana značajnija promjena zaposlenosti već dodatno stručno usavršavanje djelatnika kako bi se većom kvalitetom usluga prilagodili tržišnim uvjetima poslovanja.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je u srpnju 1993. izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1992. u kojem je navedeno da je postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti obračuna za 1992. utvrđeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima. Navedeno je da Služba društvenog knjigovodstva nije prisustvovala popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992., te da su predmetom kontrole bile najznačajnije stavke bilance stanja.

Revizorsko društvo Refinal d.o.o. Dubrovnik izradilo je u rujnu 1998. izvještaj o financijskim izvještajima na dan 30. lipnja 1998., te je dalo mišljenje da temeljni financijski izvještaji prikazuju istinito i fer, u svim svojim materijalno značajnim aspektima, financijsko stanje društva na dan 30. lipnja 1998., rezultat poslovanja za 1998. i u skladu su s Međunarodnim računovodstvenim standardima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Effect Economic Engineering d.o.o. Dubrovnik. Procjenu vrijednosti nekretnina i opreme izradilo je društvo DTS-inženjering d.o.o., Dubrovnik. Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1992. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, te knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 2.582.261.000.- HRD ili 5.216.689,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 5.882.176.990.- HRD ili 11.883.186,- DEM, što zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 785.835.270.- HRD ili 1.587.546,- DEM čini temeljni kapital u iznosu 6.668.012.260.- HRD ili 13.470.732,- DEM. Elaborat sadrži sve elemente u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Fond je u razdoblju od konca 1993. do konca 1997. dostavio više primjedbi na procjenu vrijednosti Poduzeća u kojim je navedeno da nije dostavljen cjelovit popis imovine, nisu definirane površine zemljišta koje je uključeno u procjenu, nije dostavljen preslik katastarskog plana s označenim objektima, te dokaz da Poduzeće ima pravo raspolaganja i korištenja nekretnina.

Fond je izdao odobrenje za izradu nove procjene vrijednosti Poduzeća, te je Poduzeće u listopadu 1998. dostavilo Fondu elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 30. lipnja 1998. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Effect d.o.o. za reviziju i ekonomski konzalting, Dubrovnik. Procjenu vrijednosti nekretnina izradilo je društvo Alfaplan d.o.o., Dubrovnik. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. iznosila je 56.097.852,00 kn ili 15.407.265,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 21.966.400,00 kn ili 6.033.068,- DEM što zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 18.449.100,00 kn ili 5.066.482,- DEM čini temeljni kapital u iznosu 40.415.500,00 kn ili 11.099.550,- DEM.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je procjena obavljena na temelju utvrđenih činjenica, uvida u postojeće stanje nekretnina, te uvida u građevinsku i pravnu dokumentaciju procjenjivanih nekretnina. Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene su prometne vrijednosti zemljišta, te visina rente i troškova pripreme zemljišta utvrđeni aktima gradskog poglavarstva grada Dubrovnika u 1996. Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa u Republici Hrvatskoj, te biltena Standardna kalkulacija na temelju kojeg su izrađeni etalonski troškovnici.

Procjena je obavljena na način da je izračunana nova vrijednost objekata raščlanjena prema grupama izvedenih radova i da je za svaki objekt izračunano ili procijenjeno umanjeње zbog starosti i trošnosti. Pri izračunu vrijednosti priključaka na komunalni sustav korišteni su iznosi troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu koje je u 1996. odlukom utvrdilo gradsko poglavarstvo grada Dubrovnika.

Prema elaboratu, oprema je u cijelosti uništena u ratnim razaranjaњima, uz napomenu da je vrijednost ugrađene opreme i centralnih pogonskih uređaja obuhvaćena u okviru procjene građevinske vrijednosti objekata.

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

Društvo nema popis imovine i obveza na dan 30. lipnja 1998., te se ne može utvrditi je li procjenom obuhvaćena sva imovina i obveze.

Poduzeće je u listopadu 1998. i veljači 1999. izradilo dopune i ispravak elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina i opreme prema kojem je povećana površina građevinskog zemljišta na koju je Poduzeće imalo pravo korištenja. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina Poduzeće je imalo pravo korištenja na zemljište površine 36 490 m², a procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 43.697.567,00 kn ili 12.001.534,- DEM, dok je prema dopunama i ispravku elaborata Poduzeće imalo pravo korištenja na zemljište površine 41 385 m² i procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 48.542.686,00 kn ili 13.332.240,- DEM. Iz procjene vrijednosti nekretnina izuzet je objekt Tamaris č.zgr. 252 površine 472 m² i č.zem. 808/2 površine 2 507 m² upisane u z.k.ul. 606 k.o. Brašina procijenjen u iznosu 1.184.632,- DEM koji je darovan Općini Župa Dubrovačka ugovorom o darovanju od 16. rujna 1998. Upravni odbor Poduzeća donio je 16. rujna 1998. odluku o davanju suglasnosti za zaključivanje ugovora uz obvezu općine da plati porez na promet nekretnina, a da nekretnina postaje vlasništvo Republike Hrvatske ako više ne bude potrebna za smještaj općinskih službi. Državno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je dalo 26. rujna 1998. suglasnost za zaključenje ovog ugovora.

