



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE OSMINE, SLANO

Dubrovnik, srpanj 2004.

# SADRŽAJ

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
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
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	8
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	10
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.4.	Upis u sudski registar	11
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dionice s popustom	12
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	14
4.3.	Dionice iz portfelja Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	14
4.4.	Dionice iz portfelja Fonda	16
4.5.	Stjecanje vlastitih udjela	19
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	19
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	19
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	19
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	23
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	23
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	25
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	26



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik  
Klasa: 041-03/01-01/957  
Urbroj: 613-21-04-24

---

Dubrovnik, 13. srpnja 2004.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
HOTELSKO TURISTIČKOG PODUZEĆA OSMINE, SLANO

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 5. svibnja 2004. do 13. srpnja 2004.

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 izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97, 57/01),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskog investicijskog fonda (Narodne novine 42/98), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko turističko poduzeće Osmine p.o., Slano (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-2881 pod brojem Fi 1628/90 od 9. svibnja 1990. Sjedište Poduzeća je u Slanom, Put od Osmine bb. Matični broj je 3350916, a šifra djelatnosti je 080111. Poduzeće je počelo poslovati 1. siječnja 1990., a nastalo je izdvajanjem radne organizacije Hotel Osmine iz poslovnog sustava Hoteli Sarajevo sa sjedištem u Sarajevu.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, organiziranje i provedba turističkih putovanja i izleta, iznajmljivanje vozila i plovni objekta, iznajmljivanje vezova za plovne objekte, pružanje usluga turističkih vodiča i usluga informacija, prodaja turističke literature i ulaznica za zabavne priredbe, te druge uslužne djelatnosti.

Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i gospodarska cjelina. Unutarnja organizacija zasniva se na podjeli po radnim jedinicama. Organizacijske poslovne jedinice su restoran, kuhinja, recepcija, tehnička služba, te zajedničke službe. Poduzećem rukovodi direktor. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Nikola Dobrosravić.

Na dan 31. prosinca 1992. Poduzeće je imalo 32 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 27.313.806.- HRD, rashodi u iznosu 414.918.438.- HRD i gubitak u iznosu 387.604.632.- HRD. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1992. iskazana je vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 3.459.976.249.- HRD ili 6.989.851,- DEM prema tečaju 1,- DEM = 495.- HRD.

### 2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Hotel Osmine d.d., Slano (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 11. lipnja 1996. Matični broj subjekta je 060012489. Istodobno je upisano usklađenje općih akata Društva s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Upisani temeljni kapital Društva iznosio je 20.035.500,00 kn.

Odlukom glavne skupštine od 30. prosinca 1997. temeljni kapital smanjen je za 3.385.500,00 kn radi usklađenja nominalnog iznosa dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te je iznosio 16.650.000,00 kn. Broj dionica nije mijenjan i iznosio je 55 500 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je s 361,00 kn na 300,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 18. studenoga 1998.

Odlukom glavne skupštine od 14. rujna 1998. izvršeno je pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala zbog pokrića gubitka za 11.100.000,00 kn, te je iznosio 5.550.000,00 kn. Broj dionica nije mijenjan, odnosno temeljni kapital se dijelio na 55 500 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je s 300,00 kn na 100,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 29. srpnja 1999.

Odlukom glavne skupštine od 29. rujna 1999. temeljni kapital je povećan ulaganjem (prava) društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 9.121.800,00 kn, te je iznosio 14.671.800,00 kn. Broj dionica je povećan za 91 218 na 146 718 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 14. lipnja 2000.

Odlukom glavne skupštine od 12. travnja 2003. Društvo je preoblikovano u društvo s ograničenom odgovornošću Hotel Osmine d.o.o., a statut je zamijenjen društvenim ugovorom. Temeljni kapital nije mijenjan i iznosio je 14.671.800,00 kn. Dioničari su postali članovi Društva s ograničenom odgovornošću, te su stekli poslovne udjele razmjerno nominalnoj vrijednosti njihovih dionica. Članovi Društva s ograničenom odgovornošću su zadržali 146 718 glasova u skupštini na način da je 100,00 kn poslovnog udjela predstavljalo jedan glas. Promjene su upisane u sudski registar 24. rujna 2003.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Na zahtjev Poduzeća, Hrvatski Fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) odobrio je produženje roka za podnošenje dokumentacije za pretvorbu do 30. rujna 1993. Poduzeće je u odobrenom roku dostavilo dokumentaciju.

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor 28. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Niko Glavić, članovi Luka Radović, Zdravko Bazdan, Matko Knežić i Niko Mozara.

Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Fondu, te pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvu. U odluci je navedeno da Poduzeće nije imalo stanove.

Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 1.949.397.212.- HRD ili 3.938.176,- DEM i uvećana je za potraživanja koja se pretvaraju u ulog u iznosu 305.435.790.- HRD ili 617.042,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 2.254.833.002.- HRD ili 4.555.218,- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 45 552 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice bila je 100,- DEM.

Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu su uz odluku dostavljeni svi zakonom utvrđeni prilozi i to: program pretvorbe, izvještaj revizorske tvrtke, 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.

Izmjene odluke o pretvorbi u dioničko društvo koje se odnose na izmjenu djelatnosti donio je upravni odbor u studenome 1993.

Društvo nije uskladilo odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 31. srpnja 1995.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži osnovne podatke o Poduzeću, ciljevima i načinu pretvorbe, procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, postupku i uvjetima stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica, te druge pojedinosti koje su od važnosti za postupak pretvorbe. Način pretvorbe, te podaci o vrijednosti Poduzeća istovjetni su s podacima iz odluke o pretvorbi.

Izmjene programa pretvorbe koje se odnose na način prodaje dionica donio je upravni odbor u studenome 1993.

### 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 petogodišnje razdoblje od 1994. do 1998.

U razvojnom programu je navedeno da je hotel izgrađen 1969. na izuzetno povoljnoj lokaciji uz more, da zbog velike površine zemljišta koju posjeduje ima mogućnosti za daljnja investicijska ulaganja u izgradnju novih smještajnih i drugih kapaciteta, da je prepoznatljiv na tržištu zbog pružanja kvalitetnih usluga, da ima stručne kadrove što čini pretpostavke daljnjeg razvoja. Navedeno je da je osnovno ograničenje u provedbi razvojnog programa povratak izgubljenih pozicija na turističkom tržištu nakon ratnih razaranja, te prometna izoliranost odnosno udaljenost od aerodroma i loša cestovna povezanost. Predviđeno je da se te okolnosti moraju prevladati u što kraćem razdoblju. Osnovni pravac razvoja Poduzeća je podizanje kvalitete postojeće strukture ponude, sadržajno i strukturno prilagođavanje hotela suvremenim zahtjevima potražnje, promjena marketinškog koncepta poslovanja, te provođenje tehničke modernizacije opreme i informacijskog sustava obrade podataka uz saniranje ratnih šteta. Razvojnim programom nije predviđeno investiranje u nove kapacitete, dok je za saniranje ratnih šteta predviđeno uložiti 3.000.000,- DEM.

Predviđeno razdoblje povrata investicijskog ulaganja je pet godina. Prema financijskoj projekciji rezultata predviđeno je pozitivno poslovanje u svakoj godini razvojnog programa. U petoj godini razvojnog programa, odnosno za 1998., planirani su prihodi u iznosu 4.286.500,- DEM, rashodi 2.120.000,- DEM i dobit 2.166.500,- DEM.

U razvojnom programu nije planirana promjena zaposlenosti već dodatno stručno usavršavanje zaposlenika 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. Poduzeća, u kojem je navedeno da je postupkom provjere zakonitosti i realnosti obračuna za 1992. utvrđeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima. U izvještaju je navedeno da nije obavljen postupak provjere zakonitosti i realnosti na početnim stanjima na dan 1. siječnja 1992. i da Služba društvenog knjigovodstva nije prisustvovala popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradile su stručne službe Poduzeća i vanjski suradnik. Procjenu vrijednosti imovine i obveza obavili su zaposlenici Nikola Dobroslavić, Rade Barać, Matko Knežić, Niko Mozara, te vanjski suradnici Ivo Spremić i Nikola Brbora.

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 2.751.806.998.- HRD ili 5.559.206,- DEM, a procijenjena vrijednost prema elaboratu iznosila je 1.949.397.212.- HRD ili 3.938.176,- DEM, što s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 617.042,- DEM čini temeljni kapital u iznosu 2.254.833.002.- HRD ili 4.555.218,- DEM.

