



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

DUBROVKINJA NUOVA, DUBROVNIK

Dubrovnik, ožujak 2004.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	3
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	3
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
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.	Izvještaj revizorske tvrtke	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	14
3.4.	Upis u sudski registar	14
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	15
4.1.	Dionice s popustom	15
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	16
4.3.	Dionice iz portfelja fondova	18
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	19
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	19
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	19
5.3.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	24
5.4.	Raspolaganje nekretninama	25
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	44
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	44
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	45
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	46



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik
Klasa: 041-03/01-01/174
Urbroj: 613-21-04-25

Dubrovnik, 19. ožujka 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA DUBROVKINJA NUOVA, 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 Dubrovkinja nuova, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 25. rujna 2003. do 19. ožujka 2004.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 74/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o zabrani prijenosa raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90, 61/91, 25/93, 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97, 114/01),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97, 57/01),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti prikupljenih dionica u postupku osnivanja privatizacijskog investicijskog fonda (Narodne novine 42/98), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Dubrovkinja nuova Poduzeće za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik, (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-13570 pod brojem Fi 9326/92 od 31. prosinca 1992. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Put Republike 28. Matični broj je 0198471, a šifra djelatnosti je 070132. Poduzeće je počelo poslovati 1. siječnja 1993., a nastalo je podjelom društvenog poduzeća Dubrovkinja Poduzeće za unutrašnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik na četiri društvena poduzeća pravna slijednika. Pravni slijednici su 30. listopada 1993. zaključili ugovor o podjeli imovine, zaposlenika i obveza poduzeća Dubrovkinja, a u ožujku 1994., prosincu 1997. i siječnju 2003. dodatke navedenom ugovoru.

Djelatnosti Poduzeća su: trgovina na veliko i trgovina na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, turističke djelatnosti, usluge u vanjskotrgovinskom prometu, ugostiteljske usluge smještaja i prehrane, poslovne usluge, usluge prijevoza robe i putnika u cestovnom prometu, obrtničke usluge i popravci, te brijačke, vlasuljarske, kozmetičarske i druge usluge.

U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi direktor je bio Pavo Miloglav.

Na dan 30. lipnja 1993. Poduzeće je imalo 990 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za razdoblje od siječnja do lipnja 1993. iskazani su prihodi u iznosu 7.754.360.000.- HRD, rashodi u iznosu 12.119.986.000.- HRD i gubitak u iznosu 4.365.626.000.- HRD. U bilanci stanja na dan 30. lipnja 1993. iskazana je vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 51.724.928.000.- HRD ili 27.484.021,- DEM (tečaj: 1,- DEM = 1.882.- HRD).

2.2. Statusne i druge promjene

Dubrovkinja nuova dioničko društvo za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 17. srpnja 1995. Matični broj subjekta je 060000461. Istodobno je upisano usklađenje općih akata Društva s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Upisani temeljni kapital Društva iznosio je 167.032.800,00 kn ili 45.144.000,- DEM.

Odlukom glavne skupštine od 24. srpnja 1998. temeljni kapital smanjen je za 76.744.800,00 kn radi usklađenja nominalnog iznosa dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i pokrića gubitaka, te je iznosio 90.288.000,00 kn. Broj dionica nije mijenjan i iznosio je 451 440 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je sa 100,- DEM na 200,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 31. listopada 2000.

Odlukom glavne skupštine od 19. prosinca 2003. temeljni kapital smanjen je za 45.144.000,00 kn radi pokrića gubitka, te je iznosio 45.144.000,00 kn. Broj dionica nije mijenjan i iznosio je 451 440 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je sa 200,00 kn na 100,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 11. veljače 2004. Istodobno je upisana promjena naziva tvrtke u Gravosa d.d. za poslovanje nekretninama i trgovinu.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je u siječnju 1996. na temelju odluke nadzornog odbora i izjave o osnivanju osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge Dubrovkinja-Zagreb d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku. Društvo Dubrovkinja-Zagreb d.o.o. upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 22. siječnja 1996. Upisan je osnivački ulog u iznosu 22.800,00 kn ili 6.130,- DEM u stvarima, matični broj društva 060004147 i član uprave Zdenko Henč.

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 31. listopada 1993. Poduzeće je u odobrenom roku dostavilo dokumentaciju.

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor 30. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Miho Popović, članovi Ante Šarac, Ivo Vukić, Marijan Mrkušić i Katica Matić. Odlukom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, te prijenosom dionica Fondu, Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 30. lipnja 1993. iznosila je 74.939.828.000,- HRD ili 39.819.250,- DEM. Temeljni kapital jednak je procijenjenoj vrijednosti Poduzeća i podijeljen je na 398 192 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Na temelju odluke upravnog odbora od 30. rujna 1993. u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, osim tri stana procijenjene vrijednosti u iznosu 136.902,- DEM i to: stana u Mokošici, od Izvora 53 površine 60,50 m², stana u Dubrovniku, Marka Marulića 11 površine 48,00 m², te stana u Dubrovniku, Petra Krešimira 41 površine 86,60 m².

Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu su uz odluku dostavljeni svi zakonom utvrđeni prilozi i to: program pretvorbe, izvještaj revizorske tvrtke, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvadci iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Društvo nije uskladilo odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu od 4. listopada 1994. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda iznosila je 45.144.000,- DEM, što je za 5.324.750,- DEM više od iznosa procijenjene vrijednosti Poduzeća iskazanog u odluci.

3.1.1. Program pretvorbe

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

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 1993. do 1998. U razvojnom programu je navedeno da je Poduzeće formirano početkom 1993. i da je poslovalo u izrazito teškim ratnim uvjetima, što je imalo za posljedicu značajniji realni pad prometa, standarda zaposlenih djelatnika, te negativan financijski rezultat. Predviđeno je da se te okolnosti mogu prevladati u kraćem razdoblju jer Poduzeće ima značajan potencijal u prodajnim i poslovnim kapacitetima na vrlo atraktivnim lokacijama, te stručne kadrove, što čini pretpostavke daljnjeg razvoja. Ciljevi razvoja u budućem razdoblju su obnova i rekonstrukcija ratom oštećenih objekata, nabavka opreme, obnova voznog parka, modernizacija i racionalizacija maloprodajnih i skladišnih kapaciteta, povećanje maloprodajnog prometa, poboljšanje uspješnosti poslovanja, te održavanje postojećeg broja zaposlenih.

Tijekom 1994. i 1995. predviđeni su zahvati na obnovi i rekonstrukciji opskrbnog centra Mokošica, maloprodajne mreže i rashladnih kapaciteta u Komolcu, te obnovi voznog parka, za što je planirano uložiti 2.026.000,- DEM. Predviđeno razdoblje povrata investicijskog ulaganja je četiri godine.

Prema projekciji financijskog rezultata za razdoblje od 1993. do 2005., predviđeno je poslovanje s gubitkom do 1995., a od 1995. pozitivno poslovanje. Prihodi za 2005. planirani su u iznosu 54.516.000,- DEM, rashodi 50.125.000,- DEM i dobit u iznosu 4.391.000,- DEM.

