



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HTP HOTEL LAPAD, DUBROVNIK

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	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	8
3.3.	Provedba programa pretvorbe	8
3.4.	Upis u sudski registar	10
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	11
4.1.	Dionice s popustom	11
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	11
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	12
4.4.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d.	12
4.5.	Dionice iz portfelja Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka	13
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	14
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	17
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	17
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	18
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	19



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

Klasa: 041-03/01-01/867

Urbroj: 613-21-03-15

Dubrovnik, 14. studenoga 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HTP HOTEL LAPAD, DUBROVNIK

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 5. kolovoza do 14. 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 privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97 i 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- 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),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom Poduzeću

HTP Hotel Lapad, Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je 15. travnja 1991. u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu pod brojem Fi 1664/91.

Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Lapadska Obala 37. Matični broj bio je 3706192, a šifra djelatnosti 080111. Djelatnosti Poduzeća bile su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, turistička djelatnost, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, prijevoz putnika čamcima i vozilima, pranje, čišćenje i bojanje rublja i odjeće, instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, vanjska trgovina prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, usluge u vanjskotrgovinskom prometu te organiziranje igara na sreću i zabavnih igara. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Ivan Sablić.

Koncem prosinca 1992. Poduzeće je imalo 58 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 361.895.000.- HRD, rashodi u iznosu 454.408.000.- HRD i gubitak u iznosu 92.513.000.- HRD. Bilanca stanja na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 3.227.686.000.- HRD ili 6.520.578,- DEM (tečaj 1,- DEM = 495.- HRD).

2.2. Statusne i druge promjene

Hotelsko-turističko poduzeće Hotel Lapad dioničko društvo, Dubrovnik, skraćena tvrtka: Hotel Lapad d.d., Dubrovnik, Lapadska obala 37. (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 27. veljače 1995. Matični broj subjekta je 060006827. Upisani temeljni kapital iznosio je 7.833.000,- DEM.

Upis usklađenja općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima i promjena naziva tvrtke obavljen je 20. ožujka 1996. Naziv tvrtke je promijenjen u Hotel Lapad, Hotelsko turističko dioničko društvo, skraćena tvrtka: Hotel Lapad d.d., Dubrovnik.

Glavna skupština Društva je 14. svibnja 1997. donijela odluku o smanjenju temeljnog kapitala i nominalne vrijednosti dionice. Smanjenje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar 18. rujna 1997. pod brojem Tt-97/1348-8. Temeljni kapital smanjen je za 6.242.901,00 kn radi usklađenja sa Zakonom o trgovačkim društvima. Sredstva u iznosu 6.242.901,00 kn prenesena su u pričuve. Nakon ovog smanjenja temeljni kapital iznosio je 23.499.000,00 kn. Podijeljen je na 78 330 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 300,00 kn.

Glavna skupština je 15. rujna 1998. donijela odluku o smanjenju temeljnog kapitala i nominalne vrijednosti dionice. Smanjenje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar 2. studenoga 2000. pod brojem Tt-0/398-18. Temeljni kapital smanjen je za 15.666.000,00 kn radi pokrića gubitka te je iznosio 7.833.000,00 kn. Broj dionica se nije mijenjao, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,00 kn.

Odlukom glavne skupštine od 30. studenoga 2000. temeljni kapital povećan je ulaganjem prava Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka u iznosu 10.515.900,00 kn te je iznosio 18.348.900,00 kn. Podijeljen je na 183 489 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 12. veljače 2001.

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 5. lipnja 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Zdravko Miletić, a članovi Niko Kapetanić, Petar Kozlica,

Ivo Vlahović i dr. Velimir Šimičić. Prema odluci, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica fondovima, dokapitalizacijom te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u ulog u Društvu.

Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 1.108.669.815.- HRD ili 2.239.737,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća je uvećana za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u iznosu 1.119.930,- DEM, koja su pretvorena u ulog u Društvu, i dokapitalizaciju u iznosu 1.510.000,- DEM te je temeljni kapital iznosio 4.869.667,- DEM zaokruženo na 4.870.000,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 48 700 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. U odluci je navedeno da u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Stanovi su preneseni Općinskom fondu za stambeno i komunalno gospodarstvo Dubrovnik.

Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 2.239.737,- DEM, a prema elaboratu iznosila je 4.608.145,- DEM, što je za 2.368.408,- DEM više od procijenjene vrijednosti navedene u odluci.

Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu su uz odluku dostavljeni svi zakonom utvrđeni prilozi: 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.

Upravni odbor je 19. siječnja 1994. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 17. siječnja 1994.

3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži osnovne podatke o Poduzeću, registriranim djelatnostima, načinu pretvorbe, procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, postupak i uvjete stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica, te odredbe kojima se uređuje postupak pretvorbe, odnosno prava i obveze sudionika u pretvorbi. Upravni odbor je 19. siječnja 1994. uskladio program pretvorbe s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 17. siječnja 1994.

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 desetgodišnje razdoblje od 1994. do 2003. Predviđena je dokapitalizacija u iznosu 1.510.000,- DEM. Sredstva dokapitalizacije uložiti će se za investicijsko održavanje i nabavu ventilacijskih uređaja za kuhinju, preuređenje recepcije, opremanje malog salona iznad recepcije te unutrašnje uređenja nakon odlaska prognanika. Planirano je godišnje ostvarenje prihoda u iznosu 3.594.000,- DEM, rashoda u iznosu 2.595.000,- DEM i dobiti u iznosu 999.000,- DEM uz uvjet ostvarenja 67 242 noćenja.