Elaborat sadrži sve elemente prema uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je izrađen na temelju utvrđenih činjenica nakon obavljenog detaljnog pregleda nekretnina, obilaska lokacije, uvida u tehničku dokumentaciju i snimanja postojećeg stanja objekata za koje nije bilo tehničke dokumentacije.

Procjena vrijednosti građevinskih objekata je obavljena na način da je utvrđena cijena izgradnje ekvivalentnog objekta, a zatim sadašnja vrijednost objekta uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti. Procijenjena vrijednost objekata umanjena je za procijenjenu ratnu štetu na objektima, potvrđenu od općinske komisije. Za sve procijenjene objekte priloženi su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja, osim za dio č.zgr. 276 izgrađene na dijelu č.zem. 1116/1 z.k.ul. 356, k.o. Slano površine 45 m<sup>2</sup> za koju nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Pri procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta korištene su prometne vrijednosti zemljišta, te visina rente i troškova pripreme zemljišta, utvrđene aktima općine Dubrovnik iz kolovoza 1992. Podaci o građevinskom zemljištu dokumentirani su izvodima iz katastra i zemljišnih knjiga.

Prema elaboratu, oprema je u cijelosti uništena u ratnim razaranjima. Procjena vrijednosti druge imovine i obveza obavljena je neposrednim uvidom u analitičke evidencije, popisne liste, specifikacije i drugu dostupnu dokumentaciju.

Procjenom je obuhvaćena sva imovina i obveze iskazane u popisu imovine na dan 31. prosinca 1992., koji je usklađen s izvještajem Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske.

Fond je u studenome 1993. dostavio primjedbe kojim je zahtijevao izmjenu odluke o pretvorbi i programa pretvorbe u vezi usklađenja djelatnosti Poduzeća s rješenjem trgovačkog suda, načina upisa i otkupa dionica, te obrazloženja dugoročnih i kratkoročnih obveza u bilanci i ugovora o pretvaranju potraživanja vjerovnika u ulog.

Poduzeće je u studenom 1993. dostavilo Fondu izmjenu odluke o pretvorbi i programa pretvorbe, te obrazloženja dugoročnih i kratkoročnih obveza u bilanci.



U studenome 1994. Poduzeće je zaključilo s društvom Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik ugovor o pretvaranju potraživanja u iznosu 1.440.597,- DEM u ulog. Ugovor je dostavljen Fondu. Nakon toga Poduzeće nije izradilo izmjene elaborata.

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

Tablica broj 1

## Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu
1.	Zemljište	3.855.915,-	3.085.321,-
2.	Građevinski objekti	2.181.135,-	1.330.699,-
3.	Dugoročna ulaganja	101,-	101,-
4.	Zalihe	508,-	508,-
5.	Kratkoročna potraživanja	89.619,-	89.619,-
6.	Kratkoročna ulaganja i vrijednosni papiri	62.182,-	62.182,-
7.	Sredstva za stambenu izgradnju	261,-	261,-
I. Ukupno imovina (1. - 7.)		6.189.721,-	4.568.691,-
8.	Kratkoročne obveze	628.489,-	628.489,-
9.	Obveze iz zajedničke potrošnje	2.026,-	2.026,-
II. Ukupno odbitne stavke (8.+9.)		630.515,-	630.515,-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		5.559.206,-	3.938.176,-
IV. Pretvaranje potraživanja u ulog		-	617.042,-
V. Temeljni kapital (III.+IV.)		5.559.206,-	4.555.218,-

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 31. prosinca 1992. iznosila je 3.855.915,- DEM, a procijenjena vrijednost prema elaboratu iznosila je 3.085.321,- DEM. U procijenjenu vrijednost zemljišta uključena je renta, naknada za pripremu građevinskog zemljišta, troškovi izgradnje komunalnih objekata, vrijednost priključaka i uređenja zemljišta.

Prema popisu zemljišta, Poduzeće je imalo pravo korištenja zemljišta 54 994 m<sup>2</sup> površine. Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta prema elaboratu iznosila je 3.085.321,- DEM, a odnosi se na građevinsko zemljište površine 23 469 m<sup>2</sup>, dok zemljište površine 31 525 m<sup>2</sup> nije procijenjeno ni uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Upravni odbor Poduzeća je u rujnu 1993. donio odluku prema kojoj se u procijenjenu vrijednost Poduzeća ne uključuje građevinsko zemljište površine 31 525 m<sup>2</sup> već se prenosi gradu Dubrovniku bez naknade. Javno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske je u prosincu 1993. donijelo rješenje kojim je dalo suglasnost za zaključivanje ugovora o prijenosu nekretnina, te su Poduzeće i grad Dubrovnik u siječnju 1994. zaključili ugovor.

Pri procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta korištene su prometne vrijednosti zemljišta, te visina rente i troškova pripreme zemljišta, utvrđene aktima općine Dubrovnik iz kolovoza 1992. Tržišna vrijednost zemljišta hotela Osmine u III zoni iznosila je 83,-DEM/m<sup>2</sup>, renta za zemljište po m<sup>2</sup> zemljišta iznosila je 11,10 DEM/m<sup>2</sup>, naknada za pripremu građevinskog zemljišta iznosila je 3,50 DEM/m<sup>2</sup>, dok je naknada za troškove izgradnje komunalnih objekata iznosila 36,60 DEM/m<sup>2</sup> bruto razvijene površine objekta.

Prema elaboratu u procijenjenu vrijednost zemljišta uključena je prometna vrijednost građevinskog zemljišta, renta, te naknada za pripremu zemljišta. Također, u procijenjenu vrijednost zemljišta uključena je vrijednost priključaka, vanjskog uređenja i naknada za troškove izgradnje komunalnih objekata.

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 2.181.135,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 1.330.699,- DEM. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključena je procijenjena ratna šteta na objektima u iznosu 1.961.911,- DEM. Iz popisa nekretnina vidljivo je da su procjenom obuhvaćeni svi objekti. Za sve objekte koji su uključeni u procjenu priloženi su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja.

Procjenu ratne štete izradile su stručne službe Poduzeća, a Općinska komisija za popis i procjenu ratne štete potvrdila je procjenu u siječnju 1993. Procijenjena ratna šteta na objektima prema elaboratu iznosila je 1.961.911,- DEM. Pored toga, utvrđeno je da je vrijednost potpuno uništenih novčanih sredstava u blagajni Poduzeća, opreme i zaliha prema zamjenskoj metodi iznosila 2.726.001,- DEM, da su neizravne štete i neostvarena dobit iznosili 2.910.400,- DEM, te je ukupna ratna šteta iznosila 7.598.312,- DEM.

### 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 617.042,- DEM.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su ugovor 28. prosinca 1992. kojim utvrđuju sudjelovanje spomenute banke u pretvorbi. U ugovoru je navedeno da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije podmirivalo obveze prema banci, da je banka produžavala rokove otplate kredita i pripisivala obračunane redovne kamate glavnom dugu, te da je zbog neodgovarajuće kamatne stope i tečajne politike u 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita.

Ugovoreno je da će banka sudjelovati u pretvorbi Poduzeća na način da će sve kredite navedene u prilogu spomenutom ugovoru, pretvoriti u dionički ulog, uz uvjet da se krediti revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM i to na način: a) da se svi krediti pušteni u tečaj prije 31. ožujka 1991. iskažu u DEM prema stanju na navedeni datum i uvećaju za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, te umanje za iznos otplaćenih obroka i kamata preračunanih u DEM po tečaju na dan otplate, te b) da se svi krediti pušteni u tečaj nakon 31. ožujka 1991. iskažu prema vrijednosti izraženoj u DEM na dan puštanja u tečaj i uvećanih za 10,00% kamata godišnje do dana pretvorbe, te umanje za iznos otplaćenih obroka i kamata preračunano u DEM na dan otplate.

Ugovoreno je da se kamata obračunava proporcionalnom metodom, te da se ukupna vrijednost revaloriziranih kredita u iznosu 617.042,- DEM, pretvara u dionički ulog. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojemu je revalorizirano 12 kredita. Iz pregleda nije vidljiv početak korištenja kredita, kamatne stope, iznos otplaćenih obroka i kamata, te stanje kredita prije revalorizacije i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 617.042,- DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća, procijenjena vrijednost navedenih obveza jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1992.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su 5. studenoga 1994. izmijenjeni ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog kojim je utvrđeno da potraživanja banke na dan 31. prosinca 1992. iznose 1.440.597,- DEM. Ovim ugovorom utvrđene su obveze u iznosu većem za 823.555,- DEM od obveza iskazanih u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Ugovoreno je da će se potraživanja spomenute banke u postupku pretvorbe Poduzeća pretvoriti u ulog u Društvu, te da ugovor stupa na snagu nakon što ga prihvati Fond. Upravni odbor Poduzeća je 5. studenoga 1994. donio odluku o prihvaćanju revalorizacije potraživanja banke za razdoblje od 1. siječnja 1988. do 31. prosinca 1992., odnosno ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog u iznosu 1.440.597,- DEM.

Poduzeće je dostavilo Fondu ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 1.440.597,- DEM, prema kojemu je revalorizirano 17 kredita. Odluka o pretvorbi i program pretvorbe nisu mijenjani nakon zaključivanja izmijenjenog ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog.

U rujnu 1994. revizorska tvrtka Cetinić d.o.o. Dubrovnik je izradila izvješće o reviziji revalorizacije kredita banke, radi utvrđivanja realnosti i objektivnosti pretvaranja potraživanja banke u ulog u Društvu. U izvještaju je navedeno da je revizija obavljena na zahtjev banke. U prilogu izvještaja nalazi se pregled 17 kratkoročnih i dugoročnih kredita koji su odobreni Poduzeću u razdoblju od 1988. do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., te obračun revalorizacije kredita koji je izradila banka.

Provjerom ugovora o kreditima, amortizacijskih planova, kartica korištenja i otplate kredita (uz napomenu da je korištena poslovna dokumentacija banke, bez uspoređivanja s poslovnom dokumentacijom Poduzeća), kartica kamata, lista automatske obrade podataka, tečajnih lista, podataka iz diobene bilance o raspodjeli udjela kredita na nova poduzeća, te programa pretvorbe Poduzeća, revizorska tvrtka je dala mišljenje da je revalorizacija kredita obavljena u skladu sa zakonom i međunarodnim računovodstvenim standardima, da je revalorizacija obavljena velikim dijelom za neotplaćene kredite, te da je realna i objektivna.

Od društva Dubrovačka banka d.d. zatražena je dokumentacija u vezi pretvaranja potraživanja u ulog. Banka je dostavila dio zatražene dokumentacije i to analitičke kartice za 16 kredita. Također je navela da druge dokumentacije na temelju koje su obavljani izračuni potraživanja, prije zaključenja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog, nije u mogućnosti dostaviti jer ih više nema u evidenciji.

Naknadnom revalorizacijom vrijednost kredita povećana je za 823.555,- DEM ili 133,47%. Spomenuta vrijednost nije bila evidentirana u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., odnosno na dan pretvorbe. Utvrđivanje iznosa potraživanja banke prema Poduzeću i pretvaranje u ulog u Društvu na temelju spomenutih ugovora, nije obavljeno u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeće. Također nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene vrijednosti Poduzeća polazi od knjigovodstvenih evidencija.

Fond je rješenjem o pretvorbi od 31. srpnja 1995., prihvatio pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u Društvu u iznosu 1.441.000,- DEM što je činilo 25,96% temeljnog kapitala Društva.

Prihvaćanjem naknadno obračunane revalorizacije kredita u iznosu 823.555,- DEM i pretvaranje u dionički ulog omogućeno je da banka stekne 14,84% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena procijenjena vrijednost Poduzeća, te prava drugih dioničara utvrđena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je u rujnu 1993. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 31. srpnja 1995. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu.

Temeljni kapital iznosio je 20.035.500,00 kn ili 5.550.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3,61 kn). Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 14.833.490,00 kn ili 4.109.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionice u iznosu 5.502.010,00 kn ili 1.441.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina i to za dio č.zgr. 276 izgrađene na dijelu č.zem. 1116/1 z.k.ul. 356, k.o. Slano površine 45 m<sup>2</sup> za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda veća je za 170.824,- DEM od procijenjene vrijednosti prema elaboratu, dok je temeljni kapital prema rješenju Fonda veći za 994.782,- DEM od vrijednosti temeljnog kapitala navedenog u elaboratu. Iz dokumentacije Fonda nije vidljivo na koju se imovinu i obveze odnose spomenute izmjene, osim u dijelu koji se odnosi na procjenu vrijednosti nekretnina u iznosu 980.955,- DEM više od procjene prema elaboratu, te izmjenu vrijednosti pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 823.555,- DEM više od vrijednosti predviđene elaboratom.

Prema elaboratu, procijenjena vrijednost nekretnina, odnosno zemljišta i građevinskih objekata ukupno je iznosila 4.416.020,- DEM, dok je procijenjenu vrijednost nekretnina Fond u srpnju 1994. konačno utvrdio u iznosu 5.396.975,- DEM što je za 980.955,- DEM više od procjene prema elaboratu. Provjerom elaborata, Fond nije prihvatio vrijednost ratnih šteta na objektima u iznosu 1.961.911,- DEM, već je utvrdio da vrijednost ratnih šteta iznosi 50,00% od navedene vrijednosti, odnosno prihvatio je da ratna šteta iznosi 980.956,- DEM. Prema popisu nekretnina, procjenom su obuhvaćene sve čestice građevinskog zemljišta ukupne površine 23 469 m<sup>2</sup> i objekti bruto razvijene površine 10 331 m<sup>2</sup>.

Na temelju dostavljenog ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 5. studenoga 1994. Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 1.441.000,- DEM u ulog.

- Prema rješenju Fonda, 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, nominalne vrijednosti 7.416.745,00 kn ili 2.054.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
  - b) prodajom 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, uvećane za vrijednost neprodanih dionica s popustom 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 5.202.010,00 kn ili 1.441.000,- DEM.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za podnošenje ponuda za upis i kupnju dionica objavljen je 5. kolovoza 1995. u tjednom glasilu Dubrovački vjesnik i sadrži sve podatke navedene u odluci o pretvorbi i rješenju Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Oglašena je prodaja 20 545 dionica nominalne vrijednosti 7.416.745,00 kn ili 2.054.500,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Na zahtjev komisije za provedbu pretvorbe, Fond je 22. kolovoza 1995. izdao pismenu suglasnost na produženje roka za upis dionica. Poduzeće je ponovilo poziv za podnošenje ponuda za upis i kupnju dionica u tjednom glasilu Dubrovački vjesnik 9. rujna 1995. Prema zapisniku povjerenstva, do 22. rujna 1995. dionice su upisale 192 fizičke osobe, od čega su 81 zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, a 111 su zaposleni u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi.

Upisano je 20 545 dionica, odnosno sve dionice ponuđene na prodaju. Fond je 22. rujna 1995. zaključio s kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) 192 ugovora o prodaji 20 545 dionica s popustom nominalne vrijednosti 2.054.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Ugovorena je obročna otplata dionica u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 19.741,44 kn uplaćeni su Fondu u rujnu 1995.

Fond je 22. studenoga 1995. donio odluku o prijenosu 20 545 dionica Društva fondovima. Odlukom je utvrđeno da su dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da u roku utvrđenom za prikupljanje ponuda nije primljena niti jedna ponuda. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to: Fondu 13 697 dionica ili 24,68% ukupnog broja dionica Društva, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika (dalje u tekstu: Fond radnika) 4 794 dionice ili 8,64% ukupnog broja dionica Društva, te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) 2 054 dionica ili 3,70% ukupnog broja dionica Društva.

### 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 22. prosinca 1995. Društvo je upisano u sudski registar 11. lipnja 1996. Upisani temeljni kapital iznosio je 20.035.500,00 kn ili 5.550.000,- DEM, a dijeli se na 55 500 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 361,00 kn.

U nastavku se daje pregled vlasničke strukture na dan upisa Društva u sudski registar 11. lipnja 1996.

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 (192)	20 545	37,02	7.416.745,00
2.	Dubrovačka banka d.d.	14 410	25,96	5.202.010,00
3.	Fond	13 697	24,68	4.944.617,00
4.	mirovinski fondovi	6 848	12,34	2.472.128,00
	- Fond radnika	4 794	8,64	1.730.634,00
	- Fond poljoprivrednika	2 054	3,70	741.494,00
Ukupno		55 500	100,00	20.035.500,00

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Društvo je ustrojilo knjigu dionica s podacima značajnim za prava koja proizlaze iz dionica, a nakon preoblikovanja u društvo s ograničenom odgovornošću ustrojilo je knjigu udjela.

##### 4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 20 545 dionica s popustom malim dioničarima ili 37,02% ukupnog broja dionica, s kojima je u rujnu 1995. zaključeno 192 ugovora o prodaji dionica s popustom. Ugovorena je otplata dionica u roku pet godina. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Mali dioničari su, kao prodavatelji, u rujnu 1996. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d. 184 ugovora o prodaji i prijenosu dionica, na temelju kojih su prenijeli banci 7 832 otplaćenih dionica ili 14,11% ukupnog broja dionica Društva i 11 750 neotplaćenih dionica ili 21,17% ukupnog broja dionica Društva. U ugovorima je navedeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela otplatu neotplaćenih dionica prema Fondu, te obvezu da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorima zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatka tom ugovoru kada ga mali dioničari zaključe s Fondom. Mali dioničari su ovlastiti banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži i osigura prijenos i upis otplaćenih dionica u knjigu dionica Društva na svoje ime i vlasništvo odmah po potpisu ugovora. Neotplaćene dionice prenose se postupno u vlasništvo banke početkom svake godine, ovisno o otplati mjesečnih obroka u prethodnoj godini.

Mali dioničari su prenijeli banci sva prava po osnovi kupljenih, a još neotplaćenih dionica. Banka, kao stjecatelj neotplaćenih dionica, nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju neotplaćenih dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platio jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji kojima je propisano da je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora. Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire o navedenom stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10%, 20%, jedna trećina, 50%, dvije trećine ili 75%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

Prodajom (prijenosom) dionica banci mali dioničari su smanjili udjel s 37,02% na 1,74%. Stečenim dionicama banka je povećala udjel s 25,96% na 61,24% ili 33 992 ukupnog broja dionica Društva.

Mali dioničari su u listopadu 1997. zaključili s Fondom 185 dodatka ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica s popustom s pet na 20 godina. Banka je neotplaćene dionice postupno otplaćivala Fondu do travnja 1998., te tako stekla 1 079 dionicu Društva.

Fond je u svibnju 1999. raskinuo s malim dioničarima 179 ugovora o prodaji dionica s popustom, te prenio u svoj portfelj 10 755 neotplaćenih dionica, od čega su 10 671 neotplaćene dionice koje su mali dioničari prenijeli banci. Nakon raskida ugovora, banka je imala 23 321 dionica ili 42,02% ukupnog broja dionica Društva.

Fond je također, u veljači 2004. raskinuo s malim dioničarima pet ugovora o prodaji dionica s popustom. Nakon raskida, u portfelj Fonda preneseno je 396 dionica.

Iz dokumentacije Fonda, vidljivo je da mali dioničari i društvo Dubrovačka banka d.d. nisu otplaćivali dionice u ugovorenim rokovima, te da je Fond raskidao ugovore sa zakašnjenjem i 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.

Nakon ovih promjena mali dioničari su imali 483 dionice, a preoblikovanjem u društvo s ograničenom odgovornošću postali su članovi s poslovnim udjelom u iznosu 48.300,00 kn ili 0,33% udjela, te s 483 glasa u skupštini.

#### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

U postupku pretvorbe u portfelj Fonda radnika preneseno je 4 794 dionice, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 2 054 dionica ili ukupno 6 848 dionica što čini 12,34% ukupnog broja dionica Društva. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 361,00 kn. Osnivanjem javne ustanove Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, kao pravnog slijednika Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika, Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje pripalo je 6 848 dionica ili 12,34% ukupnog broja dionica Društva. U veljači 2001., na temelju izjave Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje u knjizi dionica Društva, upisana je zabilježba da Fond kao povjerenik za dionice, ima pravo raspolaganja sa 6 848 dionica Društva uz posebnu suglasnost Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Na temelju javnog nadmetanja, Fond je spomenute dionice Društva, uz suglasnost Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, u lipnju 2002. prodao fizičkim osobama, zaposlenicima društva.

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

Rješenjem Fonda, društvu Dubrovačka banka d.d. preneseno je 14 410 dionica ili 25,96% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu. Banka je stekla 8 911 dionica kupnjom od malih dioničara, te je imala ukupno 23 321 dionica ili 42,02% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) zaključili su u rujnu 1999. ugovor o prijenosu 23 321 dionice, kojim su utvrdili da banka ima ukupno 23 321 dionica serije A, nominalne vrijednosti 6.996.300,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju članka VII Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1998.

Na temelju odluke skupštine od 29. rujna 1999. temeljni kapital Društva je povećan za 9.121.800,00 kn ulaganjem prava-potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Društvo je izdalo 91 218 dionica serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 100,00 kn. Dionice serije B u cijelosti je upisalo društvo Dubrovačka banka d.d. u lipnju 2000. nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačko suda u Dubrovniku.

Društvo je 31. prosinca 1997. zaključilo s društvom Dubrovačka banka d.d. ugovor o ulaganju prava-potraživanja u Društvo kojim je utvrđeno da banka potražuje od Društva 9.121.800,00 kn ili 2.595.845,19 DEM, i to na temelju jednog dugoročnog kredita u iznosu 6.625.872,00 kn i kratkoročnog kredita u iznosu 2.895.928,00 kn. Banka je uložila prava-potraživanja izražena u novčanoj vrijednosti, a Društvo se obvezalo na skupštini do 31. ožujka 1998. donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala za 9.121.800,00 kn i izdavanju 91 218 dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn, koje će u cijelosti upisati banka uz isključenje prava prvenstva upisa drugih dioničara. Društvo se također obvezalo izdati i predati dionice banci odmah nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, te izvršiti upis u knjigu dionica.

Dodatkom ugovoru o ulaganju prava, zaključenim 29. srpnja 1998., promijenjen je rok održavanja skupštine. Društvo se obvezalo na skupštini Društva do 30. rujna 1998. donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala ulaganjem prava-potraživanja društva Dubrovačka banka d.d.



U lipnju 1998. društvo List d.o.o. za reviziju i poslovne usluge Split, je izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu realna.

Potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu nastala su na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 1. studenoga 1997. u iznosu 4.000.000,00 kn ili 1.134.816,15 DEM, te na temelju ugovora o reguliranju kreditnih obveza zaključenog 1. prosinca 1997. u iznosu 19.807.692,54 kn ili 5.615.857,94 DEM. Sredstva spomenutog kratkoročnog kredita iskorištena su za plaćanje dospjelih obveza prema izvoditeljima radova na sanaciji i obnovi hotela, te za isplatu plaća zaposlenika i tekuće poslovanje Društva.

U ugovoru o reguliranju kreditnih obveza, naveden je dug za pet kratkoročnih kredita i jedan dugoročni kredit društva Dubrovačka banka d.d. na dan 31. prosinca 1997. u iznosu 19.807.692,54 kn ili 5.615.857,94 DEM, te da se obveze po osnovi glavnice i dospjelih kamata po spomenutim kreditima objedinjuju u dugoročni kredit uz valutnu klauzulu, odobren na rok od tri godine i uz promjenjivu mjesečnu kamatnu stopu koja je u vrijeme zaključivanja ugovora iznosila 2,00% mjesečno, a obračunava se komfornom metodom. Iz ugovora o reguliranju kreditnih obveza nije vidljivo kada su spomenuti krediti odobreni Društvu, iznosi i namjena kredita, uvjeti po kojim su odobreni, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje duga prije revalorizacije, te izračun i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Državni ured za reviziju je zatražio od društva Dubrovačka banka d.d. ugovore o kreditu i dokumentaciju na temelju kojih su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključenja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog.

Banka je dostavila ugovor o reguliranju kreditnih obveza 1. prosinca 1997., ugovor o kratkoročnom kreditu od 1. studenoga 1997. i ugovor o dugoročnom kreditu od 31. listopada 1997. i analitičke kartice za kredite, te navela da drugu dokumentaciju na temelju koje su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključenja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog nije u mogućnosti dostaviti jer ih više nema u evidenciji, te se ne može sa sigurnošću utvrditi utemeljenost i realnost potraživanja banke (kreditne obveze Društva) čijim ulaganjem se povećava temeljni kapital Društva.

Ulaganjem prava-potraživanja društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 91 218 dionica Društva serije B, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn ili ukupne nominalne vrijednosti 9.121.800,00,00 kn, što čini 62,18% temeljnog kapitala Društva.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i DAB u lipnju 2000. zaključili su ugovor o prijenosu dionica, kojim su ugovorne strane utvrdile da banka ima 91 218 dionica Društva serije B, nominalne vrijednosti 9.121.800,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva na DAB. Prijenos je obavljen na temelju VII Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 16. travnja 1998. i Odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka koju je Vlada Republike Hrvatske donijela 28. siječnja 1999.

Prijenosima od društva Dubrovačka banka d.d., DAB je stekla ukupno 114 539 dionica ili 78,07% ukupnog broja dionica Društva. Na temelju izjave DAB od 20. listopada 2000. u knjizi dionica upisana je zabilježba da Fond ima pravo raspolaganja s dionicama Društva uz suglasnost DAB. Na temelju javnog nadmetanja, Fond je spomenute dionice Društva, uz suglasnost DAB, u lipnju 2002. prodao fizičkim osobama, zaposlenicima Društva

#### 4.4. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon provedenog postupka pretvorbe, Fond je imao 13 697 dionica ili 24,68% ukupnog broja dionica Društva.

U skladu sa zaključcima Vlade Republike Hrvatske i izjavom Ministarstva razvitka i obnove od 10. srpnja 1998., Fond je u srpnju 1998. prenio društvu Nadvoj graditeljstvo d.o.o., Cerić, 3 143 dionice Društva, nominalne vrijednosti 942.900,00 kn, za plaćanje radova izvedenih u obnovi. Nakon provedenih promjena Fond je imao 10 554 dionice ili 19,02%, a društvo Nadvoj graditeljstvo d.o.o. je steklo 3 143 dionice ili 5,66% ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u postupku kuponske privatizacije, Fond je u siječnju 1999. prenio na 20 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji 6 479 dionica ili 11,67% ukupnog broja dionica Društva. Fond je u razdoblju od siječnja do svibnja 1999. za osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji donio izjave kojima je dao ovlaštenje stjecateljima dionica da bez daljnjih pitanja ili pristanka Fonda upišu prijenos dionica.

Nakon obavljenih prijenosa, Fond je imao 4 075 dionica ili 7,34% ukupnog broja dionica Društva, dok je 20 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji steklo 6 479 dionica ili 11,67% ukupnog broja dionica Društva.

Fond je sa 184 mala dioničara u svibnju 1999. raskinuo ugovore o kupnji dionica s popustom te prenio u portfelj Fonda 10 755 neotplaćenih dionica Društva, nakon čega je Fond imao 14 830 dionica ili 26,72% ukupnog broja dionica Društva.

Fond je 21. prosinca 1999. zaključio s društvom Nadvoj graditeljstvo d.o.o. ugovor o zamjeni dionica kojim je društvo Nadvoj graditeljstvo d.o.o., prenijelo na Fond 22 622 dionica četiri društva nominalne vrijednosti 2.080.400,- DEM i 6 435 dionica dva društva nominalne vrijednosti 1.930.500,00 kn, a Fond je društvu Nadvoj graditeljstvo d.o.o. prenio 33 481 dionice društva HTP Vis d.d., Vis nominalne vrijednosti 10.044.300,00 kn. U prenesenim dionicama Fondu bilo je 3 143 dionice Društva ili 5,66% ukupnog broja dionica Društva. Zamjena je obavljena na temelju odluke upravnog odbora Fonda. Iz dokumentacije nije vidljivo koji je bio cilj zamjene dionica. Kolegij Fonda nije obavio procjenu vrijednosti dionica koje se daju i primaju u zamjeni, što je trebalo učiniti prema odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela. Nakon ove promjene Fond je imao 17 973 dionica ili 32,38% ukupnog broja dionica Društva.

Osam fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji prodalo je u prosincu 1999. društvu Nadvoj graditeljstvo d.o.o. 2 418 dionica Društva. Nakon ove promjene 12 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji imalo je 4 061 dionicu ili 7,32% ukupnog broja dionica Društva, a društvo Nadvoj graditeljstvo d.o.o. imalo je 2 418 dionica ili 4,36% od ukupnog broja dionica Društva.

Preoblikovanjem Društva u društvo s ograničenom odgovornošću, društvo Nadvoj graditeljstvo d.o.o. postalo je član društva s poslovnim udjelom u iznosu 241.800,00 kn ili 1,65% udjela, te s 2 418 glasova u skupštini, dok su fizičke osobe postale članovi društva s poslovnim udjelom u iznosu 406.100,00 kn ili 2,77% udjela, te s 4 061 glasova u skupštini.

Fond je 16. siječnja 2002. u dva dnevna lista i jednom inozemnom listu objavio javni poziv za prikupljanje ponuda za kupnju 139 360 dionica Društva iz objedinjenog državnog portfelja i to 17 973 dionica iz portfelja Fonda, 6 848 dionica iz portfelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i 114 539 dionica iz portfelja DAB, ukupne nominalne vrijednosti 13.936.000,00 kn, što čini 94,98% temeljnog kapitala Društva. Početna cijena dionica iznosila je 696.800,00 kn ili 5,00% ukupne nominalne vrijednosti.

U roku predviđenom za prikupljanje ponuda pristigle su dvije ponude o čemu je sastavljen zapisnik povjerenstva za otvaranje ponuda. Ponudu je dostavilo 30 fizičkih osoba zaposlenika i prijašnjih zaposlenika Društva, te društvo Ponent Mallorca s.a., Palma de Mallorca, Španjolska.

U zapisniku povjerenstva za otvaranje ponuda navedeno je da je ponuda 30 fizičkih osoba, zaposlenika Društva u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije, da ponuđena cijena iznosi 710.736,00 kn uz jednokratno plaćanje u roku 30 dana po zaključenju ugovora, da je kao instrument osiguranja plaćanja ponuđena garancija poslovne banke, da je ponuditelj uplatio jamčevinu 2,00% od početne prodajne cijene u iznosu 13.936,00 kn, da će u razdoblju od najmanje jedne godine od zaključenja ugovora zadržati 29 radnika, da će do 20. travnja 2002. zaposliti jednog novog radnika, a do 1. lipnja 2002. najmanje 33 sezonska radnika za razdoblje od najmanje pet mjeseci, te da je ponuđen program razvoja i ulaganja u Društvo u iznosu 815.000,00 kn koji će biti uloženi u razdoblju od dvije godine od zaključenja ugovora.

Spomenute fizičke osobe zaključile su 2. ožujka 2002. ugovor kojim su utvrdili međusobna prava i obveze u svezi radnji poduzetih za kupnju dionica Društva. Također su utvrdili da će se dodatkom ugovoru urediti njihovi budući odnosi ukoliko kupe dionice Društva i način ulaganja u hotel, te da će se na odnose koji nisu utvrđeni ovim ugovorom primjenjivati odredbe ugovora o ortakluku u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima. Fizičke osobe nisu zaključile dodatak ugovoru.

Ponudu je dostavilo je i društvo Ponent Mallorca s.a., Palma de Mallorca, Španjolska. U zapisniku povjerenstva navedeno je da je ponuda u skladu s uvjetima iz ponudbene dokumentacije, da ponuđena cijena iznosi 1.000.000,00 kn uz jednokratno plaćanje u roku 30 dana po zaključenju ugovora, da ponuditelj smatra da navedeni uvjeti plaćanja ne zahtijevaju nikakve daljnje garancije plaćanja kupoprodajne cijene, da je ponuditelj uplatio jamčevinu u iznosu 2.000,- EUR, da će u razdoblju od najmanje jedne godine od zaključenja ugovora zadržati sve zatečene radnike, te da je priložio investicijski plan koji predviđa ulaganja u opremu, nekretnine, infrastrukturu i vanjsko uređenje, ali bez navedenog iznosa ulaganja.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 27. ožujka 2002. Fond je kao najpovoljniju ponudu prihvatio ponudu 30 fizičkih osoba, zaposlenika Društva i 14. lipnja 2002. zaključio ugovor o prodaji i prijenosu dionica, kojim je prodao i prenio na 30 fizičkih osoba (dalje u tekstu: kupac) 139 360 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 13.936.000,00 kn, koje su se odnosile na 17 973 dionica u vlasništvu Fonda, 114 539 dionica u vlasništvu DAB, te 6 848 dionica u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Kupac je u lipnju 2002. uplatio ugovorenu cijenu u iznosu 710.736,00 kn na tri odvojena računa i to Fondu u iznosu 91.684,94 kn, DAB u iznosu 584.153,92 kn, te Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje u iznosu 34.897,14 kn.

Ugovorom se kupac obvezao da će zadržati kupljene dionice u razdoblju od jedne godine od zaključenja ugovora, da neće bez pismene suglasnosti prodavatelja otuđiti niti opteretiti imovinu Društva u razdoblju od jedne godine od zaključenja ugovora, da će uložiti u Društvo 815.000,00 kn u razdoblju od dvije godine od zaključenja ugovora, te da će radi ispunjenja navedene obveze pri zaključenju ugovora predati Fondu neopozivu bankarsku garanciju s rokom važenja dvije godine od dana zaključenja ugovora. Kupac se također obvezao da će zadržati postojeći broj zaposlenih u vremenu od najmanje jednu godinu od zaključenja ugovora, da će do 20. travnja 2002. zaposliti jednog radnika na neodređeno vrijeme, a do 1. lipnja 2002. zaposliti najmanje 33 radnika na određeno vrijeme na razdoblje od najmanje pet mjeseci, te da će poštivati propise o zaštiti čovjekova okoliša. Kupac je izjavio da je upoznat da je Društvo pretvorbom postalo vlasnikom samo stvari i prava procijenjenih u vrijednosti temeljnog kapitala Društva u postupku pretvorbe, te da se odriče svih prigovora glede vlasništva neprocijenjene imovine, koja je bila u društvenom vlasništvu Poduzeća pravnog prednika Društva. U slučaju znatnijih povreda ugovornih obveza, Fond je ovlašten raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete. Nakon prijenosa kupac je stekao 139 360 dionica ili 94,98% ukupnog broja dionica Društva. Preoblikovanjem Društva u društvo s ograničenom odgovornošću postali su članovi s poslovnim udjelom u iznosu 13.936.000,00 kn ili 94,98% udjela, te s 139 360 glasova u skupštini.

U listopadu 2002., u skladu s člankom 7. ugovora o prodaji i prijenosu dionica, 30 fizičkih osoba, zaposlenika Društva zatražilo je suglasnost Fonda za zasnivanje založnog prava na nekretnine radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditu u kunskoj protuvrijednosti 2.500.000,- EUR. Društvo i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su 26. studenoga 2002. ugovor o kreditu u iznosu 2.500.000,- EUR, a sporazum o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava zaključili su 18. prosinca 2002. što nije u skladu s odredbama članka 7. ugovora o prodaji i prijenosu kojim je utvrđeno da kupci ne mogu otuđiti ili opteretiti imovinu Društva prije dobivanja pismene suglasnosti Fonda. Fond je dao pismenu suglasnost kupcima za zasnivanje založnog prava na nekretninama odlukom od 20. siječnja 2003.

Od Fonda i Društva zatražena je dokumentacija što se odnosi na instrumente osiguranja za provedbu ugovorenih ulaganja, te godišnje izvješće o izvršenim ulaganjima, verificirano od ovlaštenog revizora. Fond nije dostavio traženu dokumentaciju, a Društvo je dostavilo izvješće o izvršenim ulaganjima od 30. lipnja 2003. potvrđeno od revizorskog društva Refinal d.o.o., koje je dostavljeno Fondu u listopadu 2003. Uz izvješće je dostavljen pregled obavljenih ulaganja. U izvješću je navedeno da su do 30. lipnja 2003. izvršena ulaganja u klimatizaciju u iznosu 815.000,00 kn. Također je navedeno da se poštuju sve ugovorom preuzete obveze, da nije došlo do otpuštanja zaposlenika, te da imovina nije prodavana.

Fond je s 5 malih dioničara u veljači 2004. raskinuo ugovore o kupnji dionica s popustom te prenio u portfelj Fonda 396 neotplaćenih dionica Društva. Nakon navedenih izmjena Fond je imao 396 dionica što je u Društvu s ograničenom odgovornošću činilo poslovni udjel u iznosu 39.600,00 kn ili 0,27% udjela, te 396 glasova u skupštini.

#### 4.5. Stjecanje vlastitih udjela

Društvo je steklo vlastite udjele na temelju ugovora o prijenosu poslovnog udjela zaključenog 4. veljače 2004. s društvom u stečaju Nadvoj graditeljstvo d.o.o. Ugovoren je prijenos poslovnih udjela u vrijednosti 241.800,00 kn ili 1,65% udjela, uz naknadu u iznosu 48.360,00 kn. Društvo je steklo vlastiti udjel na teret pričuva u skladu s odredbama članka 418. Zakona o trgovačkim društvima radi otklanjanja mogućih štetnih posljedica.

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

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

U vrijeme obavljanja revizije, većinski udjel imaju fizičke osobe, zaposlenici koji imaju poslovni udjel u iznosu 13.936.000,00 kn ili 94,98% ukupnog poslovnog udjela, koji čini 139 360 glasova u skupštini. U tablici u nastavku daje se struktura poslovnih udjela u travnju 2004.

Tablica broj 3

Članovi Društva s ograničenom odgovornošću u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Članovi	Broj glasova u skupštini	Udjel u %	Nominalna vrijednost udjela u kn
1.	fizičke osobe, zaposlenici (30)	139 360	94,98	13.936.000,00
2.	Fond	396	0,27	39.600,00
3.	Društvo (vlastiti udjel)	2 418	1,65	241.800,00
4.	udjeličari - mali dioničari (23)	483	0,33	48.300,00
5.	udjeličari - fizičke osobe, kuponska privatizacija (12)	4 061	2,77	406.100,00
	Ukupno	146 718	100,00	14.671.800,00

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

Društvo je za razdoblje od 1995. do 2003. sastavljalo temeljne financijske izvještaje radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata.

Reviziju temeljnih financijskih izvještaja za 1995. i 1998., te za razdoblje od 2000. do 2002. obavila je revizorska tvrtka Refinal d.o.o., Dubrovnik. Prema mišljenju revizora, temeljni financijski izvještaji za sve godine prikazuju realno i objektivno financijsko stanje i rezultat poslovanja Društva.

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do obavljanja revizije iskazivalo gubitak osim

za 2002. i 2003. kada je ostvarena dobit u poslovanju.

Prema podacima iz bilanci, ukupno iskazani gubitak za 1997. iznosio je 15.215.023,11 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 14. rujna 1998., dio gubitka u iznosu 4.164.752,76 kn pokriven je iz pričuva Društva, a preostali dio gubitka u iznosu 11.050.270,35 kn pokriven je pojednostavljenim smanjenjem temeljnog kapitala. Iskazani gubitak za 1998. iznosio je 5.599.729,65 kn. Za razdoblje od 1998. do 2001. Društvo je iskazivalo gubitak iznad visine kapitala. Gubitak za 2001. iznosio je 14.721.529,65 kn, a gubitak iznad visine kapitala iznosio je 7.686.785,90 kn. Dobit u poslovanju za 2002. u iznosu 40.941.999,57 kn ostvarena je zbog otpisa kreditnih obveza, a iskorištena je za pokriće gubitka iz prethodnih godina i prijenos u pričuve Društva. Društvo s ograničenom odgovornosti je ostvarilo dobit u poslovanju za 2003. u iznosu 1.918.966,28 kn.

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je u 1996. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti navedenoj u rješenju Fonda iz srpnja 1995. Temeljni kapital Društva u rješenju Fonda iznosio je 20.035.500,00 kn. U poslovnim knjigama za 1998. iskazano je smanjenje temeljnog kapitala zbog usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, a za 1999. zbog pokrića gubitka nakon čega je temeljni kapital Društva iznosio 5.550.000,00 kn. U poslovnim knjigama za 2000. temeljni kapital je povećan za iznos dokapitalizacije društva Dubrovačka banka d.d., te je iznosio 14.671.800,00 kn i do obavljanja revizije nije se mijenjao.

U nastavku daju se usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1995. do 2003., iskazani u računu dobiti i gubitka i u bilanci stanja koncem svake godine.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1995. do 2003.

u kn

Opis	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.
Prihodi	2.247.625,68	2.114.869,31	3.065.230,34	3.278.068,82	2.356.584,83	8.303.736,49	16.310.387,85	57.238.677,45	13.597.068,30
Rashodi	2.708.386,43	3.699.556,88	15.380.380,97	16.044.658,53	8.650.416,16	9.926.766,90	18.035.251,95	16.296.677,88	11.678.102,02
Dobit	-	-	-	-	-	-	-	40.941.999,57	1.918.966,28
Gubitak	460.760,75	1.584.687,57	12.315.150,63	12.766.589,71	6.293.831,33	1.623.030,41	1.724.864,10	-	-
Ukupna aktiva	22.532.291,03	50.119.794,45	54.802.763,28	59.104.783,93	65.651.794,37	58.478.313,91	57.808.321,13	52.914.448,78	53.290.668,91
Dugotrajna imovina	21.872.422,90	48.473.755,86	54.239.084,96	50.901.991,72	48.696.644,70	48.276.672,25	47.947.533,43	47.173.908,45	48.269.386,68
Kratkotrajna imovina	658.778,09	1.646.038,59	563.678,32	1.029.334,90	3.494.458,28	4.234.309,30	2.141.234,68	5.740.540,33	5.016.896,36
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.090,04	-	-	6.597,25	-	5.410,56	32.767,12	-	4.385,87
Gubitak iznad visine kapitala	-	-	-	7.166.860,06	13.460.691,39	5.961.921,80	7.686.785,90	-	-
Ukupna pasiva	22.532.291,03	50.119.794,45	54.802.763,28	59.104.783,93	65.651.794,37	58.478.313,91	57.808.321,13	52.914.448,78	53.290.668,91
Upisani kapital	24.143.633,43	20.035.500,00	20.035.500,00	16.650.000,00	5.550.000,00	14.671.800,00	14.671.800,00	14.671.800,00	14.671.800,00
Pričuve	102,03	779.252,76	9.901.052,88	4.164.752,76	49.729,65	49.729,65	49.729,65	49.729,65	18.334.708,17
Preneseni gubitak	3.622.884,86	1.315.184,91	2.899.872,48	15.215.023,11	5.599.729,65	13.098.499,24	14.721.529,65	22.408.315,55	-
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	-	-	40.941.999,57	1.918.966,28
Gubitak tekuće godine	460.760,75	1.584.687,57	12.315.150,63	5.599.729,65	-	1.623.030,41	-	-	-
Dugoročne obveze	-	-	-	46.513.574,37	61.766.676,94	47.777.625,60	41.322.231,81	18.554.471,20	17.614.248,09
Kratkoročne obveze	2.472.201,18	32.204.914,17	40.081.233,51	12.591.209,56	3.885.117,43	10.700.688,31	16.486.089,32	1.104.763,91	750.946,37
Broj zaposlenika	27	26	31	30	28	33	29	30	30

Vrijednost dugotrajne imovine u razdoblju od 1995. do 1998. stalno se povećavala, te je u 1998. povećana za 29.029.568,82 kn ili za 132,72% u odnosu na 1995., što je rezultat ulaganja u sanaciju, rekonstrukciju i opremanje postojećih objekata.

Za dio č.zgr. 276 izgrađene na č.zem. 1116/1 z.k.ul. 356, k.o. Slano površine 45 m<sup>2</sup> u vrijeme pretvorbe nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi te je Društvo u 1998. kupilo cjelinu č.zem. 1116/1 z.k.ul. 356, k.o. Slano površine 610 m<sup>2</sup> od više fizičkih osoba koji su bili suvlasnici zemljišta.

Obveze su za razdoblje od 1995. do 1998. neprestano rasle. Dugoročne obveze za 1999. iznosile su 61.766.676,94 kn. Odnosile su se na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 40.036.862,29 kn, društvu De-santis, Italija u iznosu 12.129.275,00 kn i Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj u iznosu 9.600.539,65 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, a koja su 30. rujna 1998. ukupno iznosila 68.621.058,69 kn. DAB i Društvo u siječnju 2000. zaključili su ugovor o reprogramu duga na temelju kojega je za dugovanje Društva u iznosu 39.685.190,25 kn ili 5.199.463,38 EUR utvrđen rok otplate 14 godina uz četiri godine počeka.

Za 2000. smanjene su kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 9.121.800,00 kn na temelju zaključenog ugovora o ulaganju prava u Društvo. Dugoročne obveze za 2000. iznosile su 47.777.625,60 kn, a odnosile su se na kreditne obveze prema DAB u iznosu 39.507.049,83 kn, društvu De-santis, Italija u iznosu 7.045.740,11 kn i Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj u iznosu 1.224.835,66 kn.

Dugoročne i kratkoročne obveze za 2002. su se značajnije smanjile. DAB, kao prodavatelj i trideset fizičkih osoba zaposlenika, kao kupci, zaključili su 27. rujna 2002. ugovor o otkupu duga kojim je utvrđeno da je dugovanje Društva prema DAB, na temelju prenesenog potraživanja, na dan 30. lipnja 2002. iznosilo 58.236.783,19 kn, da kupci otkupljuju cjelokupan dug po cijeni u iznosu 17.500.000,00 kn, da je preostali dio duga u iznosu 40.736.783,19 kn DAB otpisao, te da će sredstva za otkup duga osigurati Društvo zaduživanjem kod poslovne banke i uplatiti jednokratno kupoprodajnu cijenu u roku 90 dana od zaključenja ugovora. Otpis kreditnih obveza Društva utjecao je na ostvarivanje dobiti za 2002.

Društvo, kao dužnik, i 30 fizičkih osoba zaposlenika, kao vjerovnici, zaključili su 28. rujna 2002. ugovor o preuzimanju ispunjenja duga kojim je utvrđeno da su vjerovnici otkupili od DAB tražbinu prema Društvu u iznosu 58.236.783,19 kn po cijeni 17.500.000,00 kn, da Društvo preuzima ispunjenje obveza vjerovnika prema DAB i obvezuje se podmiriti navedeni dug zaduživanjem kod poslovne banke, te da podmirenjem obveza prestaju sve tražbine DAB prema fizičkim osobama.

Navedenim načinom otkupa duga kupac, fizičke osobe zaposlenici nisu preuzeli obvezu podmirjenja duga prema DAB već je tu obvezu umjesto njih preuzelo Društvo zaduživanjem kod poslovne banke. U vrijeme objave javnog poziva za prikupljanje ponude i zaključivanja ugovora o prodaji i prijenosu dionica između Fonda i kupca, fizičkih osoba zaposlenika nisu bili utvrđeni uvjeti otpisa dijela dugovanja Društva prema DAB niti plaćanja preostalog dugovanja prema DAB.



Za podmirivanje obveza prema DAB i Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj, Društvo i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su 26. studenoga 2002. ugovor o deviznom kreditu u iznosu 2.500.000,- EUR kojim je utvrđen rok otplate deset godina uz kamatnu stopu 15,00% godišnje. Dugoročne obveze za 2002. iznosile su 18.554.471,20 kn i u cijelosti su se odnosile na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d.

Dugoročne obveze koncem 2003. iznosile su 17.614.248,09 kn i u cijelosti su se odnosile na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d.

Kratkoročne obveze za 2003. iznosile su 750.946,37 kn i odnosile su se na obveze prema dobavljačima roba i usluga u iznosu 202.723,06 kn, obveze prema zaposlenicima u iznosu 164.761,07 kn, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 63.937,49 kn, te druge kratkoročne obveze u iznosu 319.524,75 kn.

Za 2003. Društvo je iskazalo dobit u poslovanju, prihodi i rashodi su smanjeni u odnosu na 2001. i 2002., ostvareno je 49 099 noćenja ili 6,90% manje u odnosu na 2002., stupanj zaduženosti kao odnos ukupnih obveza i imovine bio je 0,34, hotelski objekti su sanirani od ratnih razaranja i obnovljeni, imovina nije prodavana. Potkraj 2003., Društvo je imalo 30 zaposlenika.

Na cjelokupnom zemljištu i objektima hotela Osmine upisano je založno pravo društva Dubrovačka banka d.d. radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditu u kunskoj protuvrijednosti 2.500.000,- EUR. Odluku o davanju suglasnosti direktoru Društva za zaduženje kod poslovne banke, kao i za upis založnog prava donio je nadzorni odbor Društva u kolovozu 2002.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko turističkog poduzeća Osmine, Slano.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe Hotelsko turističkog poduzeća Osmine, Slano, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor, kojim je utvrđeno sudjelovanje banke u pretvorbi. Prema ugovoru, potraživanja banke za kredite dane Poduzeću revaloriziraju se sa stanjem na dan 31. ožujka 1991. i uvećavaju za 10,00% godišnje kamate do dana pretvorbe odnosno do 31. prosinca 1992. Revalorizirano je 12 kredita, nakon čega su potraživanja banke utvrđena u iznosu 617.042,- DEM. Ugovoreno je da se navedena potraživanja pretvaraju u ulog. Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 617.042,- DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., te su jednake iznosu procijenjene vrijednosti prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. od Poduzeća u ulog nije obavljeno prema navedenom ugovoru, nego su 5. studenoga 1994. Poduzeće i banka zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim su utvrdili da potraživanja banke na dan 31. prosinca 1992. iznose 1.440.597,- DEM, što je za 823.555,- DEM više od obveza iskazanih u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita, prema kojem je revalorizirano 17 kredita. Iz pregleda nije vidljiv početak korištenja kredita, kamatna stopa, iznos otplaćenih obroka i kamata, te stanje kredita prije revalorizacije i iznos revalorizacije po svakom kreditu. Krediti su revalorizirani od početka korištenja, odnosno za razdoblje od 1988. do 1992. Revizorska tvrtka Cetinić d.o.o. Dubrovnik, izradila je u rujnu 1994. izvještaj o revalorizaciji kredita banke u kojem je izraženo mišljenje da je revalorizacija kredita obavljena u skladu sa zakonom i međunarodnim računovodstvenim standardima, da je revalorizacija obavljena velikim dijelom za neotplaćene kredite, te da je realna i objektivna.

Rješenjem o suglasnosti na pretvorbu od 31. srpnja 1995., Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja u ulog u iznosu 1.441.000,- DEM. Upravni odbor Poduzeća nije uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Utvrđivanje iznosa potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Poduzeću i pretvaranje u ulog u Društvu na temelju spomenutih ugovora nije obavljeno u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeće. Također nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima postupak procjene vrijednosti Poduzeća polazi od knjigovodstvenih stanja imovine i obveza na dan procjene. Prihvaćanjem i pretvaranjem potraživanja u ulog u iznosu 823.555,- DEM, banka je stekla 14,84% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a za isti iznos je umanjena procijenjena vrijednost Poduzeća, te prava drugih dioničara utvrđena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 5. studenoga 1994. potpisao je za Poduzeće direktor Nikola Dobrosravić, a za banku direktor Neven Barač. Predsjednik Fonda u vrijeme izdavanja rješenja o suglasnosti na pretvorbu bio je Milan Kovač.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Mali dioničari su, kao prodavatelji, u rujnu 1996. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d. kao kupcem 184 ugovora o prodaji i prijenosu 7 832 otplaćenih dionica ili 14,11% ukupnog broja dionica Društva i 11 750 neotplaćenih dionica ili 21,17% ukupnog broja dionica Društva. Ugovorima je stjecatelj preuzeo sva prava i obveze iz ugovora zaključenog između Fonda i malih dioničara. Mali dioničari su prenijeli na spomenutu banku sva prava na temelju kupljenih, a još neotplaćenih dionica. Stjecatelj nije dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platio jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu, iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Stjecatelj nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano da kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10%, 20%, jedna trećina, 50%, dvije trećine ili 75%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana. Predsjednik uprave društva Dubrovačka banka d.d. bio je Neven Barač.

- Društvo i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su su 31. prosinca 1997. ugovor o ulaganju prava u Društvo, kojim je utvrđeno da banka ulaže u društvo svoja prava - potraživanja od Društva u iznosu 9.121.800,00 kn. Za navedeni iznos povećan je temeljni kapital Društva, a banka je stekla 91 218 dionica Društva, serije B, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn. U lipnju 1998. društvo List d.o.o., Split je izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. od Društva realna. Potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu nastala su na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 1. studenoga 1997. u iznosu 2.895.928,00 kn i ugovora o reguliranju kreditnih obveza zaključenog 1. prosinca 1997. u iznosu 6.625.872,00 kn. U ugovoru o reguliranju kreditnih obveza, naveden je dug za pet kratkoročnih kredita i jedan dugoročni kredit društva Dubrovačka banka d.d. na dan 31. prosinca 1997. u iznosu 19.807.692,54 kn ili 5.615.857,94 DEM, da se obveze po osnovi glavnice i dospjelih kamata po spomenutim kreditima objedinjuju u dugoročni kredit uz valutnu klauzulu, da je odobren na rok tri godine, uz promjenjivu mjesečnu kamatnu stopu koja je u vrijeme zaključivanja ugovora bila 2,00% mjesečno, a obračunava se komfornom metodom. Iz ugovora o reguliranju kreditnih obveza nije vidljivo kada su spomenuti krediti odobreni Društvu, iznosi i namjena kredita, uvjeti po kojim su odobreni, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje duga prije revalorizacije, te izračun i iznos revalorizacije po svakom kreditu. Zbog nedostatka dokumentacije ne može se dati ocjena provedenog postupka povećanja temeljnog kapitala.

Predsjednik uprave društva Dubrovačka banka d.d. bio je Neven Barač. Direktor

Društva u vrijeme zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog bio je Nikola Dobrosravić.

Razvojnim programom za razdoblje od 1994. do 1998. predviđena su investicijska ulaganja u uređenje hotela i modernizaciju opreme uz saniranje ratnih šteta, te prilagođavanje usluga hotela turističkoj potražnji. Razvojnim programom nije predviđeno investiranje u nove kapacitete, dok je za saniranje ratnih šteta predviđeno ulaganje u iznosu 3.000.000,- DEM. Razdoblje povrata investicijskog ulaganja bilo je pet godina. Prema financijskoj projekciji rezultata, predviđeno je pozitivno poslovanje.

Za 1998. su planirani prihodi u iznosu 4.286.500,- DEM, rashodi u iznosu 2.120.000,- DEM i dobit 2.166.500,- DEM. Planirano je dodatno stručno usavršavanje zaposlenika kako bi se boljom kvalitetom usluga prilagodili tržišnim uvjetima poslovanja.

Društvo je djelomično ostvarilo ciljevi razvojnog programa. Sanirane su ratne štete, obavljeno je uređenje i modernizacija hotelskih kapaciteta. Uložena sredstva u sanaciju i obnovu hotela iznosila su oko 9.500.000,- DEM, što je za 216,67% više od planiranog iznosa. Do 2002. Društvo je iskazivalo gubitak, a za 2002. i 2003. ostvarena je dobit, koja nije rezultat značajnijeg rasta poslovnih aktivnosti, nego prihoda ostvarenih otpisom kreditnih obveza. Iako je Društvo ostvarilo dobit u 2003., učinkovitost investiranja predviđena razvojnim programom nije postignuta, jer nije ostvaren planirani rast prihoda i dobiti. Društvo je koncem 1992. imalo 32 zaposlenika, a koncem 2003. je imalo 30 zaposlenika.

S obzirom da su ciljevi razvojnog programa djelomično ostvareni, da je očuvana produktivna zaposlenost, da su obavljena ulaganja u uređenje i modernizaciju hotela, da imovina nije prodavana, da je u 2003. iskazano smanjenje poslovnih aktivnosti u odnosu na 2001. i 2002., iako je za 2003. ostvarena dobit u poslovanju, djelomično su ostvareni ciljevi predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik Društva je 13. srpnja 2004., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te navodi da nema primjedbi na dostavljeno izvješće.*

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine

49/03 - pročišćeni tekst) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Marija Milković, dipl. oec.

Mitar Prce, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana \_\_\_\_\_

Primitak \_\_\_\_\_

## 1. Upravni odbor:

Niko Glavić, predsjednik od 15. travnja 1993. do 21. prosinca 1995.

Zdravko Bazdan, zamjenik predsjednika od 15. travnja 1993. do 21. prosinca 1995.

Luka Radović, od 15. travnja 1993. do 21. prosinca 1995.

Matko Knežić, od 15. travnja 1993. do 21. prosinca 1995.

Niko Mozara, od 15. travnja 1993. do 21. prosinca 1995.

## 2. Nadzorni odbor:

Anka Tadić, predsjednik od 22. prosinca 1995. do 13. rujna 1998.

Niko Glavić, zamjenik predsjednika od 22. prosinca 1995. do 13. rujna 1998.

Ana Vukić, od 22. prosinca 1995. do 13. rujna 1998.

Vesna Sutić, predsjednik od 14. rujna 1998. do 19. prosinca 2000.

Ivo Matković, zamjenik predsjednika od 14. rujna 1998. do 28. rujna 1999.

Vjeko Jurić, od 14. rujna 1998. do 19. prosinca 2000.

Branko Bazdan, zamjenik predsjednika od 29. rujna 1999. do 19. prosinca 2000.

Vlado Lučić, predsjednik od 20. prosinca 2000. do 20. prosinca 2001.

Đivo Ćurlica, zamjenik predsjednika od 20. prosinca 2000. do 20. prosinca 2001.

Dinko Ogresta, član od 20. prosinca 2000. do 20. prosinca 2001.,  
predsjednik od 21. prosinca 2001.

Velimir Kračun, zamjenik predsjednika od 21. prosinca 2001. do 11. travnja 2003.

Marija Bobić, od 7. siječnja 2002.

Steve Andjus zamjenik predsjednika od 12. travnja 2003. do 6. svibnja 2004.

Pave Župan-Rusković, zamjenik predsjednika od 7. svibnja 2004.

## 3. Direktor ili uprava:

Nikola Dobrosravić, direktor od 9. svibnja 1990.