Nakon navedenih izmjena procjene vrijednosti nekretnina, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 7.363.774,- DEM, što je zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog u iznosu 5.066.482,- DEM činilo temeljni kapital u iznosu 12.430.256,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene vrijednosti i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 30. lipnja 1998.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Zemljište	6.646.786,-	6.253.400,-	7.614.840,-
2.	Građevinski objekti	14.728.945,-	5.748.134,-	5.717.400,-
3.	Financijska imovina	2.154,-	2.154,-	2.154,-
4.	Potraživanja	2.731,-	2.731,-	2.731,-
5.	Novčana sredstva	337,-	337,-	337,-
I. Ukupno imovina (1-5)		21.380.953,-	12.006.756,-	13.337.462,-
6.	Kratkoročne obveze	5.973.688,-	5.973.688,-	5.973.688,-
II. Ukupno odbitne stavke (6)		5.973.688,-	5.973.688,-	5.973.688,-
III. Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		15.407.265,-	6.033.068,-	7.363.774,-
IV. Dionički ulog - Dubrovačka banka d.d.		-	5.066.482,-	5.066.482,-
V. Temeljni kapital (III.+IV.)		15.407.265,-	11.099.550,-	12.430.256,-

U elaboratu je navedeno da je Poduzeće imalo pravo korištenja na zemljište površine 36 490 m². Pri izračunu vrijednosti građevinskog zemljišta korištena je tržišna vrijednost zemljišta uvećana za rentu i naknadu za pripremu građevinskog zemljišta koju je utvrdilo Gradsko poglavarstvo grada Dubrovnik u kolovozu 1996. Prema zaključcima gradskog poglavarstva grada Dubrovnik prometna vrijednost građevinskog zemljišta iznosila je 360,00 kn/m², renta je iznosila 270,00 kn/m², a troškovi pripreme građevinskog zemljišta iznosili su 40,00 kn/m², što ukupno iznosi 670,00 kn/m².

Poduzeće je u listopadu 1998. i veljači 1999. izradilo dopune i ispravak elaborata prema kojem je imalo pravo korištenja na zemljište površine 41 385 m², a tržišna vrijednost zemljišta iznosila je 99,- DEM/m², renta je iznosila 74,- DEM/m², a troškovi pripreme građevinskog zemljišta iznosili su 11,- DEM/m², što ukupno iznosi 184,- DEM/m².

Procijenjene nekretnine pripale su Poduzeću razdiobom nekretnina pravnog prednika Hotelsko turističkog poduzeća Mlini po teritorijalnom principu o čemu su pravni slijednici u studenome 1998. izjavili da su nekretnine upisane u z.k.ul. 49, 50, 199, 363, 364, 366, 367, 495 i 606 sve k.o. Brašina pripale Poduzeću, a u svibnju 2002. zaključili sporazum kojim su utvrdili da nekretnine procijenjene u vrijednost temeljnog kapitala Društva pripadaju isključivo Društvu omogućujući da zatraži i postigne uknjižbu vlasničkog prava na nekretninama bez njihovog daljnjeg odobrenja. Kao dokazi o pravu korištenja i raspolaganja procijenjenih nekretnina dostavljeni su izvodi iz zemljišnih knjiga, rješenja organa uprave, ugovori, posjedovni listovi i preslike katastarskih planova. Za zemljište i objekte uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća ukupne površine 23 877 m², rješenjem Fonda rezervirane su dionice do konačnog rješenja imovinsko pravnih odnosa.

Nasljednici prijašnjih vlasnika podnijeli su zahtjev za reviziju pretvorbe i privatizacije Društva, u kojem navode da nekretnine č.zem. 777/1 i č.zgr. 171 z.k.ul. 367 k.o. Brašina, novi premjer k.č. 1973, u naravi vila Dubravka i pripadajuće zemljište nisu mogli pripasti Društvu kako Fond navodi u rješenju o iskazu nekretnina od 28. kolovoza 2000. jer Društvo nije navedene nekretnine steklo naplatnim putem i nije upisano kao vlasnik nekretnina u zemljišnim knjigama, a nasljednici su tijekom 1999. podnijeli zahtjev za povrat oduzete imovine Uredu za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Dubrovnik te zahtijevaju obnovu postupka i donošenje novog rješenja u kojem će biti izuzete nekretnine koje su vlasništvo nasljednika prijašnjeg vlasnika.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da č.zem. 777/1 i č.zgr. 171 z.k.ul. 367 k.o. Brašina konfiscirana u veljači 1948., te da je vlasničko pravo upisano kao općenarodna imovina. Na temelju rješenja općine Dubrovnik iz 1956. upisan je organ upravljanja Ugostiteljsko poduzeće Hoteli Srebreno, a na temelju rješenja općine Dubrovnik iz 1967. kao nosilac prava korištenja upisano je Ugostiteljsko poduzeće Hotel Mlini. Županijski sud u Dubrovniku je 15. listopada 2001. donio presudu o poništavanju presude Okružnog suda u Dubrovniku od 2. veljače 1948. kojom je konfiscirana cjelokupna pokretna i nepokretna imovina prijašnjem vlasniku. U tijeku je postupak za povrat konfiscirane imovine pri Uredu za imovinsko-pravne poslove. U dopunama elaboratu nekretnina č.zgr. 171 je procijenjena u iznosu 367.057,- DEM, a zemljište č.zem. 777/1 procijenjeno je u iznosu 97.704,- DEM što ukupno iznosi 464.761,- DEM i uključeno je u vrijednost Poduzeća. Dionice u naznačenoj protuvrijednosti rezervirane su rješenjem Fonda od 28. kolovoza 2000.