S obzirom da je hotel B kategorije i raspolaže s 404 kreveta te dva izdvojena restorana, potrebno je poboljšati kvalifikacijsku strukturu zaposlenih. Planirano je za 1997. imati 68

stalnih zaposlenika i 30 zaposlenika na određeno vrijeme u razdoblju od lipanja do listopada.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske, izradila je u kolovozu 1992., izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991.

U izvještaju je navedeno da je postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti obračuna za 1991. utvrđeno da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima te da realno i objektivno iskazuje financijsko stanje Poduzeća. Navedeno je da nije bilo moguće utvrditi realnost i vjerodostojnost bilančnih stavki na temelju diobene bilance bivšeg Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik koje se odnose na Poduzeće.

Služba društvenog knjigovodstva je 12. svibnja 1993. sastavila dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. U dodatku izvještaju je navedeno da su predmetom kontrole popisa bile najznačajnije stavke bilance stanja na temelju kojih je utvrđeno da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradio je Institut za turizam, Zagreb dok je procjenu vrijednosti nekretnina obavilo ZANE poduzeće za usluge, posredovanje i promet nekretninama d.o.o., Zagreb (dalje u tekstu: Zane d.o.o.).

Elaborat sadrži sve elemente u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pri procjeni vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene. Procjenom su obuhvaćene sve stavke iz bilance stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i preračunane su u DEM po tečaju 495.- HRD za 1,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 2.191.521.000.- HRD ili 4.427.315,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu 2.281.032.000.- HRD ili 4.608.000,- DEM.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je izrađen na temelju pregleda lokacije pri čemu su obavljene izmjere, detaljni pregled i ocjena kvalitete nekretnina. Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene su prometne vrijednosti zemljišta, visina rente i troškovi pripreme zemljišta utvrđeni aktima općine Dubrovnik u 1990. i 1991. Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa Republike Hrvatske te biltena Standardna kalkulacija GI-a, Zagreb na temelju kojega su izrađeni etalonski troškovnici. Procjena je obavljena na način da je izračunana nova vrijednost objekata raščlanjena po grupama izvedenih radova i da je za svaki dio izračunano ili procijenjeno umanjenje zbog starosti i istrošenosti. Pri izračunu vrijednosti priključaka na komunalni sustav korišteni su iznosi troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu koje je u 1990. rješenjem utvrdila općina Dubrovnik. Kao dokazi o pravu korištenja nekretnina elaboratu su priloženi zemljišno-knjižni izvadcji, građevinske dozvole i rješenja suda.

Prema elaboratu, procjena vrijednosti opreme obavljena je na temelju popisa osnovnih sredstava 31. prosinca 1992. i detaljnim pregledom, dok je procjena vrijednosti druge imovine

i obveza obavljena uvidom u analitičke evidencije, popisne liste, preglede i drugu dostupnu dokumentaciju.

U prosincu 1993. društvo Zane d.o.o. dostavilo je Fondu dopunu elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina. U dopuni elaborata navedeno je da je izrađena prema uputstvu Fonda iz studenoga 1993., prema kojemu zemljište i priključke na komunalni sustav treba procijeniti po vrijednostima što ih je utvrdila općina Dubrovnik prema odlukama u 1992. Prema dopuni elaborata procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 7.064.284,- DEM što je za 1.604.284,- DEM više u odnosu na elaborat.

Do povećanja za 754.874,- DEM došlo je jer su pri izračunu vrijednosti zemljišta i priključaka na komunalni sustav korištene prometne vrijednosti zemljišta, visina rente, troškova pripreme zemljišta i troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu prema odluci općine Dubrovnik iz 1992., koje su znatno veće od vrijednosti iz općinskih akata iz 1990. i 1991. koje su korištene pri izračunu u elaboratu. Također je dopunom elaborata povećana procijenjena vrijednost građevinskih objekata i vanjskog uređenja za 849.500,- DEM.

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

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Red ni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Zemljište	469.986,-	90.000,-	844.784,-
2.	Građevinski objekti	4.806.410,-	5.370.000,-	6.219.500,-
3.	Oprema	211.196,-	211.000,-	211.000,-
4.	Potraživanja	404.691,-	404.000,-	404.000,-
5.	Druga imovina	103.293,-	101.000,-	101.000,-
I. Ukupno imovina (1-5)		5.595.576,-	6.176.000,-	7.780.284,-
6.	Kratkoročne obveze	925.000,-	925.000,-	925.000,-
7.	Dugoročne obveze	643.000,-	643.000,-	643.000,-
8.	Druge odbačne stavke	-	-	-
II. Ukupno odbačne stavke (6-8)		1.568.000,-	1.568.000,-	1.568.000,-
III. Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		4.027.576,-	4.608.000,-	6.212.284,-

- Zemljište

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 31. prosinca 1992. iznosila je 469.986,- DEM, a procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata iznosila je 844.784,- DEM. U knjigovodstvenim evidencijama i popisu na dan 31. prosinca 1992. zemljište nije evidentirano po česticama te nije moguće utvrditi jesu li sve čestice kojima je Poduzeće raspolagalo uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Procjenom su obuhvaćene čestice zemljišta: 757/1, 758/1 i 211 ukupne površine 5 353 m².

U svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti zemljišta Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Dubrovnik odredio je visinu rente u iznosu 89,- DEM/m² bruto razvijene površine objekta ili 22,20 DEM/m² zemljišta, uz napomenu da je mjerodavna veća vrijednost.

Društvo Zane d.o.o. je primijenilo cijenu 22,20 DEM/m² za procjenu vrijednosti zemljišta površine 5 353 m² na kojemu su izgrađeni objekti hotela: hotel Lapad-stari i novi dio, restoranti Lapad i Primorka, zgrada Picola Venezia, otvoreni bazen, natkrivena terasa, kuhinja-sklonište i kapelica te utvrdilo rentu u iznosu 118.836,- DEM. Prema odluci Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Dubrovnik, trebalo je primijeniti cijenu 89,- DEM/m² na bruto razvijenu površinu objekata za procjenu vrijednosti zemljišta površine 9 441 m², i utvrditi rentu u iznosu 840.249,- DEM. Vrijednost zemljišta je prema dopunama elaborata procijenjena manje za 721.413,- DEM, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća gdje je utvrđeno da se u postupku procjene vrijednosti građevinskog zemljišta treba koristiti cijenama nadležnih općinskih organa, kao i stvarnim usporednim tržišnim cijenama uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta.

- Građevinski objekti

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 4.806.410,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 5.370.000,- DEM. Procjenom su obuhvaćeni objekti: hotel Lapad - stari i novi dio, restoranti Lapad i Primorka, zgrada Picola Venezia, otvoreni bazen, natkrivena terasa, kuhinja-sklonište i kapelica. Procijenjene su i dvije prostorije u Vili Pitarević te dvije prostorije u Upravnoj zgradi, što su pripale Poduzeću na temelju ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koja su nastala podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik, zaključenog u veljači 1993.

Prema dopunama elaborata u procijenjenu vrijednost nekretnina nisu uključene dvije prostorije u Vili Pitarević i dvije prostorije u Upravnoj zgradi, koje su prema elaboratu bile procijenjene u iznosu 89.000,- DEM, čime je procijenjena vrijednost Poduzeća manja za navedeni iznos. Prema elaboratu i dopunama elaborata nije procijenjena čestica zgrade 325, što u naravi predstavlja skladište površine 49 m², a Poduzeću je također pripala na temelju ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koja su nastala podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik. Prema rješenju Općinskog suda u Dubrovniku, Društvo je u prosincu 1997. uknjižilo pravo vlasništva na čestici zgrade 325.

U rješenju Fonda o nekretninama koje su procijenjene u vrijednost Poduzeća nisu navedene prostorije u Vili Pitarević i Upravnoj zgradi te skladište površine 49 m². Prema odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 17. siječnja 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital iznosio je 29.741.901.000.- HRD ili 7.833.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3.797.- HRD). Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 25.489.261.000.- HRD ili 6.713.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog u iznosu 4.252.640.000.- HRD ili 1.120.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda veća je za 500.000,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu, jer prema elaboratu nije procijenjena oprema za grijanje, ventilaciju, klimatizaciju i pripremu sanitarne vode te brod za prijevoz turista.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 7.309.225.000.- HRD ili 1.925.000,- DEM koja se odnosi na zemljište k.č. 757/1 i 758/1 površine 5 298 m², upisane u z.k.ul. broj 2463 k.o. Gruž, te na objekte Picoło Venezia, Hotel Lapad-stari dio i kapelica k.č. 757/1 upisane u z.k.ul. broj 2463, k.o. Gruž za koje Poduzeće nije dostavilo dokaze da su navedene nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja te je Fond rezervirao dionice u naznačenoj vrijednosti.

Prema rješenju Fonda, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust nominalne vrijednosti 12.744.630.500.- HRD kn ili 3.356.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća umanjene za vrijednost rezerviranih dionica u iznosu 1.925.000,- DEM i uvećane za vrijednost neprodanih dionica s popustom te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionice Društva nominalne vrijednosti 1.120.000,- DEM.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju odluke o pretvorbi i rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, Poduzeće je u veljači 1994. objavilo prodaju 33 565 dionica s popustom pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Upisano je 33 565 dionica s popustom. S kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) u veljači 1994. zaključena su 174 ugovora o prodaji. Ugovorena je obročna otplata svih dionica u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 108.667.981.- HRD uplaćeni su Fondu u veljači 1994.

Fond je u listopadu 1994. donio odluku o prijenosu 14 315 dionica Društva fondovima koje su bile predmet javnog prikupljanja ponuda. Prema izvješću Fonda o prikupljanju ponuda, pristigle su dvije ponude koje Fond nije prihvatio zbog nepotpune dokumentacije. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to: Fondu 9 543 dionice ili 12,18%, Fondu radnika 3 340 dionica ili 4,27%, Fondu poljoprivrednika 1 432 dionice ili 1,83% ukupnog broja dionica.

Također je u portfelj Fonda preneseno 19 250 rezerviranih dionica ili 24,58% ukupnog broja dionica.

- Pretvaranje potraživanja u dionički ulog

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim reguliraju sudjelovanje banke u pretvorbi Poduzeća. Ugovorom je utvrđeno da zbog objektivnih ratnih okolnosti Poduzeće nije značajnije udovoljavalo niti je u stanju udovoljavati obvezama prema banci, da je banka produžavala rokove otplate kredita pripisujući obračunane redovne kamate glavnom dugu te da je u 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita. Ugovoreno je da će banka sudjelovati u pretvorbi Poduzeća tako što će sve kredite, prema pregledu u prilogu ugovoru, pretvoriti u dionički ulog, uz uvjet da se krediti revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti i to na način:

- za sve kredite puštene u tečaj prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum, izraženo u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate također preračunano u DEM po tečaju na dan otplate,
- za sve kredite puštene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan puštanja u tečaj, uvećano za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate preračunano u DEM na dan otplate. Ugovoreno je da se kamata obračunava proporcionalnom metodom, s tim da kamata obračunana u jednoj kalendarskoj godini ulazi u osnovicu za obračun kamate u sljedećoj godini. Ugovorne strane su suglasne da sveukupna realna vrijednost kredita preračunanih na ugovoreni način, iznosi 1.119.930,- DEM te da se potraživanja s tog osnova pretvaraju u dionički ulog.

Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojemu je revalorizirano jedanaest kredita u ukupnom iznosu 1.119.930,- DEM.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 1.119.930,- DEM bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u jednakom iznosu su procijenjene prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i navede u odluci o pretvorbi. Društvo nema analitičke evidencije kredita te se ne može utvrditi knjigovodstveno stanje obveza Poduzeća prema Dubrovačkoj banci d.d. prije revalorizacije.

Društvo nema ugovore za jedanaest kredita koji su navedeni u pregledu revaloriziranih kredita uz ugovor od 28. prosinca 1992. već samo dodatke ugovorima za tri ugovora o dugoročnim kreditima zaključenim u 1985. i 1986. Državni ured za reviziju je dopisom od 29. kolovoza 2003. zatražio od društva Dubrovačka banka d.d. ugovore za kredite koji su navedeni u pregledu revaloriziranih kredita s analitikom kredita, podacima o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji. Također su zatražene podloge na temelju kojih su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja banke u ulog.

Banka je u dopisu od 17. rujna 2003. dostavila preslike ugovora za tri investicijska kredita zaključena u 1985. i 1986. i preslike dva ugovora o kratkoročnom kreditu zaključena u 1991., dok druge ugovore nije dostavila uz obrazloženje da ih nema u evidenciji. Također je dostavila analitičke podatke za jedanaest kredita iz kojih nije vidljivo kada su sredstva po kreditima stavljena na korištenje, iznosi odobrenih kredita, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje duga prije revalorizacije te izračun i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Ugovor o reguliranju sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća od 28. prosinca 1992. prihvatio je Fond te je 17. siječnja 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu u kojem je dionički udjel banke iznosio 1.120.000,- DEM. i činio je 14,29% temeljnog kapitala Društva.

S obzirom da Društvo i banka nemaju cjelovitu poslovnu dokumentaciju o dugovanjima Poduzeća prema banci s analitikom svih kredita koje uključuju podatke o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji nije vidljivo koliko su iznosile obveze Poduzeća prema banci prije obavljene revalorizacije kredita, te se ne može utvrditi opravdanost i realnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog u Društvu.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 27. veljače 1995. Upisani temeljni kapital iznosio je 7.833.000,- DEM, a dijeli se na 78 330 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

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

Tablica broj 3

Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar 20. ožujka 1996.

Re d.b roj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Udjel u %
1.	mali dioničari	33 565	3.356.500,-	42,85
2.	Fond	28 793	2.879.300,-	36,76
	- dionice	9 543	954.300,-	12,18
	- rezervirane dionice	19 250	1.925.000,-	24,58
3.	mirovinski fondovi	4 772	477.200,-	6,09
	- Fond radnika	3 340	334.000,-	4,26
	- Fond poljoprivrednika	1 432	143.200,-	1,83
4.	Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	11 200	1.120.000,-	14,30
Ukupno		78 330	7.833.000,-	100,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 33 565 dionica s popustom osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2.a i 2.b Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. S malim dioničarima zaključena su 174 ugovora o prodaji dionica s popustom nominalne vrijednosti 3.356.500,- DEM, što čini 42,85% temeljnog kapitala Društva. Zaključena su četiri ugovora o prodaji 658 dionica uz jednokratnu uplatu i 170 ugovora o prodaji 32 907 dionica na obročnu otplatu u roku pet godina.

Tijekom 1995. i 1996. društvu Dubrovačka banka d.d. 139 malih dioničara prodalo je 12 003 otplaćene dionice i 14 319 neotplaćenih dionica, ukupno 26 322 dionice ili 33,60% ukupnog broja dionica Društva. U razdoblju od travnja do studenoga 1995. mali dioničari i banka su zaključili 128 ugovora o prodaji 11 167 otplaćenih i 836 neotplaćenih dionica ili 31,72% ukupnog broja dionica Društva, dok su u listopadu 1996. zaključili jedanaest ugovora o prodaji 836 otplaćenih i 638 neotplaćenih dionica ili 1,88% ukupnog broja dionica Društva. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela obvezu otplate Fondu 14 319 neotplaćenih dionica te obvezu da će u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene ugovorima zaključenim između Fonda i malih dioničara.

Mali dioničari su ovlastili banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži i ishodi prijenos i upis otplaćenih dionica u knjizi 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. Stečenim dionicama banka je povećala svoj udjel u ukupnom broju dionica Društva na 47,90% ili 37 522 dionice, dok je udjel malih dioničara smanjen na 9,46% ili 7 243 dionice. Banka, kao stjecatelj, dostavila je Fondu 128 ugovora o stjecanju dionica dok jedanaest ugovora nije dostavila, 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.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, Fond je 7. ožujka 1997. s 32 mala dioničara zaključio dodatke ugovorima o produženju roka otplate na 20 godina. U svibnju i srpnju 1999. Fond je raskinuo 29 ugovora s malim dioničarima čime je stekao 2 850 dionica. Nakon ovih promjena mali dioničari su imali 5,61% ili 4 393 dionice.

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

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon prijenosa dionica Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika, u listopadu 1994. u portfelju Fonda bilo je 28 793 dionice Društva, od čega se 19 250 rezerviranih dionica odnosilo na imovinu za koju nisu bili riješeni imovinsko pravni odnosi.

Fond je s Fondom radnika i Fondom poljoprivrednika zaključio 20. listopada 1997. ugovor o zamjeni dionica. U portfelj Fonda prenesene su 4 772 dionice. Nakon ove zamjene, broj dionica u portfelju Fonda povećan je na 33 565 dionica.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, tijekom 1999. u portfelj Fonda preneseno je 2 850 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn, nakon čega je Fond povećao udjel u ukupnom broju dionica Društva na 46,49% odnosno imao je u portfelju 36 415 dionica.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u postupku kuponske privatizacije, Fond je u travnju 1999. prenio na 30 fizičkih osoba, koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji, 8 677 dionica i privatizacijskom investicijskom fondu Sunce Invest d.o.o. 1 036 dionica. Nakon ove promjene, Fonda je u portfelju imao 26 702 dionice ili 34,09% ukupnog broja dionica Društva, dok je 30 fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji steklo 11,07%, a privatizacijski investicijski fond Sunce Invest d.o.o. 1,32% dionica Društva.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 15. srpnja 1999. Fond je Gradskoj banci d.d. u stečaju, Osijek prenio 2 773 dionice Društva nominalne vrijednosti 300,00 kn po dionici. Ugovor o prijenosu dionica zaključen je u srpnju 1999. između Fonda i Gradske banke d.d. u stečaju. U ugovoru je navedeno da se dionice prenose radi podmirenja potraživanja koje banka ima od društva Dinarka d.d. Knin. Nakon toga Fond je u portfelju imao 23 929 dionica ili 30,55%.

Prema pregledu otplata Fondu utvrđeno je da je Dubrovačke banke d.d. dionice, koje je kupila od malih dioničara, otplaćivala do rujna 1998. Nakon prestanka plaćanja, Fond je raskinuo ugovore i u svibnju 1999. u portfelj prenio 11 774 neotplaćene dionice. Nakon ove promjene Fonda je imao 35 703 dionice Društva.

4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

U postupku pretvorbe u portfelj Fonda radnika preneseno je 3 340 dionica, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 1 432 dionice ili ukupno 4 772 dionice nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici, što čini 6,09% ukupnog broja dionica Društva. Navedeni fondovi su u listopadu 1997. zaključili s Fondom ugovor o zamjeni dionica, kojim su prenijeli Fondu sve dionice Društva. Dionice su prenesene po nominalnoj vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

4.4. Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d.

Društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 11 200 dionica pretvaranjem potraživanja u dionički ulog u Društvu.

Banka je od malih dioničara kupila 26 322 dionice, od čega je 12 003 otplaćene dionice odmah prenijela u svoj portfelj, a za 14 319 neotplaćenih dionica je preuzela obvezu otplate prema Fondu. S obzirom da je banka dionice otplaćivala do rujna 1998., Fond je u svibnju 1999. raskinuo ugovore i u svoj portfelj prenio 11 774 neotplaćene dionice, dok je banci preneseno 2 545 otplaćenih dionica Društva te je banka imala 25 748 dionica ili 32,87% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka zaključili su 8. rujna 1999. ugovor o prijenosu dionica, kojim je utvrđeno da banka ima 25 748 dionica Društva, serije A, nominalne vrijednosti 7.724.400,00 kn te da banka prenosi dionice Društva na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju

banaka. 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.

4.5. Dionice iz portfelja Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka

Osim 25 748 dionica koje je stekla na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od društva Dubrovačka banka d.d., Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka stekla je i 105 159 dionica Društva na temelju ugovora o ulaganju prava.

Skupština Društva donijela je 30. studenoga 2000. odluku o povećanju temeljni kapital Društva za 10.515.900,00 kn ulaganjem prava Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB), nastalog na temelju ugovora o kreditu zaključenih između Društva i društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik. Obveze prema spomenutoj banci Društvo nije podmirilo. Društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik prenijela je navedena potraživanja na temelju ugovora na DAB. Društvo je izdalo 105 159 dionica serije B, nominalne vrijednosti 100,00 kn po dionici. Dionice serije B u cijelosti je upisala DAB na temelju upisnice od 1. prosinca 2000. Povećanje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku u veljači 2001.

Društvo je 31. prosinca 1997. zaključilo s društvom Dubrovačka banka d.d. ugovor o ulaganju prava, a 29. srpnja 1998. dodatak ugovoru o ulaganju prava. Ugovorne strane su utvrdile da spomenuta banka potražuje od Društva 10.515.900,00 kn na dan 31. prosinca 1997. na temelju tri odobrena kredita Društvu i to jednog kratkoročnog kredita u iznosu 742.035,00 kn i dva dugoročna kredita u iznosu 9.773.865,00 kn. U ugovoru je navedeno da je banka uložila prava izražena u novčanoj vrijednosti te da se Društvo obvezuje na skupštini donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala za 10.515.900,00 kn i izdati 35 053 dionice serije B, svaka nominalne vrijednosti 300,00 kn, koje će u cijelosti upisati banka uz isključenje prava prvenstva upisa drugih dioničara.

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

Dodatkom ugovoru, zaključenim 29. srpnja 1998., promijenjena je nominalna vrijednost jedne dionice te je navedeno da će Društvo izdati i predati banci 105 159 dionica serije B nominalne vrijednosti 10.515.900,00 kn.

Trgovački sud u Splitu je u veljači 1998. donio rješenje da društvo za reviziju i poslovne usluge List d.o.o., Split provjeri točnost i potpunost podataka o povećanju temeljnog kapitala Društva. Društvo List d.o.o. je u travnju 1998. izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da se na temelju predloženih dokumenata i dokaza može potvrditi realnost potraživanja koje je predloženo kao osnova za povećanje temeljnog kapitala, uz uvjet da se utvrdi obveza banke da istodobno sa stjecanjem dionica banka ispusti brisovnicu o pravu korištenja svih nekretnina Društva koje je stekla kao zalog povrata odobrenih kredita.

Potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. prema Društvu, nastala su na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 1. studenoga 1997. u iznosu 2.600.000,00 kn ili 737.630,50 DEM, ugovora o dugoročnom kreditu zaključenog 29. lipnja 1995. u iznosu 2.908.369,00 kn ili 808.000,- DEM i ugovora o reguliranju dospjelih kreditnih obveza

zaključenog 31. listopada 1997. u iznosu 7.115.971,46 kn ili 2.018.200,02 DEM. Ugovorom reguliranju dospjelih kreditnih obveza utvrđeno je da se stanje duga na dan 31. listopada 1997. odnosi se na četiri kratkoročna kredita. Na temelju zaključenih ugovora, izvoda banke o stanju kredita i knjigovodstvenih evidencija Društva, vidljivo je da su krediti iskorišteni tijekom 1994., 1995., 1996. i 1997.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, DAB je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 130 907 dionica ili 71,34% ukupnog broja dionica Društva.

U nastavku daje se vlasnička struktura Društva u vrijeme obavljanja revizije.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1.	DAB	130 907	71,24	13.090.700,00
2.	Fond	35 703	19,46	3.570.300,00
3.	mali dioničari	4 393	2,39	439.300,00
4.	fizičke osobe - kuponska privatizacija	8 677	4,73	867.700,00
5.	Gradska banka d.d. Osijek u stečaju	2 773	1,52	277.300,00
6.	Sunce PIF d.d.	1 036	0,56	103.600,00
	Ukupno	183 489	100,00	18.348.900,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je za razdoblje 1995. do 2002. sastavljalo temeljne financijske izvještaje.

U nastavku daju se usporedni podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1995. do 2002.

Tablica broj 5

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1996. do 2002.

u kn

Opis	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	4.610.118,81	5.296.688,66	6.459.838,27	3.661.067,06	8.731.371,05	11.546.790,1	12.613.990,8
Rashodi	9.331.082,70	12.145.532,85	12.284.062,71	10.139.698,79	11.924.279,3	11.871.807,8	13.349.263,7
Gubitak	4.720.963,89	6.848.844,19	5.824.224,44	6.478.631,73	3.192.908,25	325.017,00	735.272,91
Ukupna aktiva	29.596.429,15	29.495.531,07	29.221.404,13	33.781.953,39	37.308.413,6	28.151.198,8	30.246.026,9
Dugotrajna	29.085.798,47	28.395.819,91	28.069.001,86	26.524.325,96	25.384.040,4	24.425.905,4	23.777.646,2
Kratkotrajna	510.630,68	1.099.711,16	1.152.402,27	1.199.509,13	2.673.346,58	3.725.293,40	6.468.380,62
Gubitak iznad visine kapitala	-	-	-	6.058.118,30	9.251.026,55	-	-
Ukupna pasiva	29.596.429,15	29.495.531,07	29.221.404,13	33.781.953,39	37.308.413,6	28.151.198,8	30.246.026,9
Upisani kapital	29.741.901,00	23.499.000,00	23.499.000,00	23.499.000,00	7.833.000,00	18.348.900,0	18.348.900,0
Pričuve	-	16.758.801,00	6.242.901,00	6.242.901,00	-	-	-
Preneseni	-	-	-	-	-	-	-
Gubitak tekuće	-4.720.963,89	-6.848.844,19	-5.824.224,44	-420.513,43	-	-325.017,72	735.272,91
Dugoročne	348,77	448,29	28.098.649,19	30.997.610,27	36.468.222,9	26.789.097,1	27.006.332,7
Kratkoročne	16.502.498,32	12.734.444,91	702.241,51	2.784.343,12	840.190,72	422.245,93	3.035.111,39
Broj zaposlenika	42	44	49	45	50	52	48

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je 1996. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednošću prema rješenju Fonda iz studenoga 1994. Temeljni kapital Društva iznosio je 29.741.901,00 kn.

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do 2002. iskazalo gubitak u poslovanju. Prema podacima iz bilanci, gubitak za 1996. iskazan je u iznosu 4.720.963,89 kn. Za razdoblje od 1996. do 2000. preneseni gubitak je iznosio 35.800.019,30 kn. Gubitak za 2000. iskazan je u iznosu 3.192.908,25 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 15. rujna 1998., dio gubitka u iznosu 21.908.901,00 kn pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala za 15.666.000,00 kn i smanjenjem pričuva za 6.242.901,00 kn. Smanjenje temeljnog kapitala provedeno je u knjigovodstvenim evidencijama u 2000. te je preneseni gubitak na koncu godine iznosio 17.084.026,55 kn. S obzirom da je Društvo i dalje iskazivalo gubitak, koncem 2002. preneseni gubitak iznosio je 17.409.044,27 kn, a gubitak tekuće godine 735.272,91 kn.

U razdoblju od 1996. do 2002. prihodi su rasli, a značajnije u posljednje tri godine, tako da je ostvareni prihod za 2002. za 44,47% veći od ostvarenog prihoda za 2000. Rashodi su također imali trend rasta. U 2002. povećani su za 11,95% u odnosu na 2000.

U poslovnim knjigama za 1997. iskazano je smanjenje temeljnog kapitala u iznosu 6.242.901,00 kn zbog usklađenja nominalne vrijednosti dionica prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima. U 2000. iskazano je smanjenje temeljnog kapitala u iznosu 15.666.000,00 kn radi pokrića gubitka, dok je u 2001. temeljni kapital povećan ulozima prava DAB u iznosu 10.515.900,00 kn te je iznosio 18.348.900,00 kn i do vremena revizije nije mijenjan.

Vrijednost dugotrajne imovina u razdoblju od 1996. do 2002. ima trend smanjenja radi obračuna amortizacije, dok značajnih ulaganja u dugotrajnu imovinu nije bilo.

Dugoročne obveze su u razdoblju od 1996. do 2000. stalno rasle. Društvo se zadužilo kod Hrvatske banke za obnovu i razvitak i poslovnih banaka za pripremu turističke sezone i tekuće poslovanje. U 2001. obveze smanjene su za 10.515.900,00 kn na temelju ugovora o ulaganju prava DAB. Na koncu 2002. dugoročne obveze iznosile su 27.006.332,69 kn, a odnosile su se na kreditne obveze prema DAB u iznosu 17.629.830,96 kn i Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak u iznosu 9.376.501,73 kn,

Kratkoročne obveze za 2002. iznosile su 3.035.111,39 kn, a najznačajnije su obveze za kamate po dugoročnim kreditima u iznosu 2.372.545,53 kn i obveze prema zaposlenima u iznosu 239.212,24 kn.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d. od 28. siječnja 1999., DAB su prenesena potraživanja i udjeli koje je Dubrovačka banka imala od Društva u iznosu 29.089.179,38 kn. DAB i Društvo su u siječnju 2000. zaključili ugovor o reprogramu duga na temelju kojega je rok otplate dugovanja Društva u iznosu 4.993.089,89 kn ili 654.183,28 EUR reprogramiran na 14 godina uz četiri godine počeka.

Koncem 2002. ukupne obveze iznosile su 30.041.444,09 kn i činile 99,32% ukupne pasive, što ukazuje na prezaduženost Društva. Ukupni gubitak iznosio je 18.144.317,18 kn, a upisani kapital 18.348.900,00 kn.

Na zemljištu i objektima Društva u razdoblju od 1998. do 2002. upisano je založno pravo Hrvatske banke za obnovu i razvitak radi osiguranja potraživanja po kreditima u iznosu 2.534.210,32 DEM i založno pravo DAB radi osiguranja potraživanja u iznosu 654.183,28 EUR.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije HTP Hotel Lapad, Dubrovnik.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća HTP Hotel Lapad, Dubrovnik, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Prema dopunama elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 6.212.284,- DEM, a odnosila se na procijenjenu vrijednost zemljišta, građevinskih objekata, opreme i druge imovine umanjene za iznos procijenjene vrijednosti obveza. Procijenjena vrijednost zemljišta iznosila je 844.784,- DEM, a procijenjena vrijednost rente 118.836,- DEM prema cijeni 22,20 DEM/m² površine zemljišta.

Prema podacima Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Dubrovnik, kod procjene vrijednosti rente trebalo je primijeniti cijenu 89,- DEM/m² za 9 441 m² bruto razvijenu površinu, te utvrditi rentu u iznosu 840.249,- DEM. Zbog navedenog, u dopunama elaborata procijenjena vrijednost zemljišta odnosno procijenjena vrijednost Poduzeća iskazana je manje za 721.413,- DEM, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je utvrđeno da se u postupku procjene vrijednosti građevinskog zemljišta treba koristiti cijenama nadležnih općinskih organa, kao i stvarnim usporednim tržišnim cijenama uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta. Prema dopunama elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina u procjenu nisu uključene dvije prostorije u Vili Pitarević i dvije prostorije u upravnoj zgradi, koje su prema osnovnom elaboratu procijenjene u iznosu 89.000,- DEM. Iz dokumentacije nije vidljivo zbog čega navedene prostorije nisu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Čestica zgrade 325, koja predstavlja skladište površine 49 m², nije bila evidentirana u poslovnim knjigama Poduzeća i nije procijenjena, a uknjižena je u vlasništvo Društva u prosincu 1997. U rješenju Fonda o nekretninama koje su procijenjene u vrijednost Poduzeća, nisu navedene prostorije u Vili Pitarević i upravnoj zgradi te skladište površine 49 m².

Prema odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Dopunu elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina potpisao je direktor društva Zane d.o.o. Zvonimir Poljak, a rješenje o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća predsjednik Fonda Ivan Penić.

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik zaključili su 28. prosinca 1992. ugovor kojim je određeno sudjelovanje banke u pretvorbi Poduzeća, na način da se potraživanja banke od Poduzeća za odobrene kredite revaloriziraju sa stanjem na dan 31. ožujka 1991. i uvećavaju za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., te pretvore u ulog. Revalorizirano je jedanaest kredita, nakon čega su potraživanja banke utvrđena u iznosu 1.119.930,- DEM te je ugovoreno da se pretvaraju u ulog. Obveze Poduzeća prema banci iskazane su u poslovnim knjigama Poduzeća 31. prosinca 1992. u iznosu 1.119.930,- DEM. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojem je revalorizirano jedanaest kredita u ukupnom iznosu 1.119.930,- DEM. Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 28. prosinca 1992. prihvatio je Fond te je 17. siječnja 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, prema kojem je ulog banke iznosio 1.120.000,- DEM. i činio je 14,29% temeljnog kapitala Društva.

S obzirom da Društvo i banka nemaju cjelovitu dokumentaciju o dugovanjima Poduzeća prema banci s analitikom svih kredita, koje uključuju podatke o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji kredita i nije vidljivo koliko su iznosile obveze Poduzeća prema banci prije obavljene revalorizacije kredita, ne može se utvrditi opravdanost i realnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog u Društvu. Ugovor o reguliranju sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća od 28. prosinca 1992., potpisali su direktor banke Darko Kaciga i direktor Poduzeća Ivan Sabljic.

6.2. Ocjena postupka privatizacije

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

- Tijekom 1995. i 1996. mali dioničari (139) su prodali društvu Dubrovačka banka d.d. 26 322 dionice Društva, od čega 12 003 otplaćenih i 14 319 neotplaćenih dionica. Banka je dostavila Fondu 128 ugovora o kupnji dionica, a jedanaest ugovora nije dostavila, 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. Predsjednik uprave banke u vrijeme stjecanja dionica bio je Neven Barač.

Razvojnim programom, koji je donesen za razdoblje od 1994. do 2003., predviđeno je da će prve tri godine nakon pretvorbe biti razdoblje uhodavanja i povratka poslovanja na razinu prije Domovinskog rata. Planirano je da će 1997. biti prva godina uspješnog poslovanja. Predviđena je dokapitalizacija u iznosu 1.510.000,- DEM. Sredstva će se uložiti za investicijsko održavanje i nabavu ventilacijskih uređaja za kuhinju, preuređenje recepcije, opremanje malog salona iznad recepcije, te unutrašnje uređenja nakon odlaska prognanika.

Planirani su prihodi u iznosu 3.594.000,- DEM, rashodi u iznosu 2.595.000,- DEM i bruto dobit u iznosu 999.000,- DEM uz uvjet ostvarenja 67 242 noćenja. Predviđeno je poboljšanje kvalifikacijske strukture zaposlenika. U 1997. predviđeno je poslovanje sa 68 stalnih zaposlenika.

Ciljevi određeni razvojnim programom djelomično su ostvareni. Ostvaren je postupni povratak na turističko tržište, tako da se broj noćenja iz godine u godinu povećava, a posebno u razdoblju od 1996. do 2002. te je u 2002. ostvareno 50 219 noćenja. Iz kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak i kredita poslovnih banaka financirano je preuređenje recepcije, opremanje malog salona, nabava opreme za kuhinju, u sobama su ugrađeni klima uređaji i postavljeni televizori, te je obavljeno unutrašnje uređenje hotela nakon odlaska prognanika. Predviđeni ciljevi koji se odnose na dokapitalizaciju za obnovu objekata i opreme, broj noćenja i poslovanje s dobiti nisu ostvareni. Također nije ostvaren predviđeni broj zaposlenih.

Broj stalno zaposlenih povećan je s 42 koncem 1992. na 48 koncem 2002.

S obzirom da su ciljevi predviđeni razvojnim programom djelomično ostvareni, da su ostvarena ulaganja za obnovu i opremanje hotela, da je povećan broj zaposlenih, da Društvo iskazuje gubitak za sve godine u razdoblju od 1993. do 2002., da nije ostvaren planirani broj noćenja te da nisu ostvareni planirani prihodi i dobit, djelomično su ostvareni ciljevi propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

7.1. Zakonski predstavnik Društva je 11. studenoga 2003. dostavio očitovanje na izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije u kojemu je naveo da je isključivi propust Fonda što dvije prostorije u Vili Pitarević i dvije prostorije u upravnoj zgradi nisu uključene u temeljni kapital Društva. U vezi čestice zgrade 325 naveo je da se u naravi radi o gustijerni koja je u sklopu susjedovih nekretnina i čini njihov sastavni dio, da je čestica izvlaštena i pravomoćno uknjižena u vlasništvo Društva tek 1997., te da će zatražiti da se procijeni i uključi u temeljni kapital Društva. Nadalje navodi da je neostvarenje razvojnog programa problem cjelokupnog hrvatskog turizma, koji se tek 2003. približio predratnom poslovanju, te da se radi isključivo o objektivnim i općepoznatim razlozima.

49/03 - pročišćeni tekst) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku osam 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:

Branko Kostić, dipl. oec.

Kate Dragičević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____
(žig i potpis)

1. Upravni odbor:

Zdravko Miletić, predsjednik od 5. ožujka 1993. do 19. prosinca 1994.

Velimir Šimičić, od 5. ožujka 1993. do 19. prosinca 1994.

Niko Kapetanić, od 5. ožujka 1993. do 19. prosinca 1994.

Ivo Vlahović, od 5. ožujka 1993. do 19. prosinca 1994.

Petar Kozlica, od 5. ožujka 1993. do 25. kolovoza 1995.

Pero Vićan, od 19. prosinca 1994. do 25. kolovoza 1995.

Ivo Ljubišić, od 19. prosinca 1994. do 25. kolovoza 1995.

Zdenko Lučić, od 19. prosinca 1994. do 25. kolovoza 1995.

Romano Duić, od 19. prosinca 1994. do 25. kolovoza 1995.

2. Nadzorni odbor:

Pero Vićan, predsjednik od 25. kolovoza 1995. do 14. rujna 1998.

Ivo Ljubišić, od 25. kolovoza 1995. do 15. rujna 1998.

Petar Kozlica, od 25. kolovoza 1995. do 15. rujna 1998.

Zdenko Lučić, od 25. kolovoza 1995. do 7. svibnja 1996.

Romano Duić, od 25. kolovoza 1995. do 30. studenoga 2000.

Ivica Sršen, od 7. svibnja 1997. do 15. rujna 1998.

Vesna Vrtiprah, predsjednik od 15. rujna 1998. do 25. listopada 2002.

Mišo Glavinić, od 15. rujna 1998. do 30. studenoga 2000.

Dražen Čaleta, predsjednik od 30. studenoga 2000. do 25. listopada 2002.

Željka Benić, od 30. listopada 2000.

Krunoslav Brkljačić, predsjednik od 25. listopada 2002.

Željko Ujdur, od 25. listopada 2002.

3. Direktor ili uprava:

Ivan Sabljčić, direktor od 15. srpnja 1991. do 7. svibnja 1996.

Zdenko Lučić, zamjenik direktora od 7. svibnja 1996. do 6. prosinca 1996.,
direktor od 6. prosinca 1996.