3.1.3. Izvještaj revizorske tvrtke

Poduzeće za reviziju, računovodstvene i financijske usluge Refinal p.o., Dubrovnik je u lipnju 1994. izradilo izvještaj o zakonitosti i realnosti financijskih izvještaja Poduzeća na dan 30. lipnja 1993. U revizorskom izvještaju navedeno je da su revizijom obuhvaćene sve stavke u bilanci stanja i računu dobiti i gubitka. Prema mišljenju neovisnog revizora financijski izvještaji prikazuju istinito i fer financijsko stanje Poduzeća na dan 30. lipnja 1993. i rezultate poslovanja.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradile su stručne službe Poduzeća i vanjski suradnici. Procjenu vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata obavili su zaposlenici Poduzeća: Lepa Šimleša, dipl.arh. i Zdravko Nivić, dipl.ing.građ, te vanjski suradnik Pavo Dabrović, dipl.ing.građ. Procjenu vrijednosti opreme obavili su zaposlenici Poduzeća: Ante Srhoj, dipl.ing.građ. i Ana Lale, dipl.oec., a procjenu vrijednosti druge imovine i obveza obavili su Niko Matušić, dipl.oec. i Ana Lale, dipl.oec.

Elaborat sadrži usporednu bilancu stanja na dan 30. lipnja 1993. 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 30. lipnja 1993. iznosila je 39.294.373.982,- HRD ili 20.879.051,- DEM, a procijenjena vrijednost prema elaboratu iznosila je 74.939.828.000,- HRD ili 39.819.250,- 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, obilaska lokacije, uvida u tehničku dokumentaciju i snimanja postojećeg stanja objekata za koje nije bilo tehničke dokumentacije.

Procjena građevinskih objekata je obavljena na način da je utvrđena cijena izgradnje ekvivalentnog objekta, a potom sadašnja vrijednost objekta uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti. Procijenjena vrijednost objekata umanjena je za procijenjenu ratnu štetu na objektima, potvrđenu od općinske komisije. Za sve procijenjene objekte priloženi su dokazi o pravu raspolaganja i korištenja, osim za poslovne prostore u Sarajevu, Lukavici i Trebinju, koji su zbog nedostupnosti procijenjeni po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 4.477,- DEM. Iz elaborata nisu vidljive površine zemljišta i objekata za navedene poslovne prostore.

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

Procjena vrijednosti opreme je obavljena na temelju popisa opreme na dan 30. lipnja 1993., pribavljenih jediničnih cijena od proizvođača, te je uvidom u stanje opreme i godinu nabave utvrđen koeficijent umanjenja nove vrijednosti opreme. Procjena vrijednosti druge imovine i obveza obavljena je neposrednim uvidom u analitičke evidencije, popisne liste, specifikacije i drugu dostupnu dokumentaciju.

U srpnju 1994. Poduzeće je dostavilo Fondu dopunu elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća, kojom je vrijednost Poduzeća povećana za 2.178.675,- DEM i iznosila je 41.997.925,- DEM. Prema dopuni elaborata povećana je vrijednost zemljišta za 59.856,- DEM, građevinskih objekata za 954.260,- DEM, opreme za 635.366,- DEM, te dugoročnih ulaganja za 529.193,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 30. lipnja 1993.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopuni elaborata
1.	Nematerijalna ulaganja	485.822,-	485.756,-	485.756,-
2.	Zemljište	11.481.908,-	16.580.307,-	16.640.163,-
3.	Građevinski objekti	10.965.733,-	27.472.571,-	28.426.831,-
4.	Oprema	471.190,-	915.646,-	1.551.012,-
5.	Stanovi	432.388,-	136.902,-	136.902,-
6.	Dugoročna ulaganja	11.140,-	11.132,-	540.325,-
7.	Dugoročna potraživanja	3.650,-	3.650,-	3.650,-
8.	Zalihe	1.092.676,-	1.092.676,-	1.092.676,-
9.	Kratkoročna potraživanja	2.447.897,-	2.447.897,-	2.447.897,-
10.	Druga imovina	91.617,-	90.630,-	90.630,-
I. Ukupno imovina (1. - 10.)		27.484.021,-	49.237.167,-	51.415.842,-
11.	Obveze	5.358.251,-	5.358.251,-	5.358.251,-
12.	Stanovi	418.685,-	136.902,-	136.902,-
13.	Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja	828.034,-	828.034,-	828.034,-
14.	Gubitak	-	3.094.730,-	3.094.730,-
II. Ukupno odbitne stavke (11.+12.+13.+14.)		6.604.970,-	9.417.917,-	9.417.917,-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		20.879.051,-	39.819.250,-	41.997.925,-
IV. Temeljni kapital (III.)		20.879.051,-	39.819.250,-	41.997.925,-

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta 30. lipnja 1993. iznosila je 11.481.908,- DEM, a procijenjena vrijednost prema dopuni elaborata iznosila je 16.640.163,- DEM. U procijenjenu vrijednost zemljišta uključena je renta i naknada za pripremu građevinskog zemljišta. Društvo nema popis zemljišta na dan 30. lipnja 1993., te nije vidljivo jesu li procjenom obuhvaćena sva zemljišta. Procijenjene su sve čestice građevinskog zemljišta koje su Poduzeću pripale na temelju ugovora o podjeli imovine, djelatnika i obveza pravnog prednika poduzeća Dubrovkinja od 30. listopada 1993., osim zemljišta poslovnog prostora u Dubrovniku, Iva Vojnovića 44, č.zgr. 1152 površine 46 m² i zemljišta iza navedenog poslovnog prostora, č.zem. 596/21 površine 121 m², sve k.o. Gruž.

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata 30. lipnja 1993. iznosila je 10.965.733,- DEM, a procijenjena vrijednost prema dopuni elaborata iznosila je 28.426.831,- DEM. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključena je procijenjena ratna šteta na objektima u iznosu 3.461.670,- DEM. Društvo nema popis građevinskih objekata na dan 30. lipnja 1993., te nije vidljivo jesu li procjenom obuhvaćeni svi objekti.

Procijenjeni su svi objekti koji su Poduzeću pripali na temelju ugovora o podjeli imovine, djelatnika i obveza poduzeća Dubrovkinja, osim poslovnog prostora u Dubrovniku, Iva Vojnovića 44, č. zgr. 1152 površine 46 m².

U nastavku se daje pregled procijenjene vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata prema dopunama elaborata.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost zemljišta i građevinskih objekata
u DEM