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 30. lipnja 1998. iznosila je 53.628.087,00 kn ili 14.728.945,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu iznosila je 20.928.957,00 kn ili 5.748.134,- DEM. Nakon izmjene cijene i površine nekretnina procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema dopunama i izmjenama elaborata iznosila je 20.817.053,00 kn ili 5.717.400,- DEM. Pri izračunu vrijednosti objekata korištene su cijene od 112,- DEM/m² do 551,- DEM/m², ovisno o starosti i trošnosti objekta. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključena je procijenjena vrijednost priključaka u iznosu 1.135.332,- DEM i vanjskog uređenja u iznosu 495.010,- DEM. U knjigovodstvenim evidencijama 30. lipnja 1998. građevinski objekti nisu pojedinačno evidentirani te nije moguće utvrditi jesu li svi objekti na koje je Poduzeće imalo pravo korištenja uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina, procjenom su obuhvaćeni: hotel Orlando izgrađen 1968., depadans Tamaris izgrađen 1971., te objekti Dubravka, Srebrenka, Borovka, Lovorka, Supetar, Jadranka, Banje i Stara pekara izgrađeni u razdoblju od 1920. do 1930. Za procijenjene objekte dostavljeni su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja. Za dva objekta rješenjem Fonda rezervirane su dionice do konačnog rješenja imovinsko pravnih odnosa.

Prema elaboratu o procjeni izravne ratne štete na nekretninama i opremi kojeg je izradilo društvo DTS-inženjering d.o.o. Dubrovnik u rujnu 1993. ratna šteta na nekretninama iznosila je 7.748.751,- DEM, a ratna šteta u cijelosti uništene opreme iznosila je 2.735.428,- DEM. Pri procjeni vrijednosti nekretnina vrijednost ratne štete nije posebno iskazana već su pri izračunu vrijednosti objekata cijene umanjene za oštećenja nastala uslijed ratnih razaranja.

Fond je u listopadu 1998. zatražio dokumentaciju o obnovi objekata uništenih ratnim razaranja. Poduzeće je dostavilo potvrdu da je objekt Dubravka obnovljen tijekom 1996. i 1997. na temelju ugovora zaključenog između Ministarstva razvitka i obnove kao naručitelja radova i društva Komfor građenje d.o.o. Bregana kao izvoditelja radova, kroz projekt organizirane obnove ratom oštećenih objekata. Fond je u cijelosti prihvatio procjenu građevinskih objekata.

3.1.5. Pretvaranje potraživanja u ulog

Odlukom o pretvorbi, programom pretvorbe i elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća predviđeno je pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 18.449.100,00 kn ili 5.066.482,- DEM.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su ugovor 30. lipnja 1998. kojim su utvrdili sudjelovanje spomenute banke u pretvorbi. Ugovorom je utvrđeno dugovanje Poduzeća prema banci na dan 30. lipnja 1998. u iznosu 18.449.089,36 kn ili 5.066.482,50 DEM. Pretvaranjem bančnih potraživanja u ulog banka stječe dionice Društva, a Društvo se obvezalo izdati dionice čija nominalna vrijednost odgovara deviznoj vrijednosti bančnih potraživanja, te izvršiti upis u knjigu dionica. Ugovorom je utvrđeno da pretvorbom i upisom Društva u sudski registar prestaje potraživanje banke prema Poduzeću, te da ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o pretvorbi. Uz ugovor je priložen pregled kredita do dana pretvorbe, odnosno do 30. lipnja 1998., prema kojemu je dug Poduzeća za tri kredita iznosio ukupno 18.449.089,36 kn, od čega je dug za glavnice iznosio 8.876.347,54 kn i za kamate 9.572.741,82 kn.

Obveze na temelju kredita u iznosu 18.449.089,36 kn ili 5.066.482,50 DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća procijenjena vrijednost navedenih obveza jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 30. lipnja 1998. Upravni odbor je 16. rujna 1998. donio odluku o prihvaćanju ugovora o pretvaranju potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 18.449.089,36 kn ili 5.066.482,50 DEM.

Poduzeće i Fond nisu zatražili mišljenje neovisnog revizora o realnosti i objektivnosti pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u Društvu u postupku pretvorbe.

Fond je u veljači 1999. zatražio od društva Dubrovačka banka d.d. da dostavi objašnjenja bančnih potraživanja po kreditima odobrenim Poduzeću jer u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća i revizorskom izvještaju nisu dana objašnjenja za obveze prema kreditnim institucijama iskazane u bilanci. Društvo Dubrovačka banka d.d. je dostavilo Fondu izvještaj o stanju kreditnih obveza Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. navodeći dug za glavnice i kamatu za tri kredita uključena u ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog bez obrazloženja o korištenju i namjeni kredita.

Od Društva i društva Dubrovačka banka d.d. zatraženi su ugovori o kreditu koji su sastavni dio ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog s analitikom kredita, podacima o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji, te dokumentacija na temelju koje su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog.

Potraživanja banke prema Poduzeću nastala su na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu uz valutu klauzulu zaključenog 1. prosinca 1997. u iznosu 1.100.000,00 kn ili 311.870,94 DEM, dodatka ugovoru o reguliranju dospjelih kreditnih obveza zaključenog 31. prosinca 1996. u iznosu 8.178.510,73 kn ili 2.295.915,65 DEM, te ugovora o reguliranju kreditnih obveza zaključenog 1. prosinca 1997. u iznosu 309.980,80 kn ili 87.885,46 DEM.

Ugovor o kratkoročnom kreditu uz valutnu klauzulu zaključen 1. prosinca 1997. odobren je uz kamatnu stopu od 2,00% mjesečno, a nakon dospijeća, odnosno nakon 30. listopada 1998. obračunava se i kamatna stopa za kašnjenje u plaćanju od 4,00% mjesečno.

