



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

SUMRATIN-ZAGREB, DUBROVNIK

Dubrovnik, svibanj 2004.

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	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
3.1.5.	Pretvaranje potraživanja u dionice	7
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	7
3.3.	Provedba programa pretvorbe	9
3.4.	Upis u sudski registar	10
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	10
4.1.	Dionice s popustom	10
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	13
4.3.	Dionice iz portfelja mirovinskih fondova	15
4.4.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka	16
4.5.	Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka	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	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	20
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	21
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	22



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik
Klasa: 041-03/01-01/958
Urbroj: 613-21-04-18

Dubrovnik, 24. svibnja 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE DRUŠTVENOG
PODUZEĆA SUMRATIN-ZAGREB, 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 Sumratin-Zagreb, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 30. ožujka do 24. svibnja 2004.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 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 Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- 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 prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (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),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Zakon o platnom prometu u zemlji (Narodne novine 27/93, 97/00, 117/01), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko-turističko poduzeće Sumratin-Zagreb, Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-7788 pod brojem Fi-1655/91 od 15. travnja 1991. U ožujku 1992. u sudski registar je upisana promjena sjedišta i djelatnosti Poduzeća. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Šetalište kralja Zvonimira 31. Matični broj je 3706265, a šifra djelatnosti je 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, turistička djelatnost, trgovina, pranje, čišćenje i bojanje rublja i odjeće, te instalacijski i završni radovi u građevinarstvu.

Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i gospodarska cjelina, a unutarnja organizacija zasnivala se na podjeli po poslovnim jedinicama. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Marin Šilje. Koncem 1992. Poduzeće je imalo 21 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 153.609.000.- HRD, rashodi u iznosu 182.365.000.- HRD i gubitak u iznosu 28.756.000.- HRD. Bilanca stanja na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 1.218.110.000.- HRD ili 2.460.828,- DEM.

2.2. Statusne i druge promjene

Sumratin-Zagreb hotelsko turističko dioničko društvo, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 23. siječnja 1996. Upisani temeljni kapital Društva iznosio je 5.667.000,- DEM ili 20.571.210,00 kn. Temeljni kapital je podijeljen na 56 670 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. Istodobno je u sudski registar upisano usklađenje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Na temelju odluke glavne skupštine o usklađenju nominalne vrijednosti dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima od 5. srpnja 1997., temeljni kapital je smanjen za 3.570.210,00 kn, te je iznosio 17.001.000,00 kn. Nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je sa 100,- DEM na 300,00 kn, a broj dionica nije mijenjan. Promjene su upisane u sudski registar 16. prosinca 1997.

Na temelju odluke glavne skupštine od 12. rujna 1998. temeljni kapital je smanjen za 5.667.000,00 kn radi pokrića gubitka, te je iznosio 11.334.000,00 kn. Nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je s 300,00 kn na 200,00 kn, a broj dionica nije mijenjan. Istom odlukom, temeljni kapital je povećan za ulaganja prava društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u iznosu 7.444.800,00 kn, te je iznosio 18.778.800,00 kn. Broj dionica povećan je za 37 224 i iznosio je 93 894, a nominalna vrijednost jedne dionice nije mijenjana. Promjene su upisane u sudski registar 23. lipnja 1999.

Na temelju odluke glavne skupštine od 28. studenoga 2001. promijenjen je naziv Društva, novi naziv je Hoteli Sumratin d.d., Dubrovnik. Promjene su upisane u sudski registar 28. prosinca 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 15. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Gordan Bruno Grbić, a članovi Nikša Ivanović, Darko Kaciga, Drage Mojaš i Mato Kusalo. Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća, te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionice. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 1.606.225.500,- HRD ili 3.244.900,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća uvećana je za potraživanja društva Dubrovačka banka, koja se pretvaraju u dionice u iznosu 595.300,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 3.840.200,- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 38 402 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu su uz odluku dostavljeni 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, izvod iz sudskog registra, te elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Upravni odbor je 16. ožujka 1995. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 13. ožujka 1995. Prema odluci procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 5.072.000,- DEM i uvećana je za potraživanja društva Dubrovačka banka, koja se pretvaraju u dionice u iznosu 595.000,- DEM, te je temeljni kapital iznosio 5.667.000,- DEM.

3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor je 15. rujna 1993. donio program pretvorbe, u kojem su navedeni opći podaci o Poduzeću, način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća, uvjeti stjecanja, prodaje i prijenosa dionica, nominalna vrijednost i broj dionica, te druge pojedinosti koje su od važnosti za postupak pretvorbe. Način pretvorbe, te podaci o vrijednosti Poduzeća istovjetni su s podacima iz odluke o pretvorbi.

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 razdoblje od deset godina, s tim da nije naznačena godina početka i završetka razvojnog programa. Osnovni pravac razvoja Poduzeća je povećanje kvalitete postojećih kapaciteta na znatno višu razinu što bi utjecalo na promjenu strukture posjetitelja i cijene usluga, te povećalo ukupnu profitabilnost. Razvojnim programom predviđena su investicijska ulaganja za rekonstrukciju i nadogradnju hotela Sumratin i Sumratin II, te izgradnja plinske stanice u iznosu 2.490.600,- DEM, te ulaganja za nabavu opreme u iznosu 474.000,- DEM.

Predviđeno je da se sredstva za navedena ulaganja osiguraju iz kredita (Hrvatskog fonda za razvoj i poslovnih banaka).

Prema projekciji financijskog rezultata za razdoblje od deset godina, planirani su prihodi za prvu godinu poslovanja u iznosu 2.865.000,- DEM, a rashodi u iznosu 2.262.000,- DEM, dok su za desetu godinu poslovanja planirani prihodi u iznosu 3.462.000,- DEM, a rashodi u iznosu 2.697.000,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je u svibnju 1992. izradila izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991. U izvještaju je navedeno da se daje na temelju provjere najznačajnijih pozicija bilance, da postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti nije obavljen na početnim stanjima 1. travnja 1991., te da Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske nije prisustvovala popisu sredstava i izvora sredstava 31. prosinca 1991. U zaključnom dijelu izvještaja je navedeno da se nije mogla u potpunosti utvrditi realnost i vjerodostojnost pozicija bilance jer diobena bilanca između bivšeg Hotelskog turističkog poduzeća Dubrovnik i novonastalih poduzeća još nije prihvaćena. Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je u lipnju 1993. izradila dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992. Navedeno je da su provjerene najznačajnije pozicije bilance stanja, te da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina, opreme, potraživanja i obveza izradilo je Poduzeće za konzalting u građevinarstvu Ing-biro inženjering s p.o., Split.

Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 31. prosinca 1992. po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, obrazloženje primijenjene metode procjene, te knjigovodstvenu i procijenjenu vrijednost Poduzeća. Pri izračunu vrijednosti Poduzeća korištena je statička metoda procjene.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. je iznosila 851.585.000.- HRD ili 1.720.374,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 1.606.245.000.- HRD ili 3.244.940,- DEM. Elaborat sadrži sve elemente prema Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je izrađen na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete nakon obavljenog detaljnog pregleda nekretnina i uzetih potrebnih izmjera, te uvida u građevinsku i pravnu dokumentaciju nekretnina.

Prema popisu posjeda, Poduzeće je imalo pravo korištenja na 76 004 m² zemljišta, od čega se na građevinsko zemljište odnosilo 15 414 m², a na zelene površine (šume) 60 590 m². Procjenom je obuhvaćeno 27 539 m² zemljišta, od čega 15 414 m² građevinskog zemljišta i 12 125 m² zelenih površina (šuma). Prema elaboratu, u procijenjenu vrijednost zemljišta nije uključeno 48 465 m² zelenih površina (šume) koje je Poduzeće trebalo prenijeti državi. Poduzeće nije zaključilo ugovor o prijenosu spomenutog zemljišta državi. U elaboratu je navedeno da su pri procjeni vrijednosti zemljišta korištene prometne vrijednosti zemljišta dobivene od općine Dubrovnik, a kretale su se od 30,- DEM/m² do 60 DEM/m².

Procjena građevinskih objekata je obavljena na način da je utvrđena cijena izgradnje novog objekta, umanjena zbog starosti i trošnosti, te ratnih šteta na objektima. U procjenu vrijednosti objekata uključena je i procjena vrijednosti komunalnih priključaka i vanjskog uređenja lokacije.

Kao dokazi o pravu korištenja i raspolaganja procijenjenih nekretnina dostavljeni su izvodi iz zemljišnih knjiga, posjedovni listovi, te preslike katastarskih planova.

Procjena vrijednosti opreme obavljena je na način da je utvrđena nova vrijednost opreme na temelju zamjenskih cijena, te uvidom u stanje opreme i godinu nabave utvrđen koeficijent umanjenja nove vrijednosti opreme.

Procjena vrijednosti druge imovine i obveza obavljena je neposrednim uvidom u knjigovodstvene evidencije, popisne liste, preglede i drugu dostupnu dokumentaciju. Kod procjene vrijednosti potraživanja i obveza vodilo se računa o naplativosti, zastarjelosti i ročnosti.

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

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu
1.	Nematerijalna ulaganja	19.481,-	-
2.	Zemljište	597.594,-	1.131.090,-
3.	Građevinski objekti	1.498.529,-	2.230.299,-
4.	Oprema	32.240,-	118.750,-
5.	Dugoročna financijska ulaganja	1.828,-	65.592,-
6.	Zalihe	100,-	94.506,-
7.	Potraživanja	123.204,-	123.237,-
8.	Kratkoročna financijska ulaganja	107.701,-	120.621,-
9.	Druga imovina	6.950,-	27.941,-
I. Ukupno imovina (od 1. do 9.)		2.387.627,-	3.912.036,-
10.	Obveze	667.253,-	667.096,-
II. Ukupno odbitne stavke		667.253,-	667.096,-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		1.720.374,-	3.244.940,-

3.1.5. Pretvaranje potraživanja u dionice

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 i pripisivala 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, navedene u prilogu ovom ugovoru, pretvoriti u dionički udjel, uz uvjet da se krediti revaloriziraju prema njihovoj stvarnoj vrijednosti i to za sve kredite puštene u tečaj prije 31. ožujka 1991. prema stanju na 31. ožujka 1991., 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, te 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 se suglasile da sveukupna realna vrijednost kredita preračunanih na ugovoreni način, koja se pretvaraju u dionički udjel, iznosi 595.290,- DEM. Uz ugovor je priložen pregled revaloriziranih kredita do dana pretvorbe, odnosno do 31. prosinca 1992., prema kojem je revalorizirano 14 kredita, od kojih jedanaest kratkoročnih u iznosu 396.119,- DEM i tri dugoročna u iznosu 199.171,- DEM.

Uvidom u bilancu stanja Poduzeća za 1992., vidljivo je da su na dan procjene vrijednosti Poduzeća, 31. prosinca 1992., obveze prema društvu Dubrovačka banka po spomenutim kreditima iskazane u iznosu 294.669.000.- HRD ili 595.290,- DEM. Navedene obveze potvrđene su izvještajem Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske i uključene su u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Fond je rješenjem o suglasnosti na pretvorbu, prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka u dionice, nakon čega je dionički udjel banke iznosio 595.000,- DEM, i činio je 10,50% temeljnog kapitala Društva.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je koncem rujna 1993., dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 13. ožujka 1995. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital je iznosio 20.571.210,00 kn ili 5.667.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (1,- DEM = 3,63 kn). Temeljni kapital se sastojao od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 18.411.360,00 kn ili 5.072.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, u dionice u iznosu 2.159.850,00 kn ili 595.000,- DEM.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 8.595.840,00 kn ili 2.368.000,- DEM za koje nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te se 23 680 dionica u naznačenoj vrijednosti rezervira kod Fonda. Rezervirane dionice odnose se na procijenjenu vrijednost zemljišta i objekata hotel Zagreb i frizerski salon s trgovinom k.č.br. 934/4, 938/4, č.zgr. 570 i 569, z.k.ul. 575, k.o. Gruž, površine 2 282 m², hotel Sumratin II k.č.br. 888/1, 888/3 i č.zgr. 609, z.k.ul. 570, k.o. Gruž, površine 1 503 m², te hotel Sumratin I s objektom u vrtu k.č.br. 932/2, 883/1, 932/7 i č.zgr. 506, z.k.ul. 431, k.o. Gruž površine 2 598 m².