R. b.	Nekretnine	Površina u m ²		Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata		
		Zemljište	Objekti (NGP)	Zemljište	Objekti	Ukupno
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Kompleks ex Vojarna	38 199	9 638	5.481.401,-	7.858.645,-	13.340.04
2.	Ex Duhanska stanica	5 596	6 947	951.407,-	4.193.460,-	5.144.867,-
3.	Ex Budućnost	3 590	3 312	734.514,-	1.886.580,-	2.621.094,-
4.	Solska baza-skladište	838	562	152.132,-	593.515,-	745.647,-
5.	Opskrbni centar Mokošica	890	1 277	153.739,-	1.247.378,-	1.401.117,-
6.	Upravna zgrada u Trpnju	478	478	85.029,-	292.530,-	377.559,-
7.	Diskont, Put Republike	790	431	140.519,-	234.670,-	375.189,-
8.	Poslovni prostor, Kralja Zvonimira	146	69	24.843,-	87.652,-	112.495,-
9.	Poslovni prostor, S. Radića (otok)	70	39	11.849,-	44.724,-	56.573,-
10.	Poslovni prostor, B. Jelačića	38	65	8.778,-	76.362,-	85.140,-
11.	Poslovni prostor, M. Marulića	7	33	4.444,-	33.472,-	37.916,-
12.	Poslovni prostor, S. Radića 102	140	145	33.832,-	134.917,-	168.749,-
13.	Poslovni prostor Mokošica zgrada 7	25	100	14.238,-	84.731,-	98.969,-
14.	Poslovni prostor u Rijeci	49	37	17.255,-	22.677,-	39.932,-
15.	Poslovni prostor Zagreb, V.Kovačića	64	54	33.536,-	40.351,-	73.887,-
16.	Poslovni prostor u Karlovcu	150	171	45.104,-	255.001,-	300.105,-
17.	Skladište u Komolcu na Izvoru	2 859	2 417	374.242,-	2.057.900,-	2.432.142,-
18.	Kompleks Komolac skladišta i hladnjače	27 208	8 401	2.361.524,-	4.859.659,-	7.221.183,-
19.	Skladište 756	871	833	178.165,-	320.590,-	498.755,-

20.	Skladište u Zagrebu, Jankomir	936	936	-	985.503,-	985.503,-
21.	Zemljište u Komolcu	5 865	-	269.790,-	-	269.790,-
22.	Zemljište u Čajkovici	5 060	-	232.760,-	-	232.760,-
23.	Zemljište na Pobrežju	12 312	-	73.872,-	-	73.872,-
24.	Barutana na Brgatu	7 382	-	214.078,-	-	214.078,-
25.	Zemljište na Brgatu	269	-	7.801,-	-	7.801,-
26.	Zemljište u Brsečinama	55 493	-	2.552.669,-	-	2.552.669,-
27.	Zemljište na Bosanci	17 000	-	1.190.000,-	-	1.190.000,-
28.	Zemljište na Strinčijeri	716	-	50.110,-	-	50.110,-
29.	Prodavaonica 114	24	66	10.993,-	67.171,-	78.164,-
30.	Prodavaonica 118	142	151	28.283,-	118.361,-	146.644,-
31.	Prodavaonica 121	24	45	7.331,-	47.823,-	55.154,-
32.	Prodavaonica 122	11	57	7.106,-	61.489,-	68.595,-
33.	Prodavaonica 124	15	78	9.748,-	82.850,-	92.598,-
34.	Prodavaonica 126	101	41	16.547,-	40.642,-	57.189,-
35.	Prodavaonica 127	34	28	6.956,-	16.244,-	23.200,-
36.	Prodavaonica 132	15	26	4.594,-	33.892,-	38.486,-
37.	Prodavaonica 133	37	66	11.572,-	77.892,-	89.464,-
38.	Prodavaonica 214	20	70	9.597,-	180.536,-	190.133,-
39.	Prodavaonica 215	26	52	9.200,-	175.691,-	184.891,-
40.	Prodavaonica 303	266	195	41.886,-	150.271,-	192.157,-
41.	Prodavaonica 307	464	190	74.842,-	215.372,-	290.214,-
42.	Prodavaonica 311	203	97	29.486,-	79.567,-	109.053,-
43.	Prodavaonica 312	49	112	5.480,-	123.546,-	129.026,-
44.	Prodavaonica 330	258	115	28.241,-	129.356,-	157.597,-
45.	Prodavaonica 331	119	76	15.576,-	83.977,-	99.553,-
46.	Prodavaonica 333	216	147	19.028,-	168.214,-	187.242,-
47.	Prodavaonica 334	52	78	6.204,-	90.189,-	96.393,-
48.	Prodavaonica 338	96	147	12.543,-	155.695,-	168.238,-
49.	Prodavaonica 364	30	137	16.989,-	171.722,-	188.711,-
50.	Prodavaonica 400	414	329	78.988,-	340.692,-	419.680,-
51.	Prodavaonica 401	915	394	145.659,-	431.045,-	576.704,-

52.	Prodavaonica 402	189	484	68.782,-	539.768,-	608.550,-
53.	Prodavaonica 403	116	79	20.927,-	83.241,-	104.168,-
54.	Prodavaonica 404	87	129	22.722,-	122.374,-	145.096,-
55.	Prodavaonica 405	76	155	24.464,-	162.401,-	186.865,-
56.	Prodavaonica 407	361	210	61.433,-	223.068,-	284.501,-
57.	Prodavaonica 409	58	216	28.968,-	249.820,-	278.788,-
58.	Prodavaonica 410	177	201	39.623,-	231.563,-	271.186,-
59.	Prodavaonica 411	90	143	24.664,-	134.477,-	159.141,-
60.	Prodavaonica 412	166	199	42.345,-	217.896,-	260.241,-
61.	Prodavaonica 413	77	95	19.289,-	92.090,-	111.379,-
62.	Prodavaonica 414	520	332	91.663,-	374.848,-	466.511,-
63.	Prodavaonica 420	44	206	26.093,-	220.925,-	247.018,-
64.	Prodavaonica 421	145	169	33.867,-	196.241,-	230.108,-
65.	Prodavaonica 500	85	115	17.929,-	64.339,-	82.268,-
66.	Prodavaonica 507	362	245	30.843,-	281.362,-	312.205,-
67.	Prodavaonica 508	591	221	61.331,-	251.337,-	312.668,-
68.	Prodavaonica 601	164	94	30.740,-	85.720,-	116.460,-
69.	Poslovni prostor u Sarajevu i Lukavici				2.290,-	2.290,-
70.	Prodavaonica 506 u Trebinju				2.187,-	2.187,-
71.	Ukupno (1 - 70)	193 880	41 935	16.640.16	31.888.50	48.528.66
72.	Ratne štete	-	-	-	3.461.670,	3.461.670,
	Ukupno	193 880	41 935	16.640.16	28.426.83	45.066.99

Na temelju ugovora o razgraničenju imovinsko pravnih odnosa s pravnim prednikom, Poduzeću su pripala 144 stana na kojima je postojalo stanarsko pravo. Iz dokumentacije Društva vidljivo je da je Poduzeće do 29. rujna 1993. prodalo 64 stana nositeljima stanarskog prava. Upravni odbor Poduzeća je 29. rujna 1993. donio odluku da se 77 prenese na gospodarenje Fondu za stambeno komunalno gospodarstvo općine Dubrovnik, a tri stana uključe u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema elaboratu stanovi su isključeni iz procijenjene vrijednosti Poduzeća, osim tri stana ukupne površine 195,10 m² koji su procijenjeni u iznosu 136.902,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost dugoročnih i kratkoročnih obveza 30. lipnja 1993. iznosila je

5.358.251,- DEM i procijenjene su u istom iznosu. Dugoročne obveze iznosile su 6.812,- DEM, a odnosile su se u cijelosti na obveze po kreditima prema društvu Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik, koje je Poduzeće preuzelo od pravnog prednika poduzeća Dubrovkinja. Kratkoročne obveze iznosile su 5.351.439,- DEM, a odnosile su se na obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 1.483.728,- DEM, obveze prema dobavljačima u iznosu 3.288.984,- DEM, obveze prema zaposlenima u iznosu 155.467,- DEM, te druge obveze u iznosu 423.260,- DEM. Društvo nema popis obveza na dan 30. lipnja 1993., te nije vidljivo jesu li procjenom obuhvaćene sve obveze. Poduzeće za reviziju, računovodstvene i financijske usluge Refinal p.o. Dubrovnik je izvještajem o zakonitosti i realnosti financijskih izvještaja Poduzeća na dan 30. lipnja 1993. potvrdilo realnost knjigovodstvene vrijednosti obveza.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je u listopadu 1993. dostavilo Fondu odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Fond je 4. listopada 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 167.032.800,00 kn ili 45.144.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (tečaj: 1,- DEM = 3,70 kn). Temeljni kapital Društva jednak je procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

Dio imovine Poduzeća koja se nalazi na području Republike Bosne i Hercegovine (skladište u Lukavici i poslovne prostorije u Sarajevu, te prodavaonica 506 u Trebinju) uključen je u procijenjenu vrijednost Poduzeća po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 16.565,00 kn ili 4.477,- DEM, te su dionice u naznačenoj vrijednosti rezervirane kod Fonda.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta i objekata u iznosu 14.258.035,00 kn ili 3.853.523,- DEM za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi i dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, te se dionice u naznačenoj vrijednosti rezerviraju kod Fonda.

Rezervacije se odnose na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta i objekata i to: poslovna zgrada (ex Budućnost) č.zgr. 201 k.o. Gruž, solska baza č.zgr. 2578 č.zem. 224 k.o. Gruž, skladišni prostor č.zgr. 2863 č.zem. 1113/2 i 1115/1 k.o. Dubrovnik, upravna zgrada Trpanj 1/2 č.zem. 1351/2 k.o. Trpanj, skladište u Komolcu č.zgr. 10 č.zem. 6, 17/2 i 4 z.k.ul. 188 k.o. Komolac, poslovni prostor u prizemlju zgrade č.zgr. 864 k.o. Gruž, poslovni prostor u prizemlju zgrade č.zgr. 1040 k.o. Gruž, prodavaonica broj 312 č.zgr. 313 k.o. Orašac, zemljište prodavaonice broj 334 dio č.zgr. 186 k.o. Žuljana, prodavaonica broj 132 č.zgr. 2991 k.o. Dubrovnik, prodavaonica broj 133 č.zgr. 2992 k.o. Dubrovnik, barutana na Brgatu č.zem. 338/1 i 311 k.o. Brgat Gornji, te poslovni prostor V. Kovačića 5/2 Zagreb površine 54,50 m².

Prema rješenju Fonda, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo:

- a) prodajom dionica uz popust, osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, u iznosu 83.516.400,00 kn ili 22.572.000,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) prodajom 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, umanjene za vrijednost rezerviranih dionica, uvećane za vrijednost neprodanih dionica s popustom u skladu s

odredbama Zakona o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda veća je za 3.146.075,- DEM od procijenjene vrijednosti u elaboratu. Fond je izmijenio elaborat u dijelu koji se odnosi na procjenu vrijednosti zemljišta, građevinskih objekata, opreme, stanova i gubitka, te utvrdio procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 45.144.000,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu.

Tablica broj 3

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu

u DEM

Redni broj	Opis	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema Fondu	Razlike
1.	Nematerijalna ulaganja	485.756,-	485.756,-	-
2.	Zemljište	16.640.163,-	15.178.462,-	-1.461.701,-
3.	Građevinski objekti	28.426.831,-	29.384.299,-	957.468,-
4.	Oprema	1.551.012,-	2.016.310,-	465.298,-
5.	Stanovi	136.902,-	136.902,-	-
6.	Dugoročna ulaganja	540.325,-	540.325,-	-
7.	Dugoročna potraživanja	3.650,-	3.650,-	-
8.	Zalihe	1.092.676,-	1.092.676,-	-
9.	Kratkoročna potraživanja	2.447.897,-	2.447.897,-	-
10.	Druga imovina	90.630,-	44.008,-	-46.622,-
I. Ukupno imovina (1. - 10.)		51.415.842,-	51.330.285,-	-85.557,-
11.	Obveze	5.358.251,-	5.358.251,-	-
12.	Stanovi	136.902,-	-	-136.902,-
13.	Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja	828.034,-	828.034,-	-
14.	Gubitak	3.094.730,-	-	-3.094.730,-
II. Ukupno odbitne stavke (11.+12.+13.+14.)		9.417.917,-	6.186.285,-	-3.231.632,-
III. Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		41.997.925,-	45.144.000,-	3.146.075,-
IV. Temeljni kapital (III.)		41.997.925,-	45.144.000,-	3.146.075,-

Procijenjena vrijednost zemljišta prema elaboratu iznosila je 16.640.163,- DEM. U procjenu je uključeno zemljište ukupne površine 193 880 m². Revidirajući elaborat, Fond je iz procjene isključio zemljište na Bosanci i Strinčjeri površine 17 716 m², koje je bilo procijenjeno u iznosu 1.240.110,- DEM jer se radilo o neizgrađenom zemljištu izvan građevinskog područja. Također Fond je na temelju naknadno dostavljenog mišljenja Ureda za pomorstvo Dubrovnik o površini pomorskog dobra na čest. zem. 91/2 k.o. Brsečine, isključio iz procjene dio zemljišta u Brsečinama površine 3 383 m² kao pomorsko dobro u iznosu 221.592,- DEM, te utvrdio procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 15.178.462,- DEM. Konačnom procjenom obuhvaćeno je zemljište ukupne površine 172 781 m².

Poduzeće je kod izračuna tržišne vrijednosti zemljišta, površine 54 852 m² koje se nalazi u prvoj zoni primijenilo cijenu od 105,- DEM/m², umjesto 125,- DEM/m², čime je

vrijednost zemljišta manje procijenjena za 1.097.040,- DEM. Fond je prihvatio navedeni izračun, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da se u postupku procjene vrijednosti zemljišta koriste cijene nadležnih općinskih organa, kao i stvarno usporedive tržišne cijene uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu iznosila je 28.426.831,- DEM. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključeni su priključci u iznosu 464.926,- DEM i vanjsko uređenje u iznosu 3.492.456,- DEM, te procijenjena ratna šteta na objektima u iznosu 3.461.670,- DEM. Poduzeće je naknadno dostavilo Fondu izmijenjeni elaborat o procjeni ratnih šteta na objektima, kojim su ratne štete umanjene za 957.468,- DEM i iznosile su 2.504.202,- DEM. Fond je prihvatio procijenjenu vrijednost građevinskih objekata iz elaborata, te izmijenjenu vrijednost ratnih šteta, nakon čega je procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila 29.384.299,- DEM.

Iz dokumentacije Fonda vidljivo je da poslovni prostor u Dubrovniku, Iva Vojnovića 44, č.zgr. 1152 s pripadajućim zemljištem površine 46 m² i zemljište iza navedenog poslovnog prostora, č.zem. 596/21 površine 121 m², sve k.o. Gruž, koji su Poduzeću pripali na temelju ugovora o podjeli imovine, djelatnika i obveza poduzeća Dubrovkinja, nisu procijenjeni i uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškovima pripreme zemljišta koji su korišteni pri izračunu, vrijednost neprocijenjenog zemljišta iznosila je 28.171,- DEM, a vrijednost neprocijenjenog poslovnog prostora iznosila je 31.822,- DEM.

Također nije procijenjen i uključen u temeljni kapital skladišni prostor u prizemlju zgrade u Zagrebu, V. Kovačića 5/2, površine 12,12 m², koji je Društvu naknadno pripao na temelju dodatka ugovoru o podjeli imovine, djelatnika i obveza poduzeća Dubrovkinja od 30. prosinca 1997.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga. Za spomenuto zemljište i poslovne prostore, koji nisu procijenjeni i uključeni u procjenu, trebalo je obnoviti postupak pretvorbe ili ih prenijeti Fondu u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojim je propisano da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Procijenjena vrijednost opreme prema elaboratu iznosila je 1.551.012,- DEM. Fond je uvidom u elaborat, te popisne liste opreme na dan 30. lipnja 1993. povećao vrijednost opreme za 465.298,- DEM i utvrdio procijenjenu vrijednost opreme u iznosu 2.016.310,- DEM.

Društvo je u listopadu 1997. dostavilo Fondu dokumentaciju o vlasništvu za poslovni prostor u Zagrebu, V. Kovačića 5/2, površine 54,50 m², te navelo da ne postoje razlozi za privremenu rezervaciju dionica u visini procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Fond je 22. travnja 1998. donio rješenje u kojem je navedeno da je spomenuti poslovni prostor procijenjen u vrijednost temeljnog kapitala u iznosu 74.000,- DEM, te da se ukida zabrana raspolaganja dionicama u protuvrijednosti nekretnine.

Društvo je tijekom 2000. dostavilo Fondu dokumentaciju o vlasništvu za poslovni prostor u Dubrovniku, Marka Marulića 25, površine 33,05 m², prodavaonice broj 132 i 133 u

Dubrovniku, Zlatni potok, površine 91,95 m² i za poslovni prostor u Dubrovniku, Solska baza, površine 838 m², te navelo da ne postoje razlozi za privremenu rezervaciju dionica u visini procijenjene vrijednosti spomenutih poslovnih prostora. Do konca prosinca 2003. Fond nije donio rješenje o ukidanju rezervacije dionica u protuvrijednosti spomenutih nekretnina.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju odluke o pretvorbi i rješenja Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, Poduzeće je u listopadu 1994. objavilo prodaju 225 720 dionica nominalne vrijednosti 83.516.400,00 kn ili 22.572.000,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Upisano je 212 716 dionica, što je za 13 004 dionica ili 0,06% manje od broja dionica ponuđenih na prodaju. Fond je u studenome 1994. zaključio s kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) 1 126 ugovora o prodaji 212 716 dionica s popustom nominalne vrijednosti 78.704.920,00 kn ili 21.271.600,- DEM, što je činilo 47,12% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Dva ugovora zaključena su na jednokratnu otplatu dionica, a drugi ugovori zaključeni su na obročnu otplatu u roku pet godina. Prvi obroci u ukupnom iznosu 253.456,11 kn uplaćeni su Fondu u studenome 1994.

Fond je 20. siječnja 1995. donio odluku o prijenosu 200 144 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 za kupnju. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to Fondu 133 429 dionica ili 29,56%, Fondu radnika 46 700 dionica ili 10,34%, te Fondu poljoprivrednika 20 015 dionica ili 4,43% ukupnog broja dionica Društva. Pored 133 429 dionica stečenih na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fondu je u skladu s rješenjem o suglasnosti na pretvorbu, pripalo još 38 580 rezerviranih dionica zbog nedostavljenih dokaza da nekretnine nisu obuhvaćene zabranom prijenosa prava raspolaganja i korištenja, neriješenih vlasničkih odnosa i na temelju rezervacije knjigovodstvene vrijednosti imovine na području Republike Bosne i Hercegovine, te je Fondu pripalo ukupno 172 009 dionica ili 38,11% 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 24. svibnja 1995. Društvo je upisano u sudski registar 17. srpnja 1995. Upisani temeljni kapital iznosio je 167.032.800,00 kn ili 45.144.000,- DEM, a dijeli se na 451 440 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. U nastavku se daje pregled vlasničke strukture na dan upisa Društva u sudski registar 17. srpnja 1995.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura dionica na dan upisa u sudski registar

Redni	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u
-------	-----------	--------------	-----------	------------------------

broj				kn
1.	mali dioničari (1 126)	212 716	47,12	78.704.920,00
2.	Fond	172 009	38,11	63.643.330,00
	- dionice	133 429	29,56	49.368.730,00
	- rezervirane dionice	38 580	8,55	14.274.600,00
3.	mirovinski fondovi	66 715	14,77	24.684.550,00
	- Fond radnika	46 700	10,34	17.279.000,00
	- Fond poljoprivrednika	20 015	4,43	7.405.550,00
Ukupno		451 440	100,00	167.032.800,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

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

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 212 716 dionica s popustom malim dioničarima ili 47,12% ukupnog broja dionica, s kojima je u studenome 1994. zaključeno 1 126 ugovora o prodaji dionica s popustom. Ugovori su zaključeni na rok od pet godina uz obročnu otplatu, osim dva ugovora koji su zaključeni uz jednokratno plaćanje. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Četiri mala dioničara, kao prodavatelji, tijekom rujna i listopada 1995. zaključili su s Damirom Jelaskom iz Splita, kao stjecateljem, ugovore o prodaji i prijenosu 388 otplaćenih dionica i 412 neotplaćenih dionica ukupne nominalne vrijednosti 80.000,- DEM. Prema odredbama ugovora, stjecatelj je preuzeo obvezu ispunjenja duga za neotplaćene dionice prema Fondu, te sva prava i obveze utvrđene ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara. Stjecatelj je dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica. Zbog neispunjenja duga za neotplaćene dionice prema Fondu, Fond je u veljači 1997. raskinuo sa stjecateljem navedene ugovore o prodaji dionica s popustom, nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 412 dionica, a u vlasništvu Damira Jelaske ostalo je 388 dionica ili 0,08% ukupnog broja dionica Društva. Promjene su upisane u knjizi dionica i do konca studenoga 2003. broj dionica u vlasništvu Damira Jelaske nije mijenjan.

Četiri mala dioničara, tijekom rujna 1996., te jedan mali dioničar, tijekom veljače 2000., na temelju izjava o prijenosu dionica Društva, ovjerenih kod javnog bilježnika, prenijeli su u vlasništvo Eugena Draškića iz Zagreba 443 otplaćene dionice ili 0,10% ukupnog broja dionica Društva. Promjene su upisane u knjizi dionica i do konca studenoga 2003. broj dionica u

vlasništvu Eugena Draškića nije mijenjan.

Jedan mali dioničar, na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica od 24. kolovoza 1998., prodao je 105 dionica Društva Privatizacijskom investicijskom fondu Velebit d.d. Zagreb. Iz ugovora o prodaji i prijenosu dionica nije vidljivo koliko je mali dioničar prenio stjecatelju otplaćenih, a koliko neotplaćenih dionica Društva, niti je stjecatelj dostavio Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica.

Zbog neplaćanja mjesečnih obroka, Fond je u razdoblju od listopada 1996. do prosinca 1999. raskinuo s malim dioničarima 1 107 ugovora o prodaji dionica s popustom, te prenio u svoj portfelj 132 269 dionica Društva. Nakon ovih promjena, mali dioničari su imali 79 099 dionica ili 17,52%. Iz dokumentacije Fonda, vidljivo je da je Fond raskidao ugovore s malim dioničarima sa zakašnjenjem od jedne do pet godina što nije u skladu s odredbama članka 31. stavka 3. 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 dospjela obroka, a preostale dionice prenose se Fondu.

Ivan Tadin, na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica, tijekom listopada 2003. otkupio je od malih dioničara 32 758 otplaćenih dionica, nakon čega su mali dioničari imali 46 341 dionicu ili 10,27%.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon provedenog postupka pretvorbe, Fond je imao 172 009 dionica, nominalne vrijednosti 17.200.900,- DEM ili 38,11% udjela u temeljnom kapitalu Društva. Portfelj Fonda se sastojao od 133 429 dionica neprodanih u postupku pretvorbe, te 38 580 rezerviranih dionica. Na temelju rješenja Fonda iz travnja 1998. iz rezervacije je izuzeto 740 dionica za koje su riješeni imovinsko pravni odnosi.

Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja u postupku kuponske privatizacije, Fond je u siječnju 1999. prenio na tri fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji 2 421 dionice, a u travnju i svibnju 1999. na Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. Zagreb 57 671 dionica, Slavonski privatizacijski investicijski fond d.d. Osijek 46 137 dionica, Dom privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb 34 226 dionica, Sunce privatizacijski investicijski fond d.d. Zagreb 1 153 dionica, Privatizacijski investicijski fond Pleter d.d. Varaždin 115 dionica, te Središnji nacionalni fond d.d. Zagreb jednu dionicu Društva.

Fond je u razdoblju od siječnja do svibnja 1999. za osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji i za privatizacijske investicijske fondove donio izjave kojima je dao ovlaštenje stjecateljima dionica da bez daljnjih pitanja ili pristanka Fonda upišu prijenos dionica.

Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d., pored 105 dionica koje je u kolovozu 1998. kupio od malog dioničara i 57 671 dionica koje je stekao u postupku kuponske privatizacije, kupio je putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica u kolovozu 1999. od privatizacijskog investicijskog fonda Sunce d.d. 1 153 dionica i u rujnu 1999. od Slavonskog privatizacijskog

investicijskog fonda d.d. 46 137 dionica Društva. U skladu s odredbama članka 74. Zakona o vrijednosnim papirima Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. i Slavonski privatizacijski investicijski fond d.d. obavijestili su Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju i promjenama vlasništva na dionicama Društva.

Nakon raskida ugovora s malim dioničarima, do konca 1999. u portfelj Fonda prenesena je 132 681 dionica. U siječnju 2000. Fond je poništio prijenos 34 226 dionica na Dom privatizacijski investicijski fond d.d., Zagreb, te su navedene dionice vraćene u portfelj Fonda. Nakon ovih promjena, Fond je imao 197 192 dionica ili 43,68%, fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji imale su 2 421 dionice ili 0,54%, Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. je imao 105 066 dionice ili 23,27%, Privatizacijski investicijski fond Pleter d.d. je imao 115 dionica ili 0,02%, te Središnji nacionalni fond d.d. je imao jednu dionicu Društva.

U travnju 2001., na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica, Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. prodao je i prenio Istarskoj banci d.d. Pula 105 066 dionica Društva nominalne vrijednosti 21.013.200,00 kn. Kupoprodajna cijena dionica iznosila je 10.788.942,60 kn. U skladu s odredbama članka 74. Zakona o vrijednosnim papirima Privatizacijski investicijski fond Velebit d.d. i Istarska banka d.d. obavijestili su Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju i promjenama vlasništva na dionicama Društva. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, iz lipnja 2002., o pripajanju Istarske banke d.d. i Sisačke banke d.d. Sisak i promjene njihova naziva u društvo Nova banka d.d. Zagreb obavljena je promjena u knjizi dionica. Nakon ovih promjena Nova banka d.d. je imala 105 066 dionica ili 23,27% ukupnog broja dionica Društva.

Fond, Društvo i sedam nasljednika prijašnjeg vlasnika zaključili su 23. veljače 2001. izvansudsku nagodbu kojom je utvrđeno da je Društvo u postupku pretvorbe procijenilo i uključilo u temeljni kapital Društva skladište u Komolcu na izvoru, upisano u z.k.ul. 188 Komolac, i to č.zem. 6 površine 415 m², č.zem. 17/2 površine 546 m², dio č.zem. 4/2 površine 541 m² i č.zgr. 10 površine 1 357 m² za koje su rješenjem Fonda rezervirane dionice zbog neriješenih vlasničkih odnosa, da je predmet nagodbe rješavanje međusobnih prava i obveza svih sudionika nagodbe u skladu s obvezama po rješenju Ureda za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Dubrovnik i odredbama članka 8. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Također, je utvrđeno da sudionici nagodbe prihvaćaju naknadu od 3 863 dionice svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn, da Društvo prenosi spomenute nekretnine u vlasništvo nasljednicima, ovlaštenicima naknade i ovlašćuje ih da na temelju nagodbe upišu pravo vlasništva na svoje ime i u svoju korist jer Društvo nema proizvodno-tehnološki ili poslovni interes za nekretninama zbog njihove dotrajalosti i nefunkcionalnosti, da je Fond suglasan da se nasljednicima vrate u vlasništvo spomenute nekretnine, a Društvu prenese 3 863 rezerviranih dionica.

Nadzorni odbor Društva je 23. siječnja 2001., donio odluku o stjecanju vlastitih dionica i dao suglasnost za zaključivanje izvansudske nagodbe u skladu s kojom se nasljednicima vraća u vlasništvo spomenuta nekretnina, a Društvo stječe 3 863 vlastitih dionica ili 0,86% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo i Hrvatski zavod za zapošljavanje, Središnja služba, Zagreb zaključili su 1. lipnja 2001. ugovor o prodaji dionica, kojim je utvrđeno da Hrvatski zavod za zapošljavanje ima potraživanje od Društva na temelju ugovora o kreditu u iznosu 613.000,00 kn uvećano za pripadajuću kamatu, da Hrvatski zavod za zapošljavanje kupuje 3 863 vlastitih dionica Društva

po kupoprodajnoj cijeni u iznosu 772.600,00 kn, te da se obavlja prijeboj međusobnih obveza i potraživanja. Nadzorni odbor je 16. srpnja 2001. dao suglasnost na zaključeni ugovor i prodaju vlastitih dionica.

Nakon ovih promjena, Fond je imao 193 329 dionica ili 42,82% ukupnog broja dionica Društva, Društvo nije imalo vlastitih dionica, a Hrvatski zavod za zapošljavanje imao je 3 863 dionica ili 0,86% ukupnog broja dionica Društva. Promjene stjecatelja su upisane u knjizi dionica i do vremena obavljanja revizije udjel Fonda i Hrvatskog zavoda za zapošljavanje nije se mijenjao.

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., jedna dionica Društva u vlasništvu Središnjeg nacionalnog fonda d.d. prenesena društvu SN Holding d.d. Zagreb.

Rješenjem iz travnja 2003. Komisija za vrijednosne papire odobrila je Privatizacijskom investicijskom fondu Pleter d.d. nastavak djelovanja kao zatvorenog investicijskog fonda Pleter d.d. Varaždin, a u knjizi dionica zabilježeno je da od lipnja 2003. fondom upravlja društvo za upravljanje investicijskim fondovima Global invest d.o.o. Varaždin. Zatvoreni investicijski fond Pleter d.d. je imao 115 dionica ili 0,02% ukupnog broja dionica Društva i udjel do konca studenoga 2003. nije mijenjan.

Nova banka d.d. je u rujnu 2003. putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica prodala 105 066 dionica, i to: Mihi Glaviću 17 511 dionica ili 3,88%, društvu Šted-kapital d.o.o. Zagreb 35 022 dionice ili 7,76% i Marku Ilijaševiću iz Rijeke 52 533 dionice ili 11,64% ukupnog broja dionica Društva. U skladu s odredbama članka 115. Zakona o tržištu vrijednosnih papira Nova banka d.d. i Marko Ilijašević obavijestili su Društvo i Komisiju za vrijednosne papire o stjecanju i promjenama vlasništva na dionicama Društva.

Ivan Tadin, na temelju ugovora o prodaji i prijenosu dionica, tijekom listopada 2003. otkupio je 2 421 dionice od fizičkih osoba koje su samostalno sudjelovale u kuponskoj privatizaciji, te je s 32 758 dionica otkupljenih od malih dioničara imao 35 179 dionica ili 7,79% ukupnog broja dionica Društva. Nakon ovih promjena fizičke osobe koje su samostalno sudjelovale u postupku kuponske privatizacije više nisu imale dionica.

4.3. Dionice iz portfelja fondova

U postupku pretvorbe u portfelj Fonda radnika preneseno je 46 700 dionica, a u portfelj Fonda poljoprivrednika 20 015 dionica ili ukupno 66 715 dionica što čini 14,77% ukupnog broja dionica Društva. Osnivanjem javne ustanove Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, kao pravnog slijednika Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika, Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje pripalo je 66 715 dionica ili 14,77% ukupnog broja dionica Društva. Do konca studenoga 2003. udjel Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje nije mijenjan.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, Fond je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 193 329 dionice ili 42,82% ukupnog broja dionica Društva. U tablici u nastavku daje se vlasnička struktura na dan 19. studenoga 2003.

Tablica broj 5

Dioničari Društva u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udjel u %	Nominalna vrijednost u kn
1	mali dioničari	46 341	10,27	9.268.200,00
2	Fond	193 329	42,82	38.665.800,00
	- dionice	159 352	35,30	31.870.400,00
	- rezervirane dionice	33 977	7,52	6.795.400,00
3	Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje	66 715	14,78	13.343.000,00
4	Hrvatski zavod za zapošljavanje	3 863	0,86	772.600,00
5	Zatvoreni investicijski fond Pleter d.d.	115	0,02	23.000,00
6	Damir Jelaska	388	0,08	77.600,00
7	Eugen Draškić	443	0,10	88.600,00
8	Marko Ilijašević	52 533	11,64	10.506.600,00
9	Miho Glavić	17 511	3,88	3.502.200,00
10	Ivan Tadin	35 179	7,79	7.035.800,00
11	Šted-kapital d.o.o.	35 022	7,76	7.004.400,00
12	SN Holding d.d.	1		200,00
Ukupno		451 440	100,00	90.288.000,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je za razdoblje od 1995. do 2002. sastavljalo temeljne financijske izvještaje radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata. Reviziju temeljnih financijskih izvještaja za razdoblje od 1995. do 2002. obavila je revizorska tvrtka Refinal d.o.o., Dubrovnik. Prema mišljenju revizora, temeljni financijski izvještaji za sve godine prikazuju realno i objektivno financijsko stanje i rezultat poslovanja Društva.

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do obavljanja revizije poslovalo s gubitkom osim za 2000. i 2002. kada je ostvarena dobit u poslovanju.

Prema podacima iz bilanci, ukupno iskazani gubitak za 1997. iznosio je 106.560.504,00 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 24. srpnja 1998., dio gubitka u iznosu 44.773.878,18 kn pokriven je iz pričuva Društva, a preostali dio gubitka u iznosu 61.786.625,82 kn pokriven je pojednostavljenim smanjenjem temeljnog kapitala. Iskazani

gubitak za 1998. i 1999. iznosio je 34.099.675,25 kn. Na temelju odluka skupštine Društva, dio gubitka u iznosu 14.958.174,18 kn pokriven je iz pričuva Društva, a dio gubitka u iznosu 19.141.501,07 kn prenesen je u 2000. Ostvarena dobit za 2000. u iznosu 477.388,41 kn korištena je za pokriće nepokrivenog gubitka iz 1999. Ostvarena dobit za 2002. u iznosu 4.598.983,27 kn korištena je za pokriće nepokrivenog gubitka iz prethodnih godina, te je gubitak u iznosu 36.426.892,60 kn prenesen u 2003.

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je u 1995. djelomično uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti navedenoj u rješenju Fonda iz listopada 1994. Temeljni kapital Društva u rješenju Fonda iznosio je 167.032.800,00 kn, a u poslovnim knjigama Društva za 1995. iskazan je u iznosu 211.786.421,16 kn, što je više za 44.753.621,16 kn. Iz dokumentacije Društva nije vidljivo na što se odnosi navedena razlika. U poslovnim knjigama za 2001. iskazano je smanjenje temeljnog kapitala zbog pokrića gubitka i usklađenja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, nakon čega je temeljni kapital Društva iznosio 90.288.000,00 kn. Ovlaštena revizorska tvrtka Cetinić d.o.o. Dubrovnik izradila je izvješće i dala pozitivno mišljenje na predloženo smanjenje temeljnog kapitala Društva.

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 koncem svake godine.

Tablica broj 6

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

u kn

Opis	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	25.432.292,67	18.477.393,54	6.759.507,19	6.518.498,72	6.380.670,95	23.901.327,39	12.059.389,95	16.640.780,44
Rashodi	49.567.177,45	21.986.651,28	26.094.736,38	21.390.127,97	25.608.716,95	23.423.938,98	34.503.199,45	12.041.797,17
Dobit	-	-	-	-	-	477.388,41	-	4.598.983,27
Gubitak	24.134.884,78	3.509.257,74	19.335.229,19	14.871.629,25	19.228.046,00	-	22.443.809,50	-
Ukupna aktiva	188.512.765,17	182.382.956,50	156.833.145,52	152.798.240,65	145.374.077,77	135.798.254,24	104.027.458,01	88.083.215,18
Dugotrajna imovina	172.380.516,85	142.916.713,06	129.565.505,53	123.338.479,48	117.670.655,12	102.807.457,83	86.025.998,37	80.280.491,33
Kratkotrajna imovina	16.111.880,22	39.454.814,17	26.357.320,80	28.373.283,10	26.413.873,35	32.700.367,64	17.887.223,47	7.767.291,04
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	20.368,10	11.429,27	910.319,19	1.086.478,07	1.289.549,30	290.428,77	114.236,17	35.432,81
Ukupna pasiva	188.512.765,17	182.382.956,50	156.833.145,52	152.798.240,65	145.374.077,77	135.798.254,24	104.027.458,01	88.083.215,18
Upisani kapital	211.786.421,16	211.797.115,74	211.806.678,18	90.310.386,72	90.321.054,95	90.341.449,02	90.288.000,00	90.288.000,00
Pričuve	25,83	25,83	-	14.958.174,18	86.544,93	-	-	-
Preneseni gubitak	59.581.132,56	83.716.017,34	87.225.275,08	-	-	19.141.501,07	18.587.585,32	41.025.875,87
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	477.388,41	-	4.598.983,27
Gubitak tekuće godine	24.134.884,78	3.509.257,74	19.335.229,19	14.871.629,25	19.228.046,00	-	22.443.809,50	-
Dugoročne obveze	12.163.962,42	11.714.740,39	-	-	48.349.154,96	52.155.469,42	45.024.408,35	27.844.082,74
Kratkoročne obveze	45.008.109,16	43.256.539,39	45.885.067,46	50.898.467,69	13.311.686,57	11.004.980,49	9.433.931,29	5.553.368,52
Odgođeno plaćanje troškova	3.270.263,94	2.839.810,23	5.701.904,15	11.502.841,31	12.533.682,36	960.467,97	312.513,19	824.656,52
Izvanbilančni zapisi	404.936,19	404.936,19	404.936,19	404.936,19	404.936,19	404.936,19	404.936,19	404.936,19
Broj zaposlenika	411	256	188	119	109	108	97	82

Vrijednost dugotrajne imovine se u razdoblju od 1995. do 2002. stalno smanjivala, što je rezultat kontinuirane prodaje zemljišta i objekata. Vrijednost imovine iskazane u bilanci Društva u 2002. manja je za 53,43% od vrijednosti iskazane u 1995. Osim smanjenja imovine, Društvo je tijekom 1998. i 1999. povećalo vrijednost imovine približno u iznosu 2.100.000,- DEM za obavljene građevinske radove nadogradnje tri kata na postojećem poslovnom objektu ex-budućnost. Novoizgrađene poslovne i stambene prostore površine 1 559,62 m² Društvo je tijekom 1998. i 1999. prodalo 21 kupcu za 7.947.970,64 kn ili 2.215.129,- DEM.

Žiro račun Društva je za razdoblje od prosinca 1994. do siječnja 2002. bio neprekidno blokiran, a od lipnja 2002. do obavljanja revizije u rujnu 2003. bio je blokiran više mjeseci s povremenim prekidima. Uprava Društva nije podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom kod suda u skladu s odredbama članka 39. Stečajnog zakona kojima je propisana obveza podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka najkasnije u roku 21 dan nakon nastupanja nesposobnosti za plaćanje.

Društvo, kao osnivač je u veljači 1996. s društvom Dubrovkinja Zagreb d.o.o., Dubrovnik, zaključilo ugovor o poslovnoj suradnji radi zajedničkog poslovanja u uvjetima nelikvidnosti. Ugovoreno je da će ugovorne stranke obavljati međusobni prijenos sredstava na žiro računima u svrhu naplate i plaćanja obveza prema ovim društvima na temelju zaključenih ugovora o cesiji odnosno prijebu za svaku dogovorenu financijsku transakciju i o tome voditi posebnu evidenciju. Za vrijeme blokade žiro računa Društva, na temelju ugovora o poslovnoj suradnji iz veljače 1996., financijsko poslovanje je obavljano preko žiro računa društva Dubrovkinja Zagreb d.o.o., Dubrovnik što nije u skladu s odredbama članka 27. Zakona o platnom prometu u zemlji, kojima je propisano da poslovni subjekt ne može obavljati obračunsko plaćanje odnosno namiriti obveze kompenzacijom, asignacijom, cesijom, preuzimanjem duga i drugim oblicima međusobnih namira obveza i potraživanja ukoliko ima evidentirane nenamirene dospelje obveze kod banke koja vodi račun. Također, pojedini kupci nekretnina dio plaćanja obavili su gotovinskom uplatom novca u blagajnu Društva. Društvo je od uplata novca u blagajnu obavljalo plaćanje obveza iako je na računu kod ovlaštene organizacije imalo nenamirene obveze što nije u skladu s odredbama članka 18. Zakona o platnom prometu u zemlji i odredbama članka 5. Odluke o uvjetima i načinu plaćanja gotovim novcem, kojima je propisano da je poslovni subjekt dužan novčana sredstva voditi na računima kod banaka i sva plaćanja obavljati preko tih računa, te da poslovni subjekt ne može plaćati gotovim novcem ako na računu u banci ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje.

Dugoročne obveze su za 1999. iznosile 48.349.154,96 kn, a odnosile su se na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. Kratkoročne obveze za 1999. iznosile su 13.311.686,57 kn, a najznačajnije obveze odnosile su se na obveze prema dobavljačima u iznosu 6.984.258,02 kn, obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 2.396.667,52 kn i obveze za poreze i doprinose za plaće u iznosu 2.375.290,71 kn.

Dugoročne i kratkoročne obveze za 2000. i 2001. nisu se značajnije mijenjale. Dugoročne obveze za 2001. iznosile su 45.024.408,35 kn, a odnosile su se na kreditne obveze prema društvu Dubrovačka banka d.d. u iznosu 37.753.658,69 kn i obveze prema vlasnički povezanom društvu Dubrovkinja Zagreb d.o.o. u iznosu 7.270.749,66 kn. Kratkoročne obveze za 2001. iznosile su 9.433.931,29 kn, a najznačajnije obveze odnosile su se na obveze prema dobavljačima roba i usluga u iznosu 6.460.692,46 kn, te kreditne obveze prema Dubrovačkoj banci d.d. u iznosu 1.274.995,77 kn.

Na temelju ugovora o ustupanju potraživanja uz naknadu, kojeg su 7. ožujka 2002. zaključili Dubrovačka banka d.d. i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, Zagreb (dalje u tekstu: DAB), na DAB su prenesena potraživanja Dubrovačke banke d.d. prema Društvu, koja su na dan 31. prosinca 2001. iznosila 39.028.654,46 kn. Banka je u cijelosti ustupila DAB-u potraživanja prema Društvu uz cijenu u iznosu 26.833.552,74 kn. Ugovorom je utvrđeno da se DAB obvezuje podmiriti obvezu prema banci najkasnije do 30. lipnja 2005., da će se ugovor raskinuti ukoliko obveze ne budu podmirene u ugovorenom roku, te da banka ovlašćuje DAB da preuzme pravo vlasništva na nekretninama upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda Dubrovnik i Korčula radi osiguranja novčanih potraživanja.

Dugoročne i kratkoročne obveze za 2002. su se značajnije smanjile. DAB je otpisao dio dugoročnih kreditnih obveza Društva, te su dugoročne obveze za 2002. iznosile 27.844.082,74 kn i u cijelosti su se odnosile na obvezu prema DAB-u. Otpis kreditnih obveza Društva utjecao je na ostvarivanje dobiti za 2002. Kratkoročne obveze za 2002. iznosile su 5.553.368,52 kn, a najznačajnija obveza odnosila se na obveze prema društvu Pemo trade d.o.o. u iznosu 2.548.187,84 kn, dok su obveze prema zaposlenima iznosile 222.197,34 kn.

Značajan dio prihoda Društvo je ostvarivalo davanjem u zakup nekretnina. Društvo je objavljivalo natječaje za davanje u zakup nekretnina. Društvo nema ponudbenu dokumentaciju i zapisnike povjerenstva o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, te nije vidljivo kako su odabrani zakupci s kojim su zaključeni ugovori i jesