



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

KOMPAS HOTEL DUBROVNIK, DUBROVNIK

Dubrovnik, kolovoz 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	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	9
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom	14
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	15
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	15
4.4.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	16
4.5.	Dokapitalizacija	17
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	18
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	18
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	19
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	21
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	22
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	23
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	24



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Dubrovnik  
Klasa: 041-03/01-01/868  
Urbroj: 613-21-03-26

---

Dubrovnik, 7. kolovoza 2003.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA KOMPAS HOTEL DUBROVNIK, 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 Kompas hotel Dubrovnik, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 5. svibnja do 7. kolovoza 2003.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

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

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Kompas hotel Dubrovnik, Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-2875 pod brojem Fi 753/90 od 8. svibnja 1990. Dopunom registracije od 6. kolovoza 1992. promijenjene su osobe ovlaštene za zastupanje Poduzeća. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Kralja Zvonimira 56. Matični broj je 3302873, a šifra djelatnosti je 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, proizvodnja

prehrambenih proizvoda, trgovina, igre na sreću i zabavne igre, prometne usluge, usluge putničkih agencija, obrada podataka, instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, osobne usluge i usluge kućanstvima, te druge uslužne djelatnosti.

Poduzeće je organizirano kao samostalna gospodarska organizacija utemeljeno izdvajanjem radne organizacije hotel Dubrovnik iz poslovnog sustava Kompas sa sjedištem u Sloveniji. Poduzećem rukovodi direktor. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Frano Lubura do 3. prosinca 1994. kada je imenovan Ivica Previšić za vršitelja dužnosti direktora.

Koncem 1992. Poduzeće je imalo 66 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 285.733.000.- HRD, rashodi u iznosu 338.419.000.- HRD i gubitak u iznosu 52.686.000.- HRD. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1992. iskazana je vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 4.019.740.000.- HRD ili 8.120.687,- DEM prema tečaju 1,- DEM = 495.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Kompas hotel Dubrovnik d.d. Dubrovnik, Kralja Zvonimira 56 (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 11. travnja 1996. Matični broj subjekta je 060008636. Temeljni kapital Društva iznosio je 24.886.700,00 kn ili 6.837.000,- DEM. Istodobno, u sudski registar upisano je usklađenje općih akata Društva s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Odlukom glavne skupštine od 22. srpnja 1997. temeljni kapital Društva smanjen je za 4.375.700,00 kn radi usklađenja nominalne vrijednosti dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te je iznosio 20.511.000,00 kn. Zbog smanjenja temeljnog kapitala smanjena je nominalna vrijednost jedne dionice sa 100,- DEM na 300,00 kn. Broj dionica bio je 68 370. Promjene temeljnog kapitala upisane su u sudski registar 20. listopada 1997. Istodobno je upisana promjena naziva tvrtke u Hotel Kompas d.d.

Odlukom glavne skupštine od 24. rujna 1998. izvršeno je pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala zbog pokrića gubitka u poslovanju za 13.674.000,00 kn na 6.837.000,00 kn. Temeljni kapital je podijeljen na 68 370 dionica nominalne vrijednosti od 100,00 kn. Promjene temeljnog kapitala upisane su u sudski registar 25. siječnja 1999.

Odlukom glavne skupštine od 15. rujna 1999. temeljni kapital je povećan za 10.554.900,00 kn i iznosio je 17.391.900,00 kn, a podijeljen je na 173 919 dionica nominalne vrijednosti 100,00 kn i do obavljanja revizije nije se mijenjao. Promjene temeljnog kapitala upisane su u sudski registar 29. svibnja 2000.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Poduzeće je 30. lipnja 1992. i 31. kolovoza 1992. uputilo Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) zahtjev za produženje roka za dostavljanje dokumentacije o pretvorbi. U zahtjevima je navedeno da se Poduzeće nalazi u ratnom području, te da nisu u mogućnosti završiti pretvorbu, odnosno dostaviti Agenciji odluku o pretvorbi s propisanom dokumentacijom do 30. lipnja 1992. kako je to propisano odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Agencija je 23. prosinca 1992. odobrila produženje roka za podnošenje potrebne dokumentacije, ali nije navela rok do kojeg je Poduzeće obvezno dostaviti dokumentaciju.

Odluku o pretvorbi u dioničko društvo donio je radnički savjet 30. studenoga 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Niko Visković, a članovi: Snežana Gvozden, Mato Paljetak, Ana Matušić, Milica Đuraš i Nusreta Čampara.

Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća odnosno upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj, te pretvaranjem potraživanja u ulog u Društvu. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 2.375.087,- DEM i uvećana je za potraživanja koja se pretvaraju u ulog u iznosu 2.260.000,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 4.635.087,- DEM. Temeljni kapital dijeli se na 46 350 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

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

Izmjene odluke o pretvorbi u dioničko društvo donio je upravni odbor 15. listopada 1993., te ispravak odluke 17. studenoga 1993. Prema ispravku odluke, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 2.095.757.811,- HRD ili 4.233.854,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća uvećava se za potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u iznosu 1.384.319,- DEM koja su pretvorena u ulog u Društvu, te je temeljni kapital iznosio 2.780.995.635,- HRD ili 5.618.173,- DEM. Temeljni kapital se dijeli na 56 182 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM. Izmjene i dopune odluke o pretvorbi sa svim zakonom utvrđenim prilogima dostavljene su Fondu 18. listopada 1993. i 19. studenoga 1993.

Predsjednik upravnog odbora bio je Ivo Gjaja, a članovi Zorana Petrušić, Pero Lasić i Anka Radica.

Upravni odbor je 13. travnja 1995. donio odluku o usklađenju odluke o pretvorbi s rješenjem Fonda od 10. travnja 1995.

#### 3.1.1. Program pretvorbe

Radnički savjet je 30. studenoga 1992. donio program pretvorbe, u kojem je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća, potraživanja koja se pretvaraju u ulog u Društvu, postupak i uvjeti stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica, održavanje osnivačke skupštine, te odredbe o postupku pretvorbe, odnosno prava i obveze sudionika u pretvorbi.

Izmjene programa pretvorbe koje se odnose na procijenjenu vrijednost Poduzeća donio je upravni odbor 15. listopada 1993. i 17. studenoga 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 osmogodišnje razdoblje od 1994. do 2001.

Kao osnovni pravac razvoja Poduzeća navedeno je podizanje kvalitete postojećih kapaciteta na znatno višu razinu, što bi utjecalo na promjenu strukture posjetitelja i cijene osnovnih usluga, te povećalo izvanpansionsku potrošnju i ukupnu profitabilnost.

Navedeno je da je hotel izgrađen u tri faze od 1968. do 1978. na izuzetno povoljnoj lokaciji uz more, ali da postojeća struktura ponude ne udovoljava zahtjevima tržišta. Stoga je razvojnim programom predviđena promjena marketinškog koncepta poslovanja uz saniranje ratne štete, provedbu tehnoloških i investicijskih zahvata na modernizaciji opreme i uređenju hotela za što je planirano uložiti 7.000.000,- DEM, a navedeno je da su ulaganja planirana na razini izgradnje novog hotelskog objekta sa svim potrebnim sadržajima. Ulaganja su predviđena korištenjem sredstava komercijalnih banaka i specijaliziranih banaka za obnovu i razvoj, ulaganjem inozemnih partnera, te dokapitalizacijom. Dinamika provedbe razvojnog programa i investicijski prioriteti nisu utvrđeni, a ovisе o interesu budućeg vlasnika. Predviđeno je stalno povećanje prihoda i smanjenje rashoda, a od 1995. stalni rast dobiti. Planirani prihodi uz stabilne tržišne uvjete u osmoj godini razvojnog programa, odnosno za 2001. predviđeni su u iznosu 4.634.800,- DEM, rashodi 3.164.871,- DEM, te dobit 1.469.929,- DEM. Uz godišnju stopu rasta od 6,83% u 2001. planirano je ostvariti 58 320 noćenja uz 270 dana pune zauzetosti. U razvojnom programu nije planirana promjena zaposlenosti već dodatno stručno usavršavanje djelatnika kako bi se većom kvalitetom usluga prilagodili tržišnim uvjetima poslovanja, a plaće ovisile o postignutim radnim, financijskim i tržišnim učincima svakog pojedinog djelatnika. Predviđeno je da se dokapitalizacija provede naknadno kada se ukažu povoljnije tržišne i ekonomske okolnosti.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je u travnju 1992. izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. U izvještaju je navedeno da godišnji obračun nije iskazan u skladu s propisima jer stanja sredstava, potraživanja i obveza iskazana u poslovnim knjigama nisu usklađena sa stvarnim stanjem, da Poduzeće nema iskazanu vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama, te da godišnji obračun nije realan.

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je u lipnju 1993. dodatak izvještaju

kojim je utvrđeno da Služba društvenog knjigovodstva nije prisustvovala popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992., da Poduzeće nema analitičku evidenciju osnovnih sredstava i da nije izvršilo popis građevinskih objekata u iznosu 2.823.271.432.- HRD, zemljišta u iznosu 359.493.750.- HRD, opreme koja je u cijelosti otpisana u iznosu 25.437.513.- HRD, potraživanja u iznosu 103.960.816.- HRD, te aktivnih vremenskih razgraničenja u iznosu 168.000.000.- HRD i navela da su podcijenjena osnovna sredstva i poslovni fond iskazani u bilanci stanja 31. prosinca 1992.

U rujnu 1993. Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je na zahtjev Poduzeća sastavila službenu bilješku o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. Navedeno je da je izvršen uvid u poslovne knjige i dokumentaciju Poduzeća na temelju kojih je vidljivo da je Poduzeće ustrojilo analitičku evidenciju osnovnih sredstava i otklonilo sve nepravilnosti utvrđene dodatkom izvještaja.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Effect Economic Engineering d.o.o. Dubrovnik. Procjenu vrijednosti zemljišta i zgrada, te opreme i sitnog inventara izradilo je poduzeće Dubrovnik inženjering d.o.o., Dubrovnik. Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1991. 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 1991. iznosila je 233.565.000.- HRD ili 4.246.636,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 130.629.765.- HRD ili 2.375.087,- DEM, što zajedno s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 1.300.000,- DEM i društva Croatia osiguranje d.d. u iznosu 960.000,- DEM čini temeljni kapital u iznosu 254.929.785.- HRD ili 4.635.087,- DEM. Elaborat sadrži sve elemente u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Fond je tijekom 1993. dostavio više primjedbi na procjenu vrijednosti Poduzeća u kojim je navedeno da nije dostavljen cjelovit popis imovine, nisu definirane površine zemljišta, nije ispravno utvrđena naknada za pripremu zemljišta i cijena objekata, nije iskazana neto korisna površina po svim etažama i za sve objekte, zemljište nije iskazano u bilanci stanja, elaborat o ratnoj šteti nije ovjerila Komisija za popis i procjenu ratne štete, ratna šteta nije iskazana u bilanci stanja, ugovor o pretvaranju potraživanja u udjel nije prihvatljiv jer stanje kredita nije iskazano u bilanci stanja i netočno iskazani podaci u odluci o pretvorbi i programu pretvorbe, te je zahtijevao da se u cijelosti izmijeni knjigovodstvena i procijenjena vrijednost poduzeća, te uskladi procijenjena i tržišna vrijednost poduzeća.

Poduzeće je u listopadu 1993. dostavilo Fondu elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 3.145.012.989.- HRD ili 6.353.562,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu 2.095.757.811.- HRD ili 4.233.854,- DEM što s pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u iznosu 1.384.319,- DEM čini temeljni kapital Društva u iznosu 2.780.995.635.- HRD ili 5.618.173,- DEM.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je procjena obavljena na



temelju utvrđenih činjenica, uvida u postojeće stanje nekretnina, te uvida u građevinsku i pravnu dokumentaciju procjenjivanih nekretnina. Pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene su prometne vrijednosti zemljišta, te visina rente i troškova pripreme zemljišta utvrđeni aktima općine Dubrovnik u 1992.

Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriiranih objekata (NN 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa u Republici Hrvatskoj, te biltena Standardna kalkulacija na temelju kojeg su izrađeni etalonski troškovnici. Procjena je obavljena na način da je izračunana nova vrijednost objekata raščlanjena prema grupama izvedenih radova i da je za svaki objekt izračunano ili procijenjeno umanjenje zbog starosti i trošnosti.

Pri izračunu vrijednosti priključaka na komunalni sustav korišteni su iznosi troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu koje je u 1992. odlukom utvrdila općina Dubrovnik.

Prema elaboratu, procjena vrijednosti opreme obavljena je prema vrijednosti nove opreme i zamjenske vrijednosti, uvažavajući vrijeme korištenja opreme i trošnost, mogućnost daljnje uporabe, stvarnu tržišnu vrijednost opreme, te činjenicu da je oprema prema knjigovodstvenoj vrijednosti bila u cijelosti otpisana.

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

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

Fond je u studenom 1993. dostavio primjedbe kojim je zahtijevao izmjenu odluke o pretvorbi i programa o pretvorbi u vezi upisa i otkupa dionica, usklađivanje iznosa navedenog u ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog s iznosom obveza za kredite navedene u elaboratu, te dostavljanje dokaza zbog čega je zgrada č.zgr. 1382 (garaža) z.k.ul. 1751, k.o. Gruž isključena iz procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Poduzeće je u studenom 1993. donijelo izmjene odluke o pretvorbi i programa pretvorbe, zaključilo s društvom Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik dodatak ugovoru o pretvaranju potraživanja u ulog, te dostavilo Fondu ugovor o usklađivanju zemljišno-knjižnog stanja sa stvarnim stanjem kojeg je Poduzeće zaključilo s Kompas Hertz Rent-a-car Ljubljana, Ljubljana, a kojim je utvrđeno da Poduzeće nije nosilac prava korištenja č.zgr. 1382 upisane u z.k.ul. 1751, k.o. Gruž.

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

## Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redn i broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu
1.	Zemljište	726.250,-	1.420.181,-
2.	Građevinski objekti	5.703.578,-	4.197.968,-
3.	Oprema	-	205.075,-
4.	Materijalna ulaganja	175.741,-	175.741,-
5.	Zalihe	7.135,-	15.073,-
6.	Potraživanja	353.604,-	353.604,-
7.	Novčana sredstva	14.071,-	14.071,-
8.	Druga imovina	995.045,-	995.045,-
I Ukupno imovina (1 do 8)		7.975.424,-	7.376.758,-
9.	Obveze	1.621.862,-	1.621.862,-
10.	Izravna ratna šteta	-	525.996,-
11.	Druge odbitne stavke	-	995.046,-
II Ukupno odbitne stavke (9 do 11)		1.621.862,-	3.142.904,-
III Vrijednost Poduzeća (I - II)		6.353.562,-	4.233.854,-
IV Pretvaranje potraživanja u ulog		-	1.384.319,-
V Temeljni kapital (III + IV)		6.353.562,-	5.618.173,-

Prema popisu zemljišta Poduzeće je imalo pravo korištenja 5 810 m<sup>2</sup> zemljišnog prostora. Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta prema elaboratu iznosila je 1.420.181,- DEM. U elaboratu je navedeno da je pri izračunu vrijednosti zemljišta korištena prometna vrijednost zemljišta uvećana za rentu i pripremu građevinskog zemljišta, utvrđena odlukom Izvršnog vijeća Skupštine općine Dubrovnik od 31. kolovoza 1992.

Prema odluci Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik tržišna vrijednost zemljišta u I. zoni iznosila je 125,- DEM/m<sup>2</sup>, renta je iznosila 89,- DEM/m<sup>2</sup> bruto razvijene površine objekta, a troškovi pripreme građevinskog zemljišta iznosili su 10,60 DEM/m<sup>2</sup>.

Fond je u studenom 1993. zatražio dokaz zašto č.zgr. 1382 (garaža) koja je sagrađena na čestici zemljišta 1077/5 z.k.ul. 1751 k.o. Gruž, a koja je navedena u popisu zemljišta, ne pripada Poduzeću. Poduzeće je dostavilo Fondu ugovor o usklađivanju zemljišno-knjižnog stanja sa stvarnim stanjem od 8. svibnja 1985. kojeg su zaključili Kompas hotel Dubrovnik, Dubrovnik i Kompas Hertz Rent-a-car Ljubljana, Ljubljana, organizacije u okviru Turističke i ugostiteljske radne organizacije Kompas, Ljubljana. Ugovor je zaključen u cilju otklanjanja nesuglasica između ugovornih strana kod prava na upotrebu garaže u Kompas hotelu Dubrovnik.

Ugovorom je utvrđeno da je Kompas hotel Dubrovnik nosilac prava korištenja č.zem.

1077/5 i č.zgr. 1383 (hotel) z.k.ul. 1751 k.o. Gruž, dok je Kompas Hertz Rent-a-car Ljubljana nosilac prava korištenja č.zgr. 1382 (garaža) z.k.ul. 1751 k.o. Gruž, što je utvrđeno Samoupravnim sporazumom o udruživanju rada i sredstava iz listopada 1973. Samoupravnim sporazumom o promjenama organiziranosti Turističke i ugostiteljske radne organizacije Kompas, Ljubljana, od 29. siječnja 1990. kojeg su na referendumu usvojila novoosnovana poduzeća, također je utvrđeno da je Kompas hotel Dubrovnik isključivi vlasnik č.zem. 1077/5 i č.zgr. 1383 (hotel) z.k.ul. 1751 k.o. Gruž.

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 31. prosinca 1992. iznosila je 2.823.271.000.- HRD ili 5.703.578,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu iznosi 2.077.994.160.- HRD ili 4.197.968,- DEM. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključena je procijenjena vrijednost priključaka u iznosu 271.411,- DEM i vanjskog uređenja u iznosu 188.173,- DEM. Hotel je izgrađen u tri faze, u razdoblju od 1968. do 1978., te su pri izračunu vrijednosti hotelskog objekta korištene cijene od 569,- DEM/m<sup>2</sup> do 712,- DEM/m<sup>2</sup> ovisno o starosti i trošnosti objekta. Kod izračuna cijene iskazana su velika umanjena završnih i instalaterskih radova (50,00% do 70,00%) zbog čega je sadašnja vrijednost objekta umanjena. 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.

Izračun ratne štete izradilo je društvo DTS inženjering d.o.o. Dubrovnik, a Općinska komisija za popis i procjenu ratne štete potvrdila je procjenu u travnju 1993. Procijenjena ratna šteta na objektima prema elaboratu iznosila je 525.996,- DEM. Pri procjeni vrijednosti Poduzeća vrijednost ratne štete posebno je iskazana, te procijenjena vrijednost objekata nakon umanjena za ratne štete iznosi 3.671.972,- DEM. Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu, već ih je nakon umanjena za ratnu štetu, procijenio u iznosu 4.750.950,- 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 1.384.319,- DEM.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka zaključili su ugovor 28. prosinca 1992., te dodatak ugovoru 16. studenoga 1993. kojim utvrđuju sudjelovanje spomenute banke u pretvorbi. Ugovorom je utvrđeno da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije udovoljavalo obvezama, da je banka produžavala rokove otplate kredita, te da je zbog neodgovarajuće kamate i tečajne politike u 1991. došlo do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita. Zbog navedenih razloga svi krediti su revalorizirani prema vrijednosti izraženoj u DEM te su sljedeća potraživanja banke s tog osnova pretvorena u ulog na način da su:

- krediti stavljeni u tečaj (korištenje) prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum (početno stanje), izražene u DEM po tečaju na taj dan, uvećani za 10,00% kamate godišnje do dana pretvorbe i umanjeni za otplaćene obroke i kamate također preračunano u DEM po tečaju na dan otplate,
- krediti stavljeni u tečaj nakon 31. ožujka 1991. prema njihovoj vrijednosti izraženoj u

DEM na dan stavljanja u tečaj uvećani za 10,00% kamata godišnje do dana pretvorbe i umanjani za otplaćene obroke i kamate preračunano u DEM na dan otplate.

Obračunane kamate su pripisivane glavnica za svaku prethodnu godinu. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojemu je revalorizirano 17 kredita u ukupnom iznosu 1.384.319,- DEM.

Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 1.384.319,- 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.

Banka je u kolovozu 1994. predložila da se stavi izvan snage ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog u iznosu 1.384.319,- DEM i dostavila Poduzeću na potpis izmijenjeni ugovor o revalorizaciji kratkoročnih kredita u ukupnom iznosu 1.881.796,- DEM za razdoblje od 1. siječnja 1988. do 31. prosinca 1992.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka zaključili su 3. prosinca 1994. ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog kojim su utvrdili da stanje međusobnih potraživanja i obveza na dan 31. prosinca 1992. iznosi 1.881.796,- DEM. Ugovorom je utvrđeno da će se do dana izdavanja rješenja o pretvorbi navedena potraživanja voditi kao kratkoročni kredit uz valutnu klauzulu, da je Poduzeće obvezno uskladiti odluku i program pretvorbe s ugovorom, te da ugovor stupa na snagu kada Fond donese rješenje o pretvorbi prema kojem se potraživanja Banke pretvaraju u ulog. Upravni odbor je 3. prosinca 1994. donio odluku o prihvaćanju ugovora o pretvaranju potraživanja društva Dubrovačka banka u ulog u iznosu 1.881.796,- DEM. Ovim ugovorom utvrđene su obveze Društva u iznosu većem za 497.477,- DEM od obveza iskazanih u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i iskazanih u dodatku ugovoru iz studenoga 1993.

Poduzeće je dostavilo Fondu ugovor o pretvaranju potraživanja u udjel u iznosu 1.881.796,- DEM, ali nije uskladilo odluku o pretvorbi i program pretvorbe sa zaključenim ugovorom.

Revizorska tvrtka Cetinić d.o.o. Dubrovnik izradila je u rujnu 1994. izvještaj o revalorizaciji kredita banke. U izvještaju revizorske tvrtke je navedeno da je revizija obavljena na temelju ugovora o obavljanju poslova revizije s bankom kao naručiteljem. Navedeno je da je revalorizacija kredita obavljena za kratkoročne kredite i dugoročni kredit na način da su pojedinačni iznosi na dan korištenja pretvoreni u DEM po srednjem tečaju na dan otplate i da je primijenjena kamatna stopa 10,00% godišnje.

U prilogu izvještaja nalazi se obračun revalorizacije 24 kredita koji su odobreni Poduzeću u razdoblju od 1988. do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., a ukupni iznos revaloriziranih kredita iznosio je 1.881.796,- DEM. 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 obračun revalorizacije kredita pravilan, te da je izrađen u skladu sa zakonskim propisima.

Državni ured za reviziju je dopisom od 26. svibnja 2003. zatražio od društva

Dubrovačka banka d.d. ugovore o kreditu i dokumentaciju na temelju koje su obavljene izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog. Banka nije dostavila ugovore. Također je navela da druge podloge na temelju kojih su obavljene izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključenja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog, nije u mogućnosti dostaviti jer ih više nema u evidenciji.

Obveze na temelju revalorizirane vrijednosti kredita u iznosu 1.384.319,- DEM po dodatku ugovoru od 16. studenoga 1993. bile su evidentirane u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., a u istom iznosu su i procijenjene prema elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća. Naknadnom revalorizacijom vrijednost kredita povećana je za 497.477,- DEM ili 35,94% i nije bila evidentirana u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992., odnosno na dan pretvorbe. Pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. 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 polazi od knjigovodstvenih evidencija.

Fond je rješenjem o pretvorbi od 10. travnja 1995., prihvatio pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u ulog u Društvu u iznosu 1.882.000,- DEM i činio je 27,53% temeljnog kapitala Društva.

Prihvaćanjem naknadno obračunane revalorizacije kredita u iznosu 497.477,- DEM i pretvaranje navedenih potraživanja u ulog banka je stekla 7,28% 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 koncem prosinca 1992. i u listopadu 1993., dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 10. travnja 1995. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital iznosio je 24.886.680,00 kn ili 6.837.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja 1,- DEM = 3,64 kn. Temeljni kapital sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 18.036.200,00 kn ili 4.955.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionice u iznosu 6.850.480,00 kn ili 1.882.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda veća je za 721.146,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća navedene u elaboratu, dok je temeljni kapital prema rješenju Fonda veći za 1.218.827,- DEM od vrijednosti temeljnog kapitala navedenog u elaboratu. Iz dokumentacije Fonda ne mogu se utvrditi razlozi povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća i na koju imovinu i obveze se odnose spomenute izmjene, osim u dijelu koji se odnosi na procjenu vrijednosti nekretnina iz srpnja 1994.

Fond je u srpnju 1994. izmijenio procjenu vrijednosti nekretnina prema elaboratu

izrađenom u rujnu 1993. na način da je povećao procijenjenu vrijednost građevinskih objekata zajedno s priključcima i vanjskim uređenjem na 5.013.948,- DEM, što je za 815.980,- DEM ili 19,44% više od procijenjene vrijednosti navedene u elaboratu. Kod procjene građevinskih objekata Fond nije prihvatio procijenjenu vrijednost konstrukcije i uzgredne troškove građenja, te je povećao procijenjenu vrijednost objekata za 813.847,- DEM i priključaka za 2.132,- DEM. Fond nije prihvatio vrijednost ratnih šteta procijenjenih u elaboratu u iznosu 525.996,- DEM, već je utvrdio da vrijednost ratne štete iznosi 50,00% od navedene vrijednosti, odnosno prihvatio je da ratna šteta iznosi 262.998,- DEM. Vrijednost građevinskih objekata nakon umanjenja za ratne štete iznosi 4.750.950,- DEM. U Fondu nema pregleda procjene vrijednosti zemljišta, građevinskih objekata, priključaka, vanjskog uređenja i ratnih šteta po pojedinim objektima.

Na temelju dostavljenog ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog od 3. prosinca 1994. Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka u iznosu 1.882.000,- DEM u dionice Društva.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 9.018.100,00 kn ili 2.477.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik u dionice nominalne vrijednosti 6.850.480,00 kn ili 1.882.000,- DEM,
- c) prodajom preostale 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, uvećane za vrijednost neprodanih dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a u skladu s odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za podnošenje ponuda za upis i prodaju dionica objavljen je 15. travnja 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 24 775 dionica nominalne vrijednosti 2.477.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Prema zapisniku komisije, do 25. travnja 1995. dionice su upisale 253 fizičke osobe, od čega su 89 zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, a 164 su osobe zaposlene u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi.

Upisano je 24 775 dionica, odnosno sve dionice ponuđene na prodaju. Fond je 3. svibnja 1995. zaključio s kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) 253 ugovora o prodaji 24 775 dionica s popustom nominalne vrijednosti 2.477.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Ugovorena je obročna otplata dionica u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 23.117,86 kn uplaćeni su Fondu u svibnju 1995.

Fond je 28. lipnja 1995. donio odluku o prijenosu 24 775 dionica Društva fondovima.

Odlukom je utvrđeno da su ove dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da u roku utvrđenom za prikupljanje ponuda nije primljena niti jedna ponuda. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to: Fondu 16 517 dionica ili 24,16% ukupnog broja dionica Društva, Fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika 5 781 dionica ili 8,46% ukupnog broja dionica Društva, te Fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 2 477 dionica ili 3,62% 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 2. listopada 1995. Društvo je upisano u sudski registar 11. travnja 1996. Temeljni kapital iznosio je 24.886.700,00 kn ili 6.837.000,- DEM i istovjetan je iznosu temeljnog kapitala navedenom u rješenju Fonda.

U nastavku daje se vlasnička struktura dionica na dan upisa Društva u sudski registar, 11. travnja 1996.

Tablica broj 2

#### Vlasnička struktura dionica na dan upisa u sudski registar

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u DEM
1.	mali dioničari (253)	24 775	36,23	2.477.700,-
2.	Dubrovačka banka d.d.	18 820	27,53	1.882.000,-
3.	Fond	16 517	24,16	1.651.700,-
4.	fondovi MIO	8 258	12,08	825.800,-
	- Fond radnika	5 781	8,46	578.100,-
	- Fond poljoprivrednika	2 477	3,62	247.700,-
Ukupno		68 370	100,00	6.837.000,-

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

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

### 4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 24 775 dionica s popustom malim dioničarima ili 36,23% ukupnog broja dionica, s kojima su u svibnju 1995. zaključena 253 ugovora o prodaji dionica s popustom, a otplata svih dionica ugovorena je obročno u roku pet godina.

Mali dioničari su, kao prodavatelji, u srpnju 1996. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., kao kupcem 186 ugovora o prodaji dionica, na temelju kojih su prenijeli banci 8 243 otplaćene dionice ili 12,06% ukupnog broja dionica Društva i 10 347 neotplaćenih dionica ili 15,13% ukupnog broja dionica Društva. U ugovorima je navedeno da će mali dioničari podnijeti 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 ovlastili banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži i ishodi 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 u zalog sva svoja prava po osnovi kupljenih, a još neotplaćenih dionica. Prodajom (prijenosom) dionica banci mali dioničari su smanjili udjel s 36,23% na 9,05%. Stečenim dionicama banka je povećala udjel s 27,53% na 54,72% ili 37 410 ukupnog broja dionica Društva.

Odlukom glavne skupštine Društva iz srpnja 1997. o usklađenju nominalnog iznosa dionica i temeljnog kapitala s odredbama Zakona o trgovačkim društvima nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je sa 100,- DEM na 300,00 kn.

Mali dioničari su u svibnju 1997. zaključili s Fondom 223 dodatka ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica s popustom s pet na 20 godina. Među malim dioničarima koji su zaključili dodatke ugovoru s Fondom bilo je 186 malih dioničara koji su dionice prethodno prodali (prenijeli) banci. Banka je neotplaćene dionice postupno otplaćivala Fondu do svibnja 1998., te tako stekla 1 271 dionicu Društva.

Odlukom glavne skupštine Društva u rujnu 1998. izvršeno je pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala te je nominalna vrijednost jedne dionice smanjena s 300,00 kn na 100,00 kn.

Fond je tijekom 1999. raskinuo s malim dioničarima 217 ugovora o prodaji dionica s popustom. Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 11 740 dionica.

Fond je također, tijekom 2001. i 2002. raskinuo s malim dioničarima osam ugovora o prodaji dionica s popustom, nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 414 dionica. Nakon ovih promjena, mali dioničari su imali 3 107 dionica ili 1,78% ukupnog broja dionica Društva. Do vremena obavljanja revizije udjel malih dioničara nije se mijenjao.

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

4.2. Dionice iz portfelja fondova



U postupku pretvorbe u portfelj Fonda radnika preneseno je 5 781 dionica, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 2 477 dionica ili ukupno 8 258 dionica što čini 12,08% ukupnog broja dionica Društva. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Fondovi su u rujnu 1997. zaključili s društvom Croatia osiguranje d.d. Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom, društvo Croatia osiguranje d.d. je prenijelo fondovima 26 306 redovnih dionica Istarske banke d.d. Pula nominalne vrijednosti 26.306.000,00 kn, što je po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske 3,56 kn za 1,- DEM na dan zaključenja ugovora iznosilo 7.389.400,- DEM, a fondovi su društvu Croatia osiguranje d.d. prenijeli 73 129 dionica deset društava nominalne vrijednosti 7.389.400,- DEM. U prenesenim dionicama društvu Croatia osiguranje d.d. bilo je 8 258 dionica Društva ili 12,08% ukupnog broja dionica Društva.

U listopadu 1997., društvo Croatia osiguranje d.d. je stečene dionice Društva prodalo društvu Dubrovačka banka, a društvo Dubrovačka banka je navedene dionice prenijela društvu Hoteli Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik. Nakon ovih promjena društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. steklo 8 528 dionica ili 12,08% ukupnog broja dionica Društva. Na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica između navedenih društava prijenosi dionica evidentirani su u knjizi dionica.

Društvo Croatia osiguranje d.d., društvo Dubrovačka banka, te društvo Hoteli Dubrovnik d.o.o. nisu obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o promjenama vlasništva na dionicama Društva, 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: 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3 ili 75,00% obvezna je obavijestiti komisiju u roku od sedam dana.

Hoteli Dubrovnik d.o.o. i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu DAB) zaključili su 21. lipnja 1999. ugovor o prijenosu i prodaji 73 129 dionica deset društava. Kupoprodajna cijena dionica ugovorena je u iznosu 27.474.093,23 kn. U prenesenim dionicama nalazilo se 8 258 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 825.800,00 kn, a plaćanje je ugovoreno prijebojem potraživanja DAB prema društvu Hoteli Dubrovnik d.o.o. Potraživanja prema navedenom društvu DAB je preuzela od društva Dubrovačka banka na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d. od 28. siječnja 1999. i ugovora o prijenosu rizičnih plasmana u kojima su sadržani potencijalni gubici društva Dubrovačka banka, zaključenog 21. lipnja 1999. između DAB i društva Dubrovačka banka.

#### 4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon postupka pretvorbe, Fond je imao 16 517 dionica, nominalne vrijednosti 1.651.700,- DEM ili 24,16% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima, tijekom 1999. u portfelj Fonda prenesena je 11 740 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,00 kn, nakon čega je Fond imao 28 257 dionica ili 41,33% ukupnog broja dionica Društva.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u trećem krugu kuponske privatizacije, Fond je u siječnju 1999. prenio na 31 fizičku osobu koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji 3 043 dionice, a u travnju i svibnju 1999. na Privatizacijski investicijski fond Pleter d.d. Varaždin 3 924 dionice, Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. Zagreb 4 578 dionica, Sunce privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb 1 188 dionica, Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb 181 dionicu, te na Dom privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb 2 276 dionica Društva.

Na temelju ugovora o nadoknadi dionica u procesu kuponske privatizacije Fond je u srpnju 1999. prenio na Središnji nacionalni fond d.d. 12 102 dionice Društva, a u studenom 1999. prenio je još 686 dionica Društva.

Sunce privatizacijski investicijski fond d.d., je u kolovozu 1999. putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica prodao privatizacijskom investicijskom fondu Velebit d.d. 1 188 dionica Društva.

Nakon ovih promjena, Fond je imao 279 dionica ili 0,41% ukupnog broja dionica Društva, fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji imale su 3 043 dionice ili 1,75% ukupnog broja dionica Društva, Privatizacijski investicijski fond Pleter d.d. je imao 3 924 dionica ili 5,74% ukupnog broja dionica Društva, Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. 5 766 dionice ili 8,43% ukupnog broja dionica Društva, Središnji nacionalni fond d.d. je imao 12 969 dionice ili 18,97% ukupnog broja dionica Društva, te Dom privatizacijski investicijski fond d.d. je imao 2 276 dionice ili 3,33% ukupnog broja dionica Društva.

U siječnju 2000. Fond je poništio prijenos 2 276 dionica na Dom privatizacijski investicijski fond d.d., Zagreb, te su navedene dionice vraćene u portfelj Fonda.

U portfelj Fonda je tijekom 2001. i 2002. preneseno 414 dionica na temelju osam raskinutih ugovora s malim dioničarima o prodaji dionica s popustom, nakon čega je Fond imao 2 969 dionica ili 1,71% ukupnog broja dionica Društva. Do vremena obavljanja revizije udjel Fonda u vlasničkoj strukturi nije se mijenjao.

Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d., je u prosincu 2002. putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica prodalo Mireli Vojnić 5 766 dionica ili 3,32% ukupnog broja dionica Društva.

Središnji nacionalni fond d.d. pripojio se društvu SN Holding d.d. Zagreb, te je na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu iz listopada 2002. obavljena promjena u knjizi dionica u siječnju 2003.

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

Rješenjem Fonda, društvu Dubrovačka banka d.d. preneseno je 18 820 dionica ili 27,53% ukupnog broja dionica Društva na temelju pretvaranja potraživanja u ulog u Društvu. Banka je stekla 8 243 otplaćenih dionica kupnjom od malih dioničara i 1 271 dionica otplatom Fondu u ime malih dioničara, što ukupno iznosi 28 334 dionica ili 41,44% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Dubrovačka banka i DAB zaključili su u srpnju 1999. ugovor o prijenosu 28 332

dionice, a u siječnju 2000. ugovor o prijenosu 2 dionice, kojim su ugovorne strane utvrdile da banka ima ukupno 28 334 dionice serije A, nominalne vrijednosti 2.833.400,00 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.

Društvo Dubrovačka banka steklo je 105 549 dionica Društva serije B na temelju ugovora o ulaganju prava zaključenog 31. prosinca 1997. i dodatka ugovoru zaključenog 29. srpnja 1998. između društva Dubrovačka banka i Društva. Upis u knjigu dionica proveden je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar u svibnju 2000. Društvo Dubrovačka banka i DAB su u rujnu 2000. zaključili ugovor o prijenosu dionica, kojim su ugovorne strane utvrdile da banka ima 105 549 dionica Društva serije B, nominalne vrijednosti 10.554.900,00 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.

Pored 8 258 dionica koje je DAB stekla na temelju ugovora zaključenog s društvom Hoteli Dubrovnik d.o.o., prijenosima od društva Dubrovačka banka, DAB je stekla ukupno 142 141 dionicu ili 81,73% ukupnog broja dionica Društva.

#### 4.5. Dokapitalizacija

Na temelju odluke skupštine od 15. rujna 1999. temeljni kapital Društva povećan je za 10.554.900,00 kn ulaganjem prava-potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. Društvo je izdalo 105 549 redovnih dionica serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 100,00 kn. Dionice serije B u cijelosti je upisalo društvo Dubrovačka banka u ožujku 2000. nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku.

Društvo je 31. prosinca 1997. zaključilo s društvom Dubrovačka banka ugovor o ulaganju prava, te tri dodatka ugovoru 29. srpnja 1998., 21. rujna 1998. i 10. ožujka 2000.

Ugovorne strane su utvrdile da potraživanja banke 31. prosinca 1997. iznose 10.554.900,00 kn, te da su potraživanja nastala na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu u iznosu 1.993.931,00 kn i ugovora o dugoročnom kreditu u iznosu 8.560.969,00 kn. Banka je uložila prava izražena u novčanoj vrijednosti, a Društvo se obvezalo na skupštini donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala za 10.554.900,00 kn i izdavanju 35 183 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 300,00 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., promijenjena je nominalna vrijednost jedne dionice, te je navedeno da će Društvo izdati i predati banci 105 549 redovnih dionica serije B, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn, odnosno ukupne nominalne vrijednosti 10.554.900,00 kn.

U ožujku 2000. društvo Ekonomik revizija d.o.o., Dubrovnik, je izradilo izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, u kojem je navedeno da su podaci o ulaganju prava društva Dubrovačka banka točni i potpuni, te da je vrijednost ulaganja prava jednaka nominalnoj vrijednosti dionica koje se prenose banci.

Potraživanja banke prema Društvu nastala su na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu zaključenog 1. studenoga 1997. i dodatka ugovoru zaključenog 29. srpnja 1998. u

iznosu 1.993.931,00 kn ili 567.425,- DEM s rokom otplate 30. rujna 1998. uz promjenjivu kamatnu stopu od 2,00% mjesečno, te na temelju dugoročnog kredita u iznosu 8.560.969,00 kn, što predstavlja dio bančnih potraživanja po ugovoru o reguliranju kreditnih obveza zaključenom 31. listopada 1997. Ugovorom o reguliranju kreditnih obveza utvrđeno je stanje duga po kreditima društva Dubrovačka banka na dan 31. listopada 1997. u iznosu 17.055.429,96 kn ili 4.837.184,82 DEM, a odnosi se na tri kratkoročna kredita koja se objedinjuju u dugoročni kredit uz valutnu klauzulu s rokom otplate tri godine uz promjenjivu kamatnu stopu 2,00% mjesečno.

Iz dokumentacije Društva o kreditnim obvezama prema društvu Dubrovačka banka vidljivo je da su kratkoročni kredit koji je zaključen 1. studenoga 1997. i dva kredita iz ugovora o reguliranju kreditnih obveza zaključenog 31. listopada 1997. iskorišteni tijekom 1997. za pripremu turističke sezone, obnovu hotela, te za podmirenje obveza izvoditeljima radova na temelju dokumentacije o izvedenim radovima. Međutim, za jedan kratkoročni kredit koji je uključen u ugovor o reguliranju kreditnih obveza vidljivo je da se sastoji od više kredita koje je Društvo iskoristilo, ali nije podmirilo obveze u roku dospijeća, a banka je produžila rok plaćanja odobravajući novi kredit za dospjele obveze. Iz dokumentacije nije vidljivo kada su zaključeni ugovori o kreditima, kada su stavljeni u korištenje, iznosi odobrenih kredita, uvjeti po kojima su odobreni, iznosi otplaćenih obroka i kamata, stanje duga prije revalorizacije, te izračun i iznos revalorizacije po svakom kreditu objedinjenom u navedeni kredit.

Državni ured za reviziju je dopisom od 21. svibnja 2003. zatražio od društva Dubrovačka banka 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 i ugovor o kratkoročnom kreditu koji je zaključen 1. studenoga 1997., te navela da drugu dokumentaciju na temelju koje su obavljani izračuni međusobnih obveza i potraživanja prije zaključivanja ugovora o pretvaranju potraživanja u ulog nije u mogućnosti dostaviti jer ih više nema u evidenciji.

Ulaganjem prava društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 105 549 dionica Društva serije B, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn ili ukupne nominalne vrijednosti 10.554.900,00 kn, što čini 60,69% temeljnog kapitala Društva. Navedenim načinom ulaganja prava društva Dubrovačka banka nije došlo do stvarnog povećanja imovine Društva, već je samo promijenjena struktura kapitala i obveza na način da su za iznos uloženog prava smanjene obveze, a povećan temeljni kapital Društva.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 28. siječnja 1999., o sanaciji i restrukturiranju društva Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik, banka je u rujnu 2000. zaključila s DAB ugovor o prijenosu dionica, kojim je banka prenijela 105 549 dionica Društva na DAB.

## 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 142 141 dionice ili 81,73% ukupnog broja dionica Društva. U tablici u nastavku daje se vlasnička struktura u koncem svibnja 2003.

Tablica broj 3

Dioničari Društva u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1	mali dioničari	3 107	1,78	310.700,00
2	fizičke osobe - kuponska privatizacija	3 043	1,75	304.300,00
3	DAB	142 141	81,73	14.214.100,00
4	Fond	2 969	1,71	296.900,00
5	Mirela Vojnić	5 766	3,31	576.600,00
6	Pleter PIF d.d.	3 924	2,26	392.400,00
	SN Holding d.d.	12 969	7,46	1.296.900,00
	Ukupno	173 919	100,00	17.391.900,00

## 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je za razdoblje 1995. do 2001. sastavljalo temeljne financijske izvještaje.

Društvo je do 1999. iskazalo gubitak u poslovanju. Za 2000. i 2001. ostvarena je dobit u poslovanju, a za 2002. Društvo je iskazalo gubitak. Prema podacima iz bilanci, iskazani gubitak za razdoblje od 1995. do 1997. iznosio je 21.233.104,92 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 24. rujna 1998., dio gubitaka u iznosu 13.674.000,00 kn pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala, dio gubitka u iznosu 4.033.830,00 pokriven je iz pričuva Društva, dok je preostali gubitak u iznosu 3.525.274,92 kn prenesen u slijedeću godinu.

Društvo je za 1998. i 1999. iskazalo gubitak iznad visine kapitala u iznosu 10.474.106,35 kn, a ukupno iskazani gubitak koncem 1999. iznosio je 17.652.956,35 kn. Ostvarena dobit za 2000. i 2001. iznosila je 1.661.910,27 kn i na temelju odluka skupština korištena je u cijelosti za pokriće gubitka iz 1999. Društvo je za 2002. iskazalo gubitak iznad visine kapitala u iznosu 204.541,65 kn i gubitak tekuće godine u iznosu 1.742.703,92 kn, te je ukupno iskazani gubitak koncem 2002. iznosio 17.938.291,65 kn.

Društvo je u 1996. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti navedenoj u rješenju Fonda iz travnja 1995. Temeljni kapital Društva iznosio je 24.886.680,00 kn. U poslovnim knjigama za 1997. iskazano je smanjenje temeljnog kapitala zbog usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i za 1999. zbog pokrića gubitka, dok je za 2000. temeljni kapital povećan za iznos dokapitalizacije društva Dubrovačka banka, te je iznosio 17.391.900,00 kn i do obavljanja revizije nije se mijenjao.

U nastavku daju se usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1995. do 2002., iskazani u računu dobiti i gubitka i u bilanci stanja potkraj svake godine.

Tablica broj 4

## Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1995. do 2002.

u kn

Opis	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	288.043,61	242.308,93	4.831.162,98	10.235.453,34	8.345.106,50	11.904.439,08	16.547.364,82	15.904.918,82
Rashodi	3.879.038,87	3.668.330,51	17.524.749,57	21.792.900,08	10.915.341,19	11.863.913,39	14.925.980,24	17.852.164,39
Dobit	-	-	-	-	-	40.525,69	1.621.384,58	-
Gubitak	3.590.995,26	3.426.021,58	12.693.586,59	11.557.446,74	2.570.234,69	-	-	1.947.245,57
Ukupna aktiva	33.459.916,66	23.603.419,97	61.156.780,76	66.408.707,41	70.297.571,29	59.646.791,37	57.710.772,96	57.938.007,07
Dugotrajna imovina	33.258.210,15	23.496.371,49	58.212.244,45	56.318.922,05	56.445.114,14	54.946.044,35	53.832.456,02	52.130.955,43
Kratkotrajna imovina	201.706,51	107.048,48	2.055.572,42	2.155.130,90	3.338.067,16	4.636.967,85	3.861.496,94	5.602.509,99
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	888.963,89	30.782,80	40.283,64	63.779,17	16.820,50	-
Gubitak iznad visine kapitala	-	-	-	7.903.871,66	10.474.106,35	-	-	204.541,65
Ukupna pasiva	33.459.916,66	23.603.419,97	61.156.780,76	66.408.707,41	70.297.571,29	59.646.791,37	57.710.772,96	57.938.007,07
Upisani kapital	3.144.631,43	24.886.680,00	20.511.000,00	20.511.000,00	6.837.000,00	17.391.900,00	17.391.900,00	17.391.900,00
Pričuve	34.601.271,01	-	14.930.580,00	4.375.680,00	341.850,00	341.850,00	341.850,00	341.850,00
Preneseni gubitak	12.246.800,94	5.113.496,75	8.539.518,33	21.233.104,92	4.608.615,31	17.652.956,35	17.612.430,66	15.991.046,08
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	40.525,69	1.621.384,58	-
Gubitak tekuće god.	3.590.995,26	3.426.021,58	12.693.586,59	3.653.575,08	2.570.234,69	-	-	1.742.703,92
Dugoročne obveze	-	1.460.502,00	43.707.207,92	54.986.913,21	43.215.508,39	58.111.370,72	54.264.531,22	54.386.195,22
Kratkoročne obveze	11.551.810,42	5.795.756,30	3.241.097,76	11.421.794,20	27.082.062,90	1.414.101,31	1.703.537,82	3.551.811,85
Broj zaposlenika	52	48	68	61	62	60	60	60

Vrijednost dugotrajne imovine u 1997. povećana je za 34.715.872,96 kn ili za 147,75% u odnosu na 1996., što je rezultat ulaganja u rekonstrukciju, obnovu i opremanje hotela.

U 2001. Društvo je kupilo poslovni prostor č.zgr. 1382 (garaža) z.k.ul. 1751, k.o. Gruž površine 275,00 m<sup>2</sup> od društva Kompas Hertz rent-a-car d.o.o. Rijeka, koji predstavlja dio hotelskog objekta.

Dugoročne obveze su u razdoblju od 1995. do 1999. stalno rasle, te su za 1998. iznosile 54.986.913,21 kn. Najznačajnije kreditne obveze odnosile su se na društvo Dubrovačka banka u iznosu 53.453.636,21 kn. U razdoblju od 2000. do 2002. Društvo se nije zaduživalo. Za 2000. na temelju zaključenog ugovora o ulaganju prava društva Dubrovačka banka u Društvo, smanjene su kreditne obveze prema banci za 10.554.900,00 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 imalo od Društva. DAB i Društvo su u siječnju 2000. zaključili ugovor o reprogramu duga na temelju kojega je za dugovanje Društva u iznosu 46.082.859,62 kn ili 6.037.671,48 EUR utvrđen rok otplate 14 godina uz četiri godine počeka.

Dugoročne obveze koncem 2002. iznosile su 54.386.195,22 kn, od čega su obveze prema DAB iznosile 52.633.013,03 kn, te prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvoj 1.753.182,19 kn.

Kratkoročne obveze za 2002. iznosile su 3.551.811,85 kn i odnosile su se na obveze za kamate na kredite u iznosu 2.471.702,69 kn, te druge kratkoročne obveze u iznosu 1.080.109,16 kn.

Na objektima i zemljištu hotela Kompas, č.zem. 1077/5, te č.zgr. 1383, z.k.ul. 1751, k.o. Gruž, upisano je pravo vlasništva društva Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb radi osiguranja novčanih potraživanja u iznosu 2.337.576,00 kn i založno pravo radi osiguranja novčanih potraživanja u iznosu 18.269.258,68 kn u korist društva Dubrovačka banka d.d.

Odluku o davanju suglasnosti direktoru Društva za izvršenje prijenosa prava vlasništva č.zem. 1077/5 i č.zgr. 1383, z.k.ul. 1751, k.o. Gruž u korist društva Hrvatska banka za obnovu i razvitak donio je nadzorni odbor Društva u srpnju 1999.

Za 2002. Društvo je iskazalo gubitak u poslovanju, prihodi su smanjeni za 4,04% u odnosu na 2001., a rashodi su povećani za 19,60% u odnosu na 2001. Ostvareno je ukupno 54 792 noćenja ili 4,07% više u odnosu na 2001. uz prosječnu iskorištenost kapaciteta 67,33% i 246 dana pune zauzetosti. Koncem 2002., Društvo je imalo 60 zaposlenika, a u vrijeme obavljanja revije 64 zaposlenika.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Kompas hotel Dubrovnik, 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 Kompas hotel Dubrovnik, Dubrovnik, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka zaključili su ugovor 28. prosinca 1992. i dodatak ugovoru 16. studenoga 1993., kojima je utvrđeno sudjelovanje banke u pretvorbi. Prema zaključenim ugovorima, potraživanja banke za kredite dane Poduzeću revaloriziraju se sa stanjem na dan 31. ožujka 1991. i uvećavanju za 10,00% godišnje kamate do dana pretvorbe odnosno do 31. prosinca 1992. Revalorizirano je 17 kredita, nakon čega su potraživanja banke utvrđena u iznosu 1.384.319,- DEM. Ugovoreno je da se navedena potraživanja pretvaraju u ulog. Obveze na temelju revaloriziranih kredita u iznosu 1.384.319,- 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 i dodatku ugovoru, već su početkom prosinca 1994. Poduzeće i banka zaključili drugi ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog, kojim su utvrdili da potraživanja banke na dan 31. prosinca 1992. iznose 1.881.796,- DEM, a ne 1.384.319,- DEM. Utvrđene obveze Društva su za 497.477,- DEM veće od obveza iskazanih u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. i iskazanih u ugovoru iz studenoga 1993. Pretvaranje potraživanja banke u ulog u Društvu na temelju spomenutog ugovora, nije obavljeno u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim je određeno 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 poduzeću.

Također, nije su skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je određeno da postupak procjene vrijednosti imovine i obveza poduzeća polazi od knjigovodstvenih evidencija. 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 izloženo mišljenje da je obračun revalorizacije kredita pravilan i da je sastavljen u skladu sa zakonskim propisima. Rješenjem o suglasnosti na pretvorbu od 10. travnja 1995., Fond je prihvatio pretvaranje potraživanja u ulog u iznosu 1.882.000,- DEM. Upravni odbor Poduzeća je 13. travnja 1995. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Prihvaćanjem i pretvaranjem potraživanja u ulog u iznosu 497.477,- DEM, banka je stekla 7,28% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Ugovor o pretvaranju bančinih potraživanja u udjel od 3. prosinca 1994. potpisao je za Poduzeće vršitelj dužnosti direktora Ivica Previšić, a za banku direktor Neven Barač.



Izvešće revizorske tvrtke o reviziji revalorizacije kredita banke u svezi sudjelovanja banke u pretvorbi Poduzeća potpisao je direktor revizorske tvrtke, ovlaštenu revizor Josip Cetinić, a predsjednik Fonda u vrijeme izdavanja rješenja o suglasnosti na pretvorbu bio je Ivan Penić.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom predviđena su investicijska ulaganja u uređenje hotela i modernizaciju opreme te ponudu hotela sadržajno i strukturno prilagoditi suvremenim zahtjevima potražnje, što bi utjecalo na promjenu strukture posjetitelja i cijene osnovnih usluga te povećalo izvanpansionsku potrošnju i ukupnu profitabilnost. Predviđena investicijska ulaganja iznosila su 7.000.000,- DEM, a navedeno je da su ulaganja planirana na razini izgradnje novog hotelskog objekta sa svim potrebnim sadržajima. Dinamika provedbe razvojnog programa i investicijski prioriteti nisu utvrđeni, a ovise o interesu budućeg vlasnika. Financiranje ulaganja predviđeno je iz sredstava komercijalnih banaka i specijaliziranih banaka za obnovu i razvoj, ulaganjem inozemnih partnera, te dokapitalizacijom. Predviđeno je stalno povećanje prihoda i rashoda, a od 1995. stalni rast dobiti.

Planirani prihodi uz stabilne tržišne uvjete u osmoj godini razvojnog programa, odnosno za 2001. iznosili su 4.634.800,- DEM, rashodi 3.164.871,- DEM, te dobit 1.469.929,- DEM, a uz godišnju stopu rasta od 6,83% planirano je ostvariti 58 320 noćenja uz 270 dana pune zauzetosti. U razvojnem programu nije planirana promjena zaposlenosti već dodatno stručno usavršavanje djelatnika kako bi se većom kvalitetom usluge prilagodili tržišnim uvjetima poslovanja.

Djelomično su ostvareni ciljevi razvojnog programa. Sanirane su ratne štete, obavljeno je uređenje i modernizacija hotelskih kapaciteta. Uložena sredstva u sanaciju i obnovu hotela iznosila su 11.000.000,- DEM, što je 57,14% više od planiranog iznosa. Društvo je do 1999. iskazalo gubitak u poslovanju. Za 2000. i 2001. ostvarena je dobit. Za 2002. iskazan je gubitak u poslovanju i gubitak iznad visine kapitala, poslovne aktivnosti i prihodi su smanjeni, a rashodi su povećani u odnosu na 2001. Ostvareno je 54 792 noćenja ili 4,07% više u odnosu na 2001. uz 246 dana pune zauzetosti. Broj noćenja planiran razvojnim programom nije ostvaren.

Iako je ostvaren rast broja turističkih noćenja i zauzetosti kapaciteta, učinkovitost investiranja nije postignuta, jer nije ostvaren planirani rast prihoda i dobiti. Broj zaposlenika u Društvu nije se značajno mijenjao od 1992. kada je imalo 66 zaposlenika, do svibnja 2003. kada je imalo 64 zaposlenika.

S obzirom da je razvojni program djelomično ostvaren, da je očuvana produktivna zaposlenost, da su obavljena ulaganja u uređenje i modernizaciju hotela, te da je koncem 2002. iskazan gubitak iznad visine kapitala, djelomično su ostvareni ciljevi privatizacije predviđeni člankom 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik Društva je 6. kolovoza 2003. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi da nije u mogućnosti dati objašnjenje pojedinih radnji i postupaka navedenih u Izvješću jer u tom razdoblju nije radio u Društvu.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Marija Milković, dipl. oec.

Mitar Prce, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)

**KOMPAS HOTEL DUBROVNIK, DUBROVNIK**

## 1. Radnički savjet:

Niko Ogresta, predsjednik; članovi: Snežana Gvozden, Mato Paljetak, Ana Matušić, Milica Đuraš i Nusreta Čampara

## 2. Upravni odbor:

Ivo Gjaja, predsjednik od 8. ožujka 1993. do 12. listopada 1995.

Zorana Petrušić, zamjenik predsjednika od 8. ožujka 1993. do 12. listopada 1995.

Monika Vlašić, od 8. ožujka 1993. do 10. listopada 1994.

Pero Lasić, od 8. ožujka 1993. do 12. listopada 1995.

Ivo Hiđa, od 8. ožujka 1993. do 15. travnja 1993.

Anka Radica, od 16. travnja 1993. do 12. listopada 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Ružica Cvjetanović, predsjednik od 13. listopada 1995. do 28. studenoga 2000.

Ivo Gjaja, zamjenik predsjednika od 13. listopada 1995. do 23. rujna 1998.

Marijo Dominiković, od 13. listopada 1995. do 22. srpnja 1997.

Stipe Puđa, od 13. listopada 1995. do 28. studenoga 2000.

Mato Usorac, od 13. listopada 1995. do 22. srpnja 1997.

Tomislav Vlašić, zamj. predsjednika od 24. rujna 1998. do 28. studenoga 2000.

Boris Aleksić, predsjednik od 29. studenoga 2000.

Marijana Zuanić, zamj. predsjed. od 29. studenoga 2000. do 11. prosinca 2001.

Josip Mikulić, od 29. studenoga 2000. do 27. kolovoza 2002.

Aida Lom, zamjenik predsjednika od 12. prosinca 2001.

Zorka Oberan, od 28. kolovoza 2002.

4. Direktor ili uprava:

Pero Lasić, v.d. direktora od 8. svibnja 1990. do 31. svibnja 1992.

Frano Lubura, v.d. direktora od 1. lipnja 1992. do 14. travnja 1993.,  
direktor od 15. travnja 1993. do 2. prosinca 1994.

Ivica Previšić, v.d. direktora od 3. prosinca 1994. do 12. listopada 1995.,  
direktor od 13. listopada 1995. do 30. studenoga 1996.

Luko Glavinja, direktor od 1. prosinca 1996. do 24. studenoga 1997.

Nikola Bogoje, direktor od 25. studenoga 1997.