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća nominalne vrijednosti 9.205.680,00 kn ili 2.536.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionice u iznosu 2.159.850,00 kn ili 595.000,- DEM i prodajom preostale 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, umanjene za vrijednost rezerviranih dionica, uvećane za vrijednost neprodanih dionica osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a u skladu s odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Procijenjena vrijednost Poduzeća u rješenju Fonda veća je za 1.827.060,- DEM od iznosa procijenjene vrijednosti Poduzeća navedenog u elaboratu. U nastavku se daje pregled procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu

u DEM

Redn i broj	Opis	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema Fondu	Razlike
1.	Zemljište	1.131.090,-	1.972.203,-	841.113,-
2.	Građevinski objekti	2.230.299,-	3.216.681,-	986.382,-
3.	Oprema	118.750,-	118.750,-	-
4.	Dugoročna financijska ulaganja	65.592,-	65.592,-	-
5.	Zalihe	94.506,-	94.506,-	-
6.	Potraživanja	123.237,-	123.237,-	-
7.	Kratkoročna financijska ulaganja	120.621,-	120.621,-	-
8.	Druga imovina	27.941,-	27.506,-	-435,-
I. Ukupno imovina (od 1. do 8.)		3.912.036,-	5.739.096,-	1.827.060,-
8.	Obveze	667.096,-	667.096,-	-
10.	Ukupno odbitne stavke	667.096,-	667.096,-	-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		3.244.940,-	5.072.000,-	1.827.060,-

Procijenjena vrijednost zemljišta prema elaboratu iznosila je 1.131.090,- DEM. Fond je

povećao cijenu zemljišta iz elaborata sa 60,- DEM/m² na 125,- DEM/m², te u vrijednost zemljišta uključio naknadu za pripremu građevinskog zemljišta u iznosu 10,60 DEM/m² koliko je utvrđena cijena zemljišta i naknada za prvo područje prema odluci općine Dubrovnik iz kolovoza 1992., te je procijenjena vrijednost zemljišta iznosila 1.972.203,- DEM. Prema popisu posjeda procjenom su obuhvaćene sve čestice građevinskog zemljišta ukupne površine 14 545 m².

Iz procjene vrijednosti zemljišta Fond je isključio dio č.zem. 792/1 površine 60 590 m² na temelju potvrde Zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode od 13. srpnja 1994., prema kojoj je spomenuto zemljište zaštićeni objekt prirode park-šuma, te potvrde o namjeni katastarske čestice Županijskog ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 1. srpnja 1994., prema kojoj se č.zem. 792/1 k.o. Gruž nalazi dijelom u građevinskom području, a dijelom u zoni pejzažnog zelenila. Dio spomenute čestice u građevinskom području ima površinu 7 875 m², a u području pejzažnog zelenila površinu 60 590 m².

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu iznosila je 2.230.299,- DEM, a obuhvaćala je građevinske objekte u iznosu 2.080.141,- DEM, priključke u iznosu 87.100,- DEM, vanjsko uređenje u iznosu 147.278,- DEM, te ratne štete u iznosu 84.220,- DEM. Fond je povećao vrijednost građevinskih objekata za 519.112,- DEM, priključaka za 80.298,- DEM, te u procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključio rentu po bruto razvijenoj površini objekta u iznosu 386.972,- DEM, nakon čega je vrijednost građevinskih objekata iznosila 3.216.681,- DEM.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Poziv za podnošenje ponuda za upis i prodaju dionica objavljen je u ožujku 1995. u tjednom glasilu. Poziv sadrži sve podatke navedene u odluci o pretvorbi i rješenju Fonda o suglasnosti na pretvorbu. Oglašena je prodaja 25 360 dionica nominalne vrijednost 2.536.000,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Prema zapisniku povjerenstva za pretvorbu Poduzeća, 193 fizičke osobe su upisale sve dionice ponuđene na prodaju. U travnju 1994. Fond je s kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) zaključio ugovore o prodaji 25 360 dionica s popustom nominalne vrijednosti 2.536.000,- DEM ili 44,75% temeljnog kapitala Društva. Svi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku pet godina, osim jednog koji je zaključen na jednokratnu otplatu. Prvi obroci uplaćeni su Fondu u travnju 1994. u ukupnom iznosu 22.773,30 kn u skladu s odredbama ugovora.

Fond je u lipnju 1995. donio odluku o prijenosu 1 680 dionica Društva fondovima. Odlukom je utvrđeno da su ove dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, te da nije dostavljena niti jedna ponuda.

U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice se prenose fondovima u zakonski određenom omjeru, i to: Fondu 1 120 dionica ili 1,98%, Fondu radnika 392 dionica ili 0,69%, te Fondu poljoprivrednika 168 dionica ili 0,30% ukupnog broja dionica Društva.

Pored 1 120 dionica stečenih na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća,

Fondu je u skladu s rješenjem o suglasnosti na pretvorbu, pripalo još 23 680 rezerviranih dionica, te je Fondu pripalo ukupno 24 800 dionica ili 43,76% ukupnog broja dionica Društva.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 23. siječnja 1996. Temeljni kapital je iznosio 5.667.000,- DEM ili 20.571.210,00 kn i istovjetan je iznosu temeljnog kapitala navedenom u rješenju Fonda. U nastavku se daje vlasnička struktura dionica na dan upisa Društva u sudski registar.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura dionica Društva na dan upisa u sudski registar

Redn i broj	Dioničar	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u DEM
1.	mali dioničari	25 360	44,75	2.536.000,-
2.	Fond - rezervirane dionice	23 680	41,78	2.368.000,-
3.	Fond	1 120	1,98	112.000,-
4.	Fond radnika	392	0,69	39.200,-
5.	Fond poljoprivrednika	168	0,30	16.800,-
6.	Dubrovačka banka d.d.	5 950	10,50	595.000,-
Ukupno		56 670	100,00	5.667.000,-

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 25 360 dionica s popustom malim dioničarima nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, ili 44,75% ukupnog broja dionica Društva. S malim dioničarima zaključena su 193 ugovora o prodaji dionica s popustom. Jedan ugovor zaključen je na jednokratnu otplatu dionica, a drugi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku pet godina.