Dodatkom ugovoru o reguliranju dospjelih kreditnih obveza zaključenim 31. prosinca 1996. utvrđeno je stanje duga na dan 31. prosinca 1996. u iznosu 8.178.510,73 kn ili 2.295.915,65 DEM. Iz dokumentacije o kreditnim obvezama Poduzeća prema Dubrovačkoj banci d.d. vidljivo je da je spomenuta obveza nastala od 15 kratkoročnih kredita za koje je obveza 28. prosinca 1992. iznosila ukupno 1.525.663,- DEM, ali nije vidljivo kada su krediti stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita i uvjeti po kojima su odobreni. Banka je kratkoročne kredite koncem 1993. objedinila u jedan kredit, ali nije vidljivo kada je i uz koje uvjete zaključen osnovni ugovor o reguliranju dospjelih kreditnih obveza.

Ugovorom o reguliranju kreditnih obveza zaključenim 1. prosinca 1997. utvrđeno je stanje duga po kreditima društva Dubrovačka banka d.d. na dan 1. prosinca 1997. u iznosu 309.980,80 kn ili 87.885,46 DEM, a odnosi se na jedan kratkoročni kredit u iznosu 305.212,51 kn, te kamate po ugovoru o dugoročnom kreditu u iznosu 4.768,29 kn. Navedene obveze objedinjene su u dugoročni kredit s rokom otplate tri godine i uz promjenljivu kamatnu stopu koja je u vrijeme zaključivanja ugovora iznosila 2,00% mjesečno. Iz dokumentacije o kreditnim obvezama Poduzeća prema Dubrovačkoj banci d.d. nije vidljivo kada su stavljeni u korištenje kratkoročni i dugoročni kredit uključeni u ugovor o reguliranju kreditnih obveza zaključenom 1. prosinca 1997., iznosi odobrenih kredita, uvjeti po kojima su odobreni, te namjena kredita.

Banka je dostavila preslik ugovora o kratkoročnom kreditu od 1. prosinca 1997., preslik dodatka ugovoru o reguliranju dospjelih kreditnih obveza od 31. prosinca 1996. bez osnovnog ugovora o reguliranju kreditnih obveza i preslik ugovora o reguliranju kreditnih obveza od 1. prosinca 1997. Također je dostavila analitičke podatke za tri navedena kredita, te navela da drugu dokumentaciju na temelju koje su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog nije u mogućnosti dostaviti.

Fond je rješenjem od 12. travnja 1999. prihvatio pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u Društvu u iznosu 19.674.000,00 kn ili 5.066.000,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je u rujnu 1993. i rujnu 1998. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 12. travnja 1999. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital iznosio je 48.200.000,00 kn ili 12.411.374,- DEM po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3,8836 kn). Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 28.526.000,00 kn ili 7.345.374,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionice u iznosu 19.674.000,00 kn ili 5.066.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta i objekata u iznosu 19.177.000,00 kn ili 4.937.833,- DEM za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te se dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju kod Fonda.

Rezervirane dionice odnose se na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 23 877 m² i to: č.zem. 702, 703, 704, 705, 706, 707, 710, 711, 712, 713, 775/3, 776 z.k.ul. 49, č.zem. 1472/1, 1473/2, 1475/2, 1476 z.k.ul. 53, č.zem. 699/3 z.k.ul. 363, č.zem. 782/11 z.k.ul. 366, č.zem. 777/1 z.k.ul. 367, č.zem. 698/1, 698/2, 699/1, 708/1, 708/2, 709/1 z.k.ul. 457, č.zem. 708/3, 714/1, 717/5, 718/1, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 698/3 z.k.ul. 606, te objekte č.zgr. 58 z.k.ul. 49 i č.zgr. 171. z.k.ul. 367 sve k.o. Brašina.

Procijenjena vrijednost Poduzeća i temeljni kapital u rješenju Fonda manji je za 18.400,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća u elaboratu, a razlike se odnose na manje procijenjenu vrijednost zemljišta. Fond je u travnju 1999. uvidom u imovinsko pravnu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrdio da Poduzeće ima pravo korištenja na zemljište površine 41 285 m², te je utvrdilo procijenjenu vrijednost nekretnina u iznosu 48.475.691,00 kn ili 13.313.840,- 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 o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 9.349.000,00 kn ili 2.407.364,- DEM,
- b) prodajom 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,
- c) pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik u dionice nominalne vrijednosti 19.674.000,00 kn ili 5.066.000,- DEM,

3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za podnošenje ponuda za upis i prodaju dionica objavljen je 17. travnja 1999. u tjednom glasilu Dubrovački vjesnik i sadrži sve podatke navedene u odluci o pretvorbi i rješenju Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Oglašena je prodaja 93 490 dionica nominalne vrijednosti 9.349.000,00 kn ili 2.407.364,- DEM, što čini razliku procijenjene vrijednosti Poduzeća i procijenjene vrijednosti nekretnina rezerviranih kod Fonda zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Prema zapisniku povjerenstva, do 27. travnja 1999. dionice je upisalo 167 fizičkih osoba, sve zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću.

Upisano je 93 490 dionica, odnosno sve dionice ponuđene na prodaju. Fond je u razdoblju od 3. svibnja 1999. do 12. svibnja 1999. zaključio s kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) 167 ugovora o prodaji 93 490 dionica s popustom nominalne vrijednosti 9.349.000,00 kn ili 2.407.364,- DEM, što čini 32,77% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Ugovorena je obročna otplata dionica u roku 20 godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 22.798,70 kn uplaćeni su Fondu u svibnju 1999.

3.4. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština Društva na kojoj je prihvaćeno izvješće o provedenoj pretvorbi i otkupu dionica, donesen Statut Društva i Poslovnik o radu glavne skupštine, te izabrani članovi nadzornog odbora održana je 20. srpnja 1999. Društvo je upisano u sudski registar 7 travnja 2000. Temeljni kapital iznosio je 48.200.000,00 kn ili 12.411.374,- DEM i istovjetan je iznosu temeljnog kapitala navedenom u rješenju Fonda.

U nastavku daje se vlasnička struktura dionica na dan upisa Društva u sudski registar 7. travnja 2000.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura dionica na dan upisa u sudski registar

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1.	mali dioničari (167)	93 490	19,39	9.349.000,00
2.	Dubrovačka banka d.d.	196 740	40,82	19.674.000,00
3.	Fond	191 770	39,79	19.177.000,00
Ukupno		482 000	100,00	48.200.000,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

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

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 93 490 dionica s popustom malim dioničarima ili 19,39% ukupnog broja dionica, s kojima je u svibnju 1999. zaključeno 167 ugovora o prodaji dionica s popustom, a otplata svih dionica ugovorena je obročno u roku 20 godina. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,00 kn.

Fond je u razdoblju od siječnja 2000. do lipnja 2003. raskinuo s malim dioničarima 162 ugovora o prodaji dionica s popustom, nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 58 083 dionica. Nakon ovih promjena, mali dioničari su imali 35 407 dionica ili 7,34% ukupnog broja dionica Društva. Do vremena obavljanja revizije udjel malih dioničara nije se mijenjao.

Prema pregledu otplata malih dioničara Fondu, utvrđeno je da je Fond raskidao ugovore s malim dioničarima sa zakašnjenjem od nekoliko mjeseci do dvije godine što nije u skladu s odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji, prema kojima se ugovor o prodaji dionica s popustom na rok do 20 godina raskida bez prethodne opomene, ako nisu plaćena tri dospelja obroka, a preostale dionice prenose se Fondu.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Fondu je u skladu s rješenjem o suglasnosti na pretvorbu, pripalo 191 770 rezerviranih dionica zbog neriješenih vlasničkih odnosa, nominalne vrijednosti 19.177.000,00 ili 39,79% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima, tijekom 2000. i 2001. u portfelj Fonda prenesena je 53 888 dionica, nakon čega je Fond imao 245 658 rezerviranih dionica ili 50,97% ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju rješenja Ureda za imovinsko-pravne poslove, Dubrovnik utvrđeno je da Milu Obrvan kao nasljedniku prijašnjih vlasnika nacionalizirane imovine pripada za zemljište površine 3 425 m² pravo na naknadu u dionicama koje su rezervirane u Fondu. Tijekom 2003. Fond je na ime naknade za oduzetu imovinu prenio na Mila Obrvan 4 079 dionica nominalne vrijednosti 407.900,00 kn.

Prijenos u knjizi dionica je obavljen na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenog u travnju 2002. između Fonda i Mila Obrvan, nakon čega je nasljednik prijašnjih vlasnika imao 4 079 dionica Društva, a Fond je imao 241 579 rezerviranih dionica Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima, do konca lipnja 2003. u portfelj Fonda prenesena je 4 195 dionica, nakon čega je Fond imao 245 774 rezerviranih dionica ili 50,99% ukupnog broja dionica Društva.

4.3. Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik

Rješenjem Fonda, društvu Dubrovačka banka d.d. preneseno je 196 740 dionica ili 40,82% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) zaključili su u svibnju 2000. ugovor o prijenosu dionica, kojim su ugovorne strane utvrdile da banka ima ukupno 196 740 dionica, nominalne vrijednosti 19.674.000,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju članka VII Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 28. siječnja 1999.

Izjavom od 14. studenoga 2001. DAB je ovlastio Fond da se upiše u knjigu dionica društva kao povjerenik za dionice s kojima ima pravo raspolaganja uz suglasnost DAB na temelju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privatizaciji.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije u lipnju 2003., Fond je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 245 774 dionice ili 50,99% ukupnog broja dionica Društva. U tablici u nastavku daje se vlasnička struktura koncem lipnja 2003.

Tablica broj 3

Dioničari Društva u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1	mali dioničari	35 407	7,34	3.540.700,00
2	DAB (povjerenik Fond)	196 740	40,82	19.674.000,00
3	Fond	245 774	50,99	24.577.400,00
4	Mile Obrvan	4 079	0,85	407.900,00
	Ukupno	482 000	100,00	48.200.000,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do obavljanja revizije poslovalo s gubitkom osim za 2000. kada je ostvarilo dobit u poslovanju u iznosu 306.216,68 kn. Dobit u poslovanju za 2000. je ostvarena zbog otpisa dijela kreditnih obveza prema društvu Dubrovačka banka d.d. i naplaćenih prihoda iz ranijih razdoblja. Prema podacima iz bilanci, iskazani gubitak za 1998. i 1999. iznosio je 9.128.443,74 kn, dok je ukupno preneseni gubitak iz prethodnih godina iznosio 30.363.637,33 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 22. studenoga 2001., ostvareni dobitak za 2000. u iznosu 306.216,68 kn iskorišten je za pokriće dijela gubitka iz prethodne godine, a preostali preneseni gubitak iz prethodnih godina u iznosu 30.057.420,65 kn pokriven je iz pričuva Društva. Na temelju odluke skupštine Društva od 12. rujna 2002., iskazani gubitak za 2001. u iznosu 2.408.375,59 kn pokriven je iz pričuva Društva. Društvo je za 2002. iskazalo gubitak u iznosu 2.703.772,36 kn.

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je u 2000. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti navedenoj u rješenju Fonda iz travnja 1999. Temeljni kapital Društva iznosio je 48.200.000,00 kn i do obavljanja revizije nije se mijenjao.

U nastavku daju se usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1998. do 2002., iskazani u računu dobiti i gubitka i u bilanci stanja potkraj svake godine.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1998. do 2002.

u kn

Opis	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	1.891.047,1	262.268,00	2.056.138,7	378.599,34	350.123,93
Rashodi	8.884.088,8	2.397.670,0	1.749.922,0	2.786.974,9	3.053.896,2
Dobit	-	-	306.216,68	-	-
Gubitak	6.993.041,7	2.135.402,0	-	2.408.375,5	2.703.772,3
Ukupna aktiva	69.414.993,	69.759.396,	69.670.969,	69.292.226,	69.269.786,
Dugotrajna	69.343.318,	69.356.841,	69.408.359,	69.228.115,	69.185.907,
Kratkotrajna	71.675,28	402.555,00	262.609,85	64.111,36	83.878,70
Gubitak iznad	-	-	-	-	-
Ukupna pasiva	69.414.993,	69.759.396,	69.670.969,	69.292.226,	69.269.786,
Upisani kapital	73.249.953,	73.249.953,	48.200.000,	48.200.000,	48.200.000,
Pričuve	1.140,96	1.140,96	46.553.102,	16.495.682,	14.087.306,
Preneseni gubitak	21.234.994,	28.228.036,	30.363.637,	-	-
Dobit tekuće	-	-	306.216,68	-	-
Gubitak tekuće	6.993.041,7	2.135.402,0	-	2.408.375,5	2.703.772,3
Dugoročne	-	-	957.031,19	928.281,57	937.387,04
Kratkoročne	24.391.935,	26.871.739,	4.018.255,8	6.076.638,4	8.748.865,2
Broj zaposlenika	65	56	54	48	45

Vrijednost dugotrajne imovine se u razdoblju od 1998. do 2002. nije značajnije mijenjala jer nisu obavljena ulaganja u rekonstrukciju, obnovu i opremanje hotela i drugih ugostiteljskih objekata uništenih ratnim razaranjem, a tijekom navedenog razdoblja nije se obračunavala niti amortizacija građevinskih objekata jer se u njima nije obavljala nikakva poslovna aktivnost. U 2001. Društvo je prodalo objekt Stara pekara i zemljište ukupne površine 435 m² u iznosu 165.435,06 kn.

Kratkoročne obveze za 1999. iznosile su 26.871.739,80 kn, a najznačajnije obveze odnosile su se na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 23.394.898,72 kn i Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak u iznosu 1.678.967,31 kn. Kratkoročne obveze prema zaposlenicima iznosile su 787.876,00 kn.

Kratkoročne obveze za 2000. iznosile su 4.018.255,82 kn od čega su najznačajnije kreditne obveze u iznosu 2.993.797,84 kn i obveze prema zaposlenicima u iznosu 745.446,72 kn. Smanjenje kratkoročnih obveza se najvećim dijelom odnosi na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. na temelju zaključenog ugovora o pretvaranju bančnih potraživanja u ulog u iznosu 19.674.000,00 kn.

Društvo se u ožujku 2001. zadužilo kod Fonda za isplatu plaće zaposlenicima na temelju zaključenog ugovora o zajmu u iznosu 275.400,00 kn ili 36.235,16 EUR, a tijekom 2002. novih značajnijih zaduženja nije bilo. Kratkoročne obveze za 2002. iznosile su 8.748.865,28 kn. Najznačajnije obveze odnose se na kreditne obveze u iznosu 4.451.644,59 kn od čega obveze prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak iznose 1.690.684,03 kn i prema društvu Dubrovačka banka d.d. iznose 1.035.277,42 kn. Kratkoročne obveze prema zaposlenicima za 33 neisplaćene plaće, otpremnine i naknade članovima nadzornog odbora iznosile su 2.389.671,12 kn, a za poreze i doprinose iznosile su 1.562.230,23 kn.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. od 28. siječnja 1999., na DAB su prenesena potraživanja i udjeli koje je društvo Dubrovačka banka d.d. imalo od Društva. DAB i Društvo su u siječnju 2000. zaključili ugovor o reprogramu duga na temelju kojega je za dugovanje Društva u iznosu 961.351,42 kn ili 125.954,08 EUR utvrđen rok otplate 14 godina uz četiri godine počeka i početak obračuna kamata od 30. rujna 2001. u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke. Dugoročne obveze za 2002. iznosile su 937.387,04 kn i odnosile su se na spomenuti ugovor o reprogramu duga.

Društvo u razdoblju nakon ratnih razaranja od 1992. do vremena obavljanja revizije nije aktivno poslovalo, odnosno obavljalo osnovnu hotelsku i ugostiteljsku djelatnost, a male prihode ostvarivalo je na temelju povremenih ugovora o zakupu zemljišta i poslovnog prostora, a rashodi se uglavnom odnose na troškove za plaće, poreze i doprinose zaposlenicima, te kamate na kredite.

Žiro račun Društva je za razdoblje od veljače 1998. do srpnja 1999. bio više puta blokiran u trajanju od dva do pet mjeseci, a neprekidno je blokiran od 15. travnja 2000. do vremena obavljanja revizije. Uprava Društva nije podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom kod suda, što je trebala prema odredbi članka 39. Stečajnog zakona. Uprava Društva je u siječnju 2003. podnijela Ministarstvu financija zahtjev za pokretanje postupka nagodbe po osnovi duga za poreze, doprinose i državna jamstva. Do obavljanja revizije Ministarstvo financija nije dovršilo postupak nagodbe.

Za 2002. Društvo je iskazalo gubitak u poslovanju, prihodi su smanjeni za 8,13% u odnosu na 2001., a rashodi su povećani za 9,58% u odnosu na 2001., imovina nije prodavana, stupanj zaduženosti je 0,14 dok su kratkoročne obveze veće od kratkoročne imovine za 8.664.986,58 kn. Potkraj 2002., Društvo je imalo 45 zaposlenika.

5.3. Raspolaganje nekretninama

Društvo je u 2001. prodalo objekt Stara pekara č.zgr. 56/2 z.k.ul. 363 i č.zem. 372/2 z.k.ul. 364 sve k.o. Brašina ukupne površine 435 m². Odluku o prodaji nekretnine donio je nadzorni odbor u svibnju 2000. Prije donošenja odluke o prodaji, u svibnju 2000. obavljena je procjena vrijednosti nekretnina od strane Zdravka Nivića, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo pri čemu je objekt bruto razvijene površine 70 m² procijenjen u iznosu 16.989,- DEM, a zemljište u iznosu 21.750,- DEM što je ukupno iznosilo 38.739,- DEM ili 151.937,00 kn.

Na temelju odluke nadzornog odbora objavljeno je u dnevnom tisku Slobodna

Dalmacija i tjednom tisku Dubrovački vjesnik javno nadmetanje za prodaju spomenutih nekretnina u srpnju 2000. s početnom cijenom 51.789,- DEM, te ponovljeno nadmetanje u studenome 2000. s početnom cijenom 38.739,- DEM.

Nadzorni odbor je 1. veljače 2001. prihvatio ponudu Boška Krkić, Mlini za kupnju nekretnine u iznosu 42.000,- DEM. Društvo je 14. veljače 2001. s odabranim kupcem zaključilo ugovor o prodaji nekretnina. Prodajna cijena je iznosila 42.000,- DEM, plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, a plaćanje je ugovoreno u roku 15 dana od dana zaključivanja ugovora. Kupac je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu koja je na dan plaćanja iznosila 165.435,06 kn.

Na objektu hotela Orlando č.zgr. 284 z.k.ul. 606 k.o. Brašina upisano je založno pravo radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditu društva Hrvatska banka za obnovu i razvitak u iznosu 1.660.260,00 kn. U zemljišnim knjigama za istu nekretninu zaprimljeni su prijedlozi za uknjižbu prava zaloga radi osiguranja novčanih potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 500.000,00 kn, te za uknjižbu prava vlasništva Fonda radi osiguranja zajma u iznosu 275.000,00 kn.

Na objektima Dubravka č.zgr. 171 i zemljištu č.zem. 777/1 z.k.ul. 367, Supetar č.zgr. 53/1 i č.zgr. 53/2 z.k.ul. 199, te Lovorka č.zgr. 293 i zemljištu č.zem. 729/1 i 729/2 z.k.ul. 199 sve k.o. Brašina u zemljišnim knjigama zaprimljeni su prijedlozi za upis založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja po Ugovoru o reprogramu kredita u iznosu 125.954,08 EUR. Prijedlozi nisu riješeni do vremena obavljanja revizije jer Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišno knjižni odjel nije izvršio uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala. Odluke o davanju suglasnosti direktoru Društva za izvršenje prijenosa prava vlasništva i upisu založnog prava donio je nadzorni odbor Društva.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Srebreno, Srebreno.

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 Hoteli Srebreno, Srebreno, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, osim što se zbog nedostatka dokumentacije ne može dati ocjena ispravnosti obavljenog pretvaranja potraživanja u ulog u postupku pretvorbe.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su ugovor 30. lipnja 1998. kojim

su utvrdili sudjelovanje banke u pretvorbi. Ugovorom je utvrđeno dugovanje Poduzeća prema banci na dan 30. lipnja 1998. u iznosu 18.449.089,36 kn ili 5.066.482,50 DEM, te da pretvorbom i upisom Društva u sudski registar prestaje potraživanje banke prema Poduzeću, a ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o pretvorbi. Uz ugovor je priložen pregled kredita do dana pretvorbe, odnosno do 30. lipnja 1998., prema kojem je dug Poduzeća za tri kredita iznosio ukupno 18.449.089,36 kn, od čega se na glavnici odnosi 8.876.347,54 kn i kamate 9.572.741,82 kn. Obveze na temelju kredita evidentirane su u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 30. lipnja 1998. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća, procijenjena vrijednost obveza jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 30. lipnja 1998. Upravni odbor je 16. rujna 1998. donio odluku o prihvaćanju ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog u iznosu 18.449.089,36 kn ili 5.066.482,50 DEM. Od Društva i društva Dubrovačka banka d.d. zatraženi su ugovori o kreditu koji su sastavni dio ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog s analitikom kredita, podacima o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji, te dokumentacija na temelju koje su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog.

Potraživanja banke prema Poduzeću nastala su na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu uz valutnu klauzulu zaključenog 1. prosinca 1997. u iznosu 1.100.000,00 kn ili 311.870,94 DEM, dodatka ugovoru o reguliranju dospjelih kreditnih obveza zaključenog 31. prosinca 1996. u iznosu 8.178.510,73 kn ili 2.295.915,65 DEM, te ugovora o reguliranju kreditnih obveza zaključenog 1. prosinca 1997. u iznosu 309.980,80 kn ili 87.885,46 DEM.

Iz dokumentacije o kreditnim obvezama Poduzeća prema banci je vidljivo da je obveza po dodatku ugovoru o reguliranju dospjelih kreditnih obveza zaključenom 31. prosinca 1996. nastala od 15 kratkoročnih kredita, ali nije vidljivo kada su krediti stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita i uvjeti po kojima su odobreni. Dubrovačka banka d.d. je kratkoročne kredite koncem 1993. objedinila u jedan kredit, ali nije vidljivo kada je i uz koje uvjete zaključen osnovni ugovor o reguliranju dospjelih kreditnih obveza. Također, nije vidljivo kada su stavljeni u korištenje krediti uključeni u ugovor o reguliranju kreditnih obveza zaključenom 1. prosinca 1997., iznosi odobrenih kredita i uvjeti po kojima su odobreni, te namjena kredita.

Banka je dostavila preslik ugovora o kratkoročnom kreditu od 1. prosinca 1997., preslik dodatka ugovoru o reguliranju dospjelih kreditnih obveza od 31. prosinca 1996. bez osnovnog ugovora o reguliranju kreditnih obveza i preslik ugovora o reguliranju kreditnih obveza od 1. prosinca 1997. Također je dostavila analitičke podatke za tri navedena kredita, te navela da drugu dokumentaciju na temelju koje su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanju u ulog nije u mogućnosti dostaviti.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom predviđena su investicijska ulaganja u obnovu, rekonstrukciju, modernizaciju i izgradnju novih smještajnih jedinica čime se u roku do dvije godine trebala omogućiti uspostava suvremene i tržišno prihvatljive ponude jer su turistički i smještajni kapaciteti Poduzeća, koji uključuju hotel, depadansu, više vila, te ugostiteljskih, sportskih i drugih objekata uslužne djelatnosti, uništeni u ratnim razaranjima. Predviđena investicijska ulaganja iznosila su 33.359.360,- DEM. Za provedbu programa predviđeno je korištenje sredstava komercijalnih i specijaliziranih banaka za obnovu i razvitak, ulaganje inozemnih partnera te dokapitalizacija. Donesen je za desetogodišnje razdoblje, s tim da nije naznačena godina početka i završetka razvojnog programa. Planirano je da se ukupno uložena sredstva vrata u desetoj godini projekta.

Nakon obnove hotelskih kapaciteta predviđeno je stalno povećanje prihoda i smanjenje rashoda, te je u desetoj godini razvojnog programa predviđeno ostvarenje prihoda u iznosu 10.388.687,- DEM, rashoda u iznosu 7.055.900,- DEM, te dobiti u iznosu 3.332.787,- DEM. Za vrijeme trajanja razvojnog programa planirano je u prosjeku ostvariti 115 393 noćenja uz 128 dana pune zauzetosti.

Planirano je povećanje broja zaposlenika u prvoj godini na 116, dok u daljnjim godinama nije planirana značajnija promjena zaposlenosti, nego dodatno stručno usavršavanje, kako bi se većom kvalitetom usluga prilagodili tržišnim uvjetima poslovanja.

Ciljevi razvojnog programa nisu ostvareni. Ratne štete nisu sanirane i nije obavljeno uređenje i modernizacija hotelskih kapaciteta, te Društvo nije obavljalo osnovnu hotelsku i ugostiteljsku djelatnost. Žiro račun Društva je neprekidno blokiran od travnja 2000. Društvo je od 1998. do 2002. iskazalo gubitak u poslovanju, osim za 2000. Broj zaposlenika smanjen je sa 73 u lipnju 1998. na 45 zaposlenika u prosincu 2002.

S obzirom da razvojni program nije ostvaren, da nije očuvana produktivna zaposlenost, da nisu obavljena ulaganja u uređenje i tehnološku modernizaciju hotela, da je žiro račun neprekidno u blokadi od travnja 2000., da Društvo posluje s gubitkom od 1998. do 2002, osim za 2000., nisu ostvareni ciljevi privatizacije predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 6. studenoga 2003. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

7.1. *U vezi podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom u skladu s odredbom članka 39. Stečajnog zakona, navodi da je Fond u kolovozu 2000. preporučio Društvu da na dnevni red glavne skupštine uvrsti točku o neprijavlivanju stečaja jer jedino odluka skupštine može osloboditi upravu od zakonskih sankcija, da je skupština bila održana u srpnju 2000., te da je nadzorni odbor 9. studenog 2000. donio zaključak o nepokretanju stečajnog postupka. Fond je u siječnju 2001. podnio Općinskom državnom odvjetništvu u Dubrovniku kaznenu prijavu protiv uprave Društva jer nije u skladu s odredbama članka 251. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima zatražila otvaranje stečajnog postupka, te da je zakonski predstavnik pozvan za davanje iskaza u prosincu 2001. Nadalje, navodi da je u siječnju 2003. Ministarstvo financija podnijelo zahtjev za otvaranje stečajnog postupka, a u veljači 2003. povuklo zahtjev jer je u tijeku postupak nagodbe po osnovi duga za poreze, doprinose i državna jamstva prema Zakonu o naplati dospjelih, a nenaplaćenih poreza, carina, doprinosa i državnih jamstava.*

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

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Marija Milković, dipl. oec.

Mitar Prce, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____

1. Upravni odbor:

Nikša Metković, predsjednik od 22. travnja 1993. do 19. srpnja 1999.

Pasko Marojica, od 22. travnja 1993. do 19. srpnja 1999.

Vlaho Car, od 22. travnja 1993. do 19. srpnja 1999.

Miše Galjuf, od 22. travnja 1993. do 19. srpnja 1999.

Darinko Iveković, od 22. travnja 1993. do 19. srpnja 1999.

2. Nadzorni odbor:

Marija Bubalo, predsjednik od 20. srpnja 1999.

Josip Vuinović, zamjenik predsjednika od 20. srpnja 1999.

Vicko Lise, od 20. srpnja 1999. do 12. rujna 2002.

Perina Tulić-Kurajica, od 13. rujna 2002.

3. Direktor ili uprava:

Mirko Jokić, direktor od 11. svibnja 1990. do 31. listopada 1997.,
v.d. direktora od 1. studenoga 1997. do 15. siječnja 1998.

Petar Duper, direktor od 16. siječnja 1998.