Mali dioničari su, kao prodavatelji, u razdoblju od rujna 1996. do listopada 1997.

zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, kao kupcem, 132 ugovora o prodaji (prijenosu) dionica. Mali dioničari su prodali (prenijeli) banci u vlasništvo 7 965 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM ili 14,06% ukupnog broja dionica Društva. U ugovorima je utvrđeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela ispunjenje duga za 10 474 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM (18,48% ukupnog broja dionica Društva) prema Fondu, te obvezu plaćanja mjesečnih obroka malih dioničara utvrđenih ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatka tom ugovoru kada ga mali dioničari zakluče s Fondom. Mali dioničari su ovlastili banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži i osigura prijenos i upis predmetnih dionica u knjizi dionica Društva na svoje ime i vlasništvo i to otplaćenih dionica odmah po potpisu ugovora, a neotplaćenih sukcesivno početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijena dionica u prethodnoj godini, a na temelju naloga o plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica Fondu. Mali dioničari su prenijeli banci u zalog sva svoja prava na temelju neotplaćenih dionica.

Banka, kao stjecatelj, nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o prodaji (prijenosu) dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 10,50% na 43,04% ili 24 389 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen s 44,75% na 12,21% ili 6 921 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Mali dioničari su u svibnju 1997. zaključili s Fondom 177 dodatka ugovorima kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica s popustom. Prema dodacima ugovora, rokovi otplate neotplaćenih dionica produženi su za jedan ugovor na pet godina, za dva ugovora na deset godina, a za 174 ugovora na 20 godina. Među malim dioničarima koji su zaključili dodatke ugovoru s Fondom bio je i 121 mali dioničar koji su dionice prethodno prodali (prenijeli) banci. Banka je neotplaćene dionice otplaćivala Fondu do travnja 1998., kada ih je prestala otplaćivati.

Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Fond je u svibnju 1999. raskinuo 121 ugovor o prodaji dionica s popustom s malim

dioničarima koji su prethodno dionice prodali (prenijeli) društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik. Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 8 570 neotplaćenih dionica. Istodobno je još 937 neotplaćenih dionica koje su mali dioničari bili prodali (prenijeli) banci preneseno s banke ponovno malim dioničarima i vođene su u zalogu zbog spora oko ispravnosti odobrenog popusta u zaključenim ugovorima između Fonda i jedanaest malih dioničara. Nakon ove promjene, udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva povećan je s 12,21% na 13,87% ili 7 858 dionica, udjel društva Dubrovačka banka, Dubrovnik smanjen je s 43,04% na 26,26% ili 14 882 dionica, dok je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica s 1,98% na 17,10% ili 9 690 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn. Društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik nije obavijestilo Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o stjecanju i otpuštanju dionica 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 sedam dana.

Nakon upisa povećanja temeljnog kapitala Društva u sudski registar u lipnju 1999., udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 13,87% na 8,37%.

Fond je u razdoblju od studenoga 1999. do srpnja 2002. raskinuo s malim dioničarima još 50 ugovora o prodaji dionica s popustom. Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 2 098 dionica, dok je 937 dionica (dionice koje su bile evidentirane u zalogu) preneseno u portfelj Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB). Nakon ovih promjena, udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 8,37% na 5,14% ili 4 823 dionica, Fond je povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica s 10,32% na 12,55% ili 11 788 dionica, dok je DAB povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 56,09% na 57,09% ili 53 603 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Fond (raspolagatelj dionicama iz portfelja DAB) je u veljači 2004. prodao putem javnog nadmetanja svih 53 603 dionica u portfelju DAB društvu PGM Ragusa d.d., Dubrovnik, nakon čega DAB nije više imala udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Fond je u ožujku 2004. raskinuo s malim dioničarima još tri ugovora o prodaji dionica s popustom, nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 196 neotplaćenih dionica.

Nakon ove promjene udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 5,14% na 4,93% ili 4 627 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, dok je Fond stekao 0,21% udjela u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica.

Prema pregledu otplata malih dioničara Fondu, utvrđeno je da su ugovori s malim dioničarima raskidani nakon isteka ugovorenog roka plaćanja od nekoliko do 30 mjeseci, iz čega je vidljivo da 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

Prema rješenju o suglasnosti na pretvorbu, Fond je vezano uz imovinu za koju nisu riješeni vlasnički odnosi rezervirao 23 680 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM ili 41,78% ukupnog broja dionica Društva. Uz to, u portfelj Fonda je u postupku pretvorbe preneseno i 1 120 neprodanih dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM ili 1,98% ukupnog broja dionica Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom u svibnju 1999. preneseno je u portfelj Fonda 8 570 neotplaćenih dionica, nakon čega je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica s 1,98% na 17,10% ili 9 690 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn.

Nakon upisa povećanja temeljnog kapitala Društva u sudski registar u lipnju 1999., udjel rezerviranih dionica kod Fonda u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 41,78% na 25,22%, a udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica smanjen je s 17,10% na 10,32%.

U razdoblju od studenoga 1999. do srpnja 2002. u portfelj Fonda je preneseno 2 098 neotplaćenih dionica na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, nakon čega je Fond povećao svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica s 10,32% na 12,55% ili 11 788 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Na temelju pravomoćnog djelomičnog rješenja Ureda državne uprave u Dubrovačko-Neretvanskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, o pravu nasljednika prijašnjeg vlasnika oduzetih nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, na naknadu u dionicama rezerviranim kod Fonda, Fond je u studenome 2002. prenio Mariji Roko iz Dubrovnika 8 402, te Lidiji Muller iz Dubrovnika 8 401 dionicu nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Nakon ovih prijenosa, Marija Roko i Lidija Muller stekle su svaka po 8,95% udjela u temeljnom kapitalu Društva, dok je udjel Fonda u temeljnom kapitalu Društva na temelju rezerviranih dionica smanjen s 25,22% na 7,32% ili 6 877 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Upravni odbor Fonda je u siječnju 2003. donio odluku o uvjetima prodaje, te o raspisivanju natječaja za prodaju 11 788 neprodanih dionica iz portfelja Fonda i 53 603 dionica iz portfelja DAB ili ukupno 65 391 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, koje čine 69,64% ukupnog broja dionica Društva. Odlučeno je da se početna cijena za prodaju navedenih dionica objavi u iznosu 90,00 kn po dionici, što ukupno za svih 65 391 dionica iznosi 5.885.190,00 kn (45,00% nominalne vrijednosti dionica), te da se istodobno u javnom pozivu napomene da je nužno ulaganje u Društvo u visini od minimalno 5.287.500,00 kn što će znatno doprinijeti poboljšanju kvalitete poslovanja Društva. Odluka je donesena na temelju prijedloga zamjenika potpredsjednika Fonda, sastavljenog nakon analize financijskih pokazatelja poslovanja i stanja Društva. Prethodno je u 2001. bio raspisan natječaj za prodaju dionica Društva iz državnog portfelja po nominalnoj vrijednosti dionica, na kojem nije zaprimljena niti jedna ponuda koja bi odgovarala uvjetima natječaja.

Na temelju navedene odluke upravnog odbora, natječaj je objavljen u lipnju 2003.

Povjerenstvo Fonda za javno otvaranje ponuda je u rujnu 2003. otvorilo ponude po objavljenom natječaju, o čemu je javni bilježnik sastavio zapisnik. Prema spomenutom zapisniku, na natječaj je u oglašenom roku pristiglo sedam ponuda. Kolegij Fonda je u rujnu 2003. sastavio pisano izvješće o svim ponudama, te ga zajedno sa spomenutim javnobilježničkim zapisnikom i svim ponudama dostavio upravnom odboru Fonda. Na temelju dostavljene dokumentacije, upravni odbor Fonda je u listopadu 2003. donio odluku o prihvaćanju ponude društva PGM Ragusa d.d., Dubrovnik, uz uvjete da ponuditelj ponudi izdavanje zamjenskih jamstava za obveze Društva koje su pokrivena jamstvima Republike Hrvatske, te da za 20,00% vrijednosti predviđenih ulaganja u Društvo ponudi garanciju banke kao sredstvo osiguranja, dok se za preostali iznos vrijednosti predviđenih ulaganja u Društvo prihvaća ponudena korporativna garancija kao sredstvo osiguranja. Ponuditelj je u listopadu 2003. obavijestio Fond da prihvaća uvjete iz odluke upravnog odbora Fonda o prihvaćanju njegove ponude.

Ugovor o prodaji i prijenosu 65 391 dionica Društva između Fonda i odabranog ponuditelja zaključen je 24. veljače 2004. Ugovorena kupoprodajna cijena svih dionica iznosila je 9.100.000,00 kn, što je kupac uplatio prije zaključivanja ugovora jednokratnom uplatom na žiro račune Fonda i DAB. Ugovorom se kupac obvezao u roku 90 dana od dana zaključivanja ugovora podmiriti dospjele obveze Društva prema vjerovnicima čije su tražbine osigurane jamstvima Republike Hrvatske, te podmiriti eventualne obveze prema Ministarstvu financija koje su nastale po osnovi regresnog prava po naplaćenim državnim jamstvima. Kupac se obvezao navedene obveze podmiriti u roku, kako bi se stekli uvjeti za vraćanje državnih jamstava Ministarstvu financija, o čemu se obvezao bez odgode dostaviti dokaze Fondu. Radi osiguranja ispunjenja navedenih obveza, kupac je pri potpisu ugovora predao Fondu običnu zadužnicu u skladu s ugovorom. Ugovoreno je da je kupac u svojoj ponudi precizirao program ulaganja u Društvo, te se obvezao u narednih pet godina uložiti u Društvo 21.400.000,00 kn angažiranjem vlastitih i tuđih sredstava. Prema navedenom programu ulaganja, dio ulaganja u iznosu od cca 12.400.000,00 kn financirao bi kupac u suradnji sa strateškim partnerima, dok bi se preostalo ulaganje financiralo iz investicijskih kredita. U programu ulaganju, kao i u ugovoru, nije navedeno na čiji teret će biti uzeti investicijski krediti, na teret kupca ili Društva. Ugovorom se kupac obvezao izvršavati ponuđeni program ulaganja u Društvo prema ugovorenoj dinamici, te izvršavati ponuđeni poslovni plan, o čemu je dužan uredno izvještavati Fond putem polugodišnjih izvješća o ulaganjima i izvršavanju poslovnog plana, verificiranim od ovlaštenog revizora. Radi osiguranja ispunjenja obveze ulaganja u Društvo za prve dvije godine ulaganja, kupac je pri potpisu ugovora predao Fondu garanciju banke na iznos od 4.280.000,00 kn (20,00% ukupnog ulaganja u Društvo), s rokom važenja dvije godine od dana zaključivanja ugovora. Radi osiguranja ispunjenja obveze ulaganja u Društvo za treću do petu godinu ulaganja, kupac se obvezuje 15 dana prije isteka važenja navedene garancije banke predati Fondu korporativnu garanciju društva PGM Ragusa, Dubrovnik - vlastita bianco potpisana i akceptirana mjenica uz klauzulu bez protesta, naplativa u korist Društva, koja pokriva iznos od 17.120.000,00 kn (80,00% ukupnog ulaganja u Društvo). Ukoliko se Fond, u slučaju da kupac ne ispunjava obveze preuzete programom ulaganja i poslovnim planom, ne uspije naplatiti aktiviranjem navedenih sredstava osiguranja, ugovoreno je da Fond zadržava pravo odlučiti hoće li ugovor održati na snazi ili ga raskinuti.

Ugovorom je kupac preuzeo obvezu nastavka i razvoja registrirane sadašnje djelatnosti

Društva. Kupac se obvezao zadržati postojeći broj zaposlenih u Društvu (24 stalna zaposlenika) najmanje jednu godinu od dana zaključivanja ovog ugovora, da će, u slučaju tehnološkog viška zaposlenika, smanjenje broja zaposlenika provoditi u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske i važećim ugovorima o radu, uz program zbrinjavanja eventualnog viška zaposlenika, te da će nakon isteka roka od jedne godine osigurati dostatna materijalna sredstva za zakonito i pravično zbrinjavanje zaposlenika.

Također se obvezao da će poslovnu politiku Društva voditi u cilju povećavanja broja zaposlenika, te da će u roku tri godine od dana zaključivanja ovog ugovora zaposliti u Društvu tri nova zaposlenika na neodređeno vrijeme, a tijekom turističke sezone zapošljavati pet do deset zaposlenika na određeno vrijeme. U slučaju da kupac ne ispuni ugovorene obveze u vezi zaposlenika, ugovorena je kazna u iznosu 100.000,00 kn, čija je naplata osigurana predajom Fondu bianco potpisane i akceptirane mjenice uz klauzulu bez protesta. Kupac se obvezao da neće otuđiti ni opteretiti nekretnine Društva, kao i kupljene dionice Društva, bez pisane suglasnosti Fonda u roku jedne godine od dana zaključivanja ovog ugovora. Radi osiguranja navedenih obveza, kupac je predao Fondu garanciju poslovne banke s plaćanjem na prvi poziv, na iznos od 50.000,00 EUR, naplativu u kunskoj protuvrijednosti, s rokom važenja do 31. siječnja 2005.

Fond je 25. veljače 2005. izdao tabularnu izjavu kojom je ovlastio kupca na upis u knjigu dionica. Nakon upisa u knjigu dionica, društvo PGM Ragusa, Dubrovnik steklo je 69,64% udjela, dok DAB i Fond na temelju neprodanih dionica nisu imali udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Do vremena obavljanja revizije, društvo PGM Ragusa d.d., Dubrovnik je, prema dokumentaciji Društva, u roku iz ugovora o prodaji i prijenosu dionica podmirilo dospelje obveze Društva prema vjerovnicima čije su tražbine osigurane jamstvima Republike Hrvatske, te obveze Društva prema Ministarstvu financija po osnovi regresnog prava po naplaćenim državnim jamstvima.

Na temelju raskinutih ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, u portfelj Fonda je u ožujku 2004. preneseno 196 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, nakon čega je Fond stekao 0,21% udjela u temeljnom kapitalu Društva na temelju neprodanih dionica.

4.3. Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

U postupku pretvorbe, u portfelj Fonda radnika preneseno je 392 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM ili 0,69% ukupnog broja dionica Društva, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 168 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM ili 0,30% ukupnog broja dionica Društva. Navedeni fondovi su u rujnu 1997. zaključili s društvom Croatia osiguranje d.d., Zagreb ugovor o zamjeni dionica. Zaključenim ugovorom, društvo Croatia osiguranje, Zagreb je prenijelo navedenim fondovima 26 306 redovnih dionica Istarske banke d.d., Pula ukupne nominalne vrijednosti 26.306.000,00 kn, što je po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske od 3,56 kn za 1,- DEM na dan zaključenja ugovora iznosilo 7.389.400,- DEM, a fondovi su društvu Croatia osiguranje, Zagreb prenijeli 73 129 dionica deset društava ukupne nominalne vrijednosti 7.389.400,- DEM.

Među prenesenim dionicama bilo je i 560 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne

dionice 100,- DEM ili 0,99% ukupnog broja dionica Društva.

U listopadu 1997., društvo Croatia osiguranje, Zagreb prodalo je društvu Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik 560 dionica ili 0,99% ukupnog broja dionica Društva. Nakon ove promjene društvo Croatia osiguranje, Zagreb nije više imalo udjela u temeljnom kapitalu Društva, a društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik povećalo je svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 43,04% na 44,03% ili 24 949 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik je u listopadu 1997. prodalo društvu Hoteli Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik 560 dionica ili 0,99% ukupnog broja dionica Društva. Nakon ove promjene društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik smanjilo je svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 44,03% na 43,04% ili 24 389 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Društvo Hoteli Dubrovnik, Dubrovnik i DAB zaključili su u lipnju 1999. ugovor o prijenosu i prodaji dionica. Zaključenim ugovorom, DAB je kupila od navedenog društva 73 129 dionica deset društava nominalne vrijednosti 15.262.448,50 kn, među kojima se nalazilo i 560 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn. Kupoprodajna cijena svih dionica ugovorena je u iznosu 27.474.093,23 kn, a plaćanje je ugovoreno prijebojem potraživanja DAB prema društvu Hoteli Dubrovnik, Dubrovnik koja su ukupno iznosila 27.474.093,23 kn. Potraživanja prema navedenom društvu DAB je preuzela od društva Dubrovačka banka, Dubrovnik na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik od 28. siječnja 1999. i ugovora zaključenog 21. lipnja 1999. između društva Dubrovačka banka, Dubrovnik i DAB o prijenosu rizičnih plasmana u kojima su sadržani potencijalni gubici društva Dubrovačka banka, Dubrovnik. Nakon ove promjene društvo Hoteli Dubrovnik, Dubrovnik nije više imalo udjela u temeljnom kapitalu Društva, a DAB je stekla 0,99% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Nakon upisa povećanja temeljnog kapitala Društva u sudski registar u lipnju 1999., udjel DAB u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 0,99% na 0,60%.

4.4. Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka

Društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik steklo je pretvaranjem potraživanja u dionički udjel u postupku pretvorbe, te kupnjom od malih dioničara, ukupno 14 882 dionica serije A nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn ili 26,26% ukupnog broja dionica Društva.

Nakon upisa povećanja temeljnog kapitala Društva u sudski registar u lipnju 1999., društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik steklo je 37 224 dionica serije B, nakon čega je društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik povećalo svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 26,26% na 55,49% ili 52 106 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Vlada Republike Hrvatske je u travnju 1998. donijela odluku o sanaciji i restrukturiranju

društva Dubrovačka banka, Dubrovnik. Na temelju članka VII navedene odluke, društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik prenijelo je na DAB 52 106 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Ugovor o prijenosu dionica zaključen je u srpnju 1999. Nakon ove promjene društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik nije više imalo udjela u temeljnom kapitalu Društva, a DAB je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 0,60% na 56,09% ili 52 666 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik nije obavijestilo Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske o otpuštanju dionica 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 sedam dana.

4.5. Povećanje temeljnog kapitala ulozima društva Dubrovačka banka

Na temelju odluke glavne skupštine od 12. rujna 1998. temeljni kapital Društva je povećan za 7.444.800,00 kn ulaganjem prava društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik. Društvo je izdalo 37 224 redovnih dionica serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Društvo je 31. prosinca 1997. zaključilo s društvom Dubrovačka banka, Dubrovnik ugovor o ulaganju prava, te u srpnju 1998. dodatak ovom ugovoru. Ugovorne strane su utvrdile da su potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik prema Društvu na dan 31. prosinca 1997. iznosila 7.444.800,00 kn, te da su navedena potraživanja nastala na temelju četiri ugovora o kreditu zaključenih u razdoblju od veljače do studenoga 1997. Banka je uložila prava izražena u novčanoj vrijednosti, a Društvo se obvezalo na glavnoj skupštini, koja će se održati do 30. rujna 1998., donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala uložnim pravima u iznosu 7.444.800,00 kn i izdavanju 37 224 redovnih dionica serije B, nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn, koje će u cijelosti upisati društvo Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik uz isključenje prava prvenstva upisa drugih dioničara.

Ugovoreno je da ugovor ima pravni učinak pod uvjetom da glavna skupština Društva donese odluku o povećanju temeljnog kapitala kako je ugovoreno, a banka ima pravo jednostrano raskinuti ugovor ako pravomoćnom odlukom suda bude odbijen upis odluke o povećanju temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda.

Društvo Ekonomik revizija d.o.o., Dubrovnik izradilo je u kolovozu 1998. izvješće o obavljenoj reviziji povećanja temeljnog kapitala Društva, te u svibnju 1999. dopunu ovom izvješću, u kojima je navelo da, nakon uvida u navedene ugovore o kreditu, temeljne financijske izvještaje Društva za 1997, te knjigovodstvenu dokumentaciju relevantnu za utvrđivanje realnosti potraživanja koja se predlažu pretvoriti u povećanje temeljnog kapitala, mogu pouzdano potvrditi realnost potraživanja društva Dubrovačka banka, Dubrovnik prema Društvu u iznosu 7.444.800,00 kn. Prema dokumentaciji Društva, krediti su iskorišteni za obnovu objekata, te obrtna sredstva doznakama sredstava na žiro račun Društva ili plaćanjima iz kredita po nalogu Društva.

Izdane dionice serije B u vrijednosti uložениh prava u cijelosti je upisalo društvo

Dubrovačka banka, Dubrovnik u rujnu 1998. Upisnik dionica izjavio je da se navedenim ulaganjem prava gasi obveza Društva prema društvu Dubrovačka banka, Dubrovnik u iznosu 7.444.800,00 kn. Povećanje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u lipnju 1999., nakon čega je društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik steklo 37 224 dionica serije B, a ukupan broj dionica Društva povećan je s 56 670 na 93 894 redovnih dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn. Nakon stjecanja dionica serije B, društvo Dubrovačka banka, Dubrovnik povećalo je svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva s 26,26% na 55,49% ili 52 106 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 200,00 kn.

Navedenim načinom ulaganja prava 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.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije daje se u sljedećoj tablici.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %
1.	PGM Ragusa d.d., Dubrovnik	65 391	69,64
2.	Marija Roko	8 402	8,95
3.	Lidija Muller	8 401	8,95
4.	Fond - rezervirane dionice	6 877	7,32
5.	Fond - neprodane dionice	196	0,21
6.	mali dioničari (61)	4 627	4,93
Ukupno		93 894	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daje pregled usporednih podataka o poslovanju Društva za razdoblje od 1996. do 2003.

Tablica broj 5

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1996. do 2003.

u kn

Opis	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.
Prihodi	2.213.649	3.309.083	3.331.877	2.261.287	2.764.179	2.922.025	3.182.489	3.536.263
Rashodi	4.623.168	6.573.546	4.932.683	4.422.838	4.582.470	5.195.833	5.141.747	5.065.787
Gubitak	2.409.519	3.264.463	1.600.806	2.161.551	1.818.291	2.273.808	1.959.258	1.529.524
Ukupna aktiva	21.467.032	21.201.976	22.327.798	21.375.181	21.379.814	21.633.196	21.960.392	20.671.091
Dugotrajna imovina	20.148.338	19.856.149	20.609.432	19.995.905	19.409.762	18.995.212	20.713.647	20.187.126
Kratkotrajna imovina	1.318.694	1.345.827	1.718.366	1.379.276	1.970.052	2.637.984	1.246.745	483.965
Ukupna pasiva	21.467.032	21.201.976	22.327.798	21.375.181	21.379.814	21.633.196	21.960.392	20.671.091
Upisani kapital	20.571.210	17.001.000	17.001.000	18.778.800	18.778.800	18.778.800	18.778.800	18.778.800
Pričuve	-	3.570.210	3.570.210	1.199.625	938.940	938.940	3.068.391	3.068.391
Preneseni gubitak	2.363.603	4.773.122	8.037.585	1.600.806	3.501.672	5.319.963	7.593.771	9.553.029
Dugoročne obveze	1.071.963	6.992.000	9.342.832	3.142.073	5.835.392	8.500.917	8.353.863	8.175.030
Kratkoročne obveze	4.596.981	1.676.351	2.052.147	2.017.040	1.146.645	1.008.310	1.312.367	1.731.423
Broj zaposlenika	30	30	28	29	28	29	30	27

Društvo Refinal d.o.o., Dubrovnik izradilo je revizorsko izvješće o financijskim izvještajima Društva za 1998., 2001. i 2002. Revizija financijskih izvještaja za preostale godine nije obavljena jer je Društvo klasificirano kao mali poduzetnik u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. U revizorskim izvješćima navedeno je da financijski izvještaji prikazuju realno i objektivno rezultat poslovanja i financijsko stanje Društva.

Društvo je za sve godine od pretvorbe do 2003. iskazalo gubitak u poslovanju. Poslovni rashodi bili su stalno veći od poslovnih prihoda. Na iskazane gubitke znatno su utjecali i financijski rashodi zbog kreditne zaduženosti. Prema revizorskim izvješćima o financijskim izvještajima Društva za 2001. i 2002., Društvo je ostvarilo negativne novčane tijekove, što bi se moglo negativno odraziti na solventnost Društva, te ugroziti neograničenost poslovanja. Prema izvješćima uprave Društva, glavni uzroci nepovoljnih poslovnih rezultata su starost i dotrajalost, te ograničenost kapaciteta hotelskih objekata. Odlukama glavne skupštine Društva gubici u ukupnom iznosu 8.298.270,00 kn pokriveni su smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 5.667.700,00 kn i iz sredstava pričuve u iznosu 2.631.270,00 kn. Nepokriveni gubitak na koncu 2003. iznosio je 11.082.553,00 kn.

Prema financijskim izvještajima Društva za 2003., kapital i pričuve iznosili su 10.764.638,00 kn, a obveze su iznosile 9.906.453,00 kn. Najznačajnije obveze u iznosu 9.449.023,00 kn odnosile su se na obveze po kreditima, a sastojale su se od obveza prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak (dalje u tekstu: HBOR) u iznosu 7.727.864,00 kn po četiri kredita iskorištena u razdoblju od 1998. do 2001., obveza prema DAB u iznosu 447.166,00 kn, dospjelih kamata po navedenim kreditima u iznosu 474.055,00 kn, te obveza u iznosu 799.938,00 kn prema Ministarstvu financija koje je, kao jamac po tri kredita HBOR, podmirilo dospjele obveze Društva po tim kreditima. Dio obveza Društva prema HBOR u iznosu 4.511.807,00 kn pokriven je jamstvima Vlade Republike Hrvatske. Pored toga, vraćanje svih kreditnih obveza osigurano je prijenosom vlasništva i davanjem prava zaloga na svim nekretninama Društva.

U vrijeme obavljanja revizije Društvo je imalo 24 stalna zaposlenika ili tri zaposlenika više u odnosu na broj zaposlenika u vrijeme pretvorbe (21).

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Sumratin-Zagreb, 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 revizijskih institucija - INTOSAI.

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Sumratin-Zagreb, Dubrovnik, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupka privatizacije

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

- Mali dioničari su, kao prodavatelji, u razdoblju od rujna 1996. do listopada 1997. zaključili s društvom Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik, kao kupcem, 132 ugovora o prodaji (prijenosu) 7 965 otplaćenih dionica i 10 474 neotplaćenih dionica s popustom. U ugovorima je utvrđeno da su mali dioničari podnijeli zahtjev Fondu za izmjenu roka otplate neotplaćenih dionica s pet na 20 godina. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela ispunjenje duga za neotplaćene dionice prema Fondu, te obvezu plaćanja mjesečnih obroka malih dioničara utvrđenih ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatka tom ugovoru, kada ga mali dioničari zakluče s Fondom. Mali dioničari su prenijeli banci u zalog sva prava na temelju neotplaćenih dionica. Banka (stjecatelj) nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o prodaji (prijenosu) dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Mali dioničari (121), koji su dionice prethodno prodali (prenijeli) banci, u svibnju 1997. zaključili su s Fondom dodatke ugovoru, kojima su izmijenjeni rokovi otplate neotplaćenih dionica s popustom s pet na 20 godina. Banka je neotplaćene dionice otplaćivala Fondu do travnja 1998., kada ih je prestala otplaćivati.

Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Predsjednik uprave društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u vrijeme stjecanja dionica Društva od malih dioničara bio je Neven Barač.

Razvojnim programom predviđena su investicijska ulaganja za rekonstrukciju i nadogradnju hotela Sumratin i Sumratin II, izgradnja plinske stanice u iznosu 2.490.600,- DEM, te ulaganja za nabavu opreme u iznosu 474.000,- DEM. Program je donesen za razdoblje od deset godina, s tim da nije naznačena godina početka i završetka razvojnog programa.

Ciljevi i ulaganja predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni.

Društvo je za sve godine od pretvorbe (1993.) do 2003. poslovalo s gubitkom. Nepokriveni gubitak na koncu 2003. iznosio je 11.082.553,00 kn. Kreditne obveze na koncu 2003. iznosile su 9.449.023,00 kn, a vraćanje svih kreditnih obveza osigurano je prijenosom vlasništva i davanjem prava zalogu na svim nekretninama Društva. Prema financijskim izvještajima za 2001. i 2002. Društvo je imalo negativne novčane tijekove. Broj zaposlenika povećan je s 21 koncem prosinca 1992. na 24 zaposlenika u travnju 2004.

S obzirom da je Društvo od 1993. do 2003. poslovalo s gubitkom, da je nepokriveni gubitak koncem 2003. iznosio 11.082.553,00 kn, da su kreditne obveze iznosile 9.449.023,00 kn, da je vraćanje kredita osigurano prijenosom vlasništva i davanjem prava zaloga na svim nekretninama Društva, te da je Društvo za 2001. i 2002. imalo negativne novčane tijekove, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRANVE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 21. svibnja 2004. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizaciji, te u očitovanju navodi da je suglasan s napravljenim izvješćem i da na isto nema primjedbi.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Mara Bukvić, dipl. oec.

Nikola Pijević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak
potvrđuje _____

SUMRATIN-ZAGREB, DUBROVNIK

1. Upravni odbor:

Gordan Bruno Grbić, predsjednik 6. travnja 1994. do 30. kolovoza 1995.

Nikša Ivanović, od 6. travnja 1994. do 30. kolovoza 1995.

Darko Kaciga, od 6. travnja 1994. do 30. kolovoza 1995.

Drage Mojaš, od 6. travnja 1994. do 30. kolovoza 1995.

Mato Kusalo, od 6. travnja 1994. do 30. kolovoza 1995.

2. Nadzorni odbor:

Ana Desin, predsjednik od 30. kolovoza 1995. do 12. rujna 1998.

Zdenko Lučić, od 30. kolovoza 1998. do 12. rujna 1998.

Davor Njirić, od 30. kolovoza 1998. do 12. rujna 1998.

Drage Mojaš, od 30. kolovoza 1998. do 12. rujna 1998.

Mato Kusalo, od 30. kolovoza 1998. do 12. rujna 1998.

Zoran Smoljan, predsjednik od 12. rujna 1998. do 22. siječnja 2002.

Franjo Bevanda, od 12. rujna 1998. do 12. listopada 2000.

Miho Vlahinić, od 12. rujna 1998. do 12. listopada 2000.

Ivo Ogresta, od 12. listopada 2000. do 22. siječnja 2002.

Jure Dumančić, od 12. listopada 2000. do 22. siječnja 2002.

Ines Vukobratović, predsjednik, od 22. siječnja 2002.

Davor Božoč, od 22. siječnja 2002.

Dubravka Đivanović, od 22. siječnja 2002.

3. Direktor ili uprava:

Marin Šilje, od 27. lipnja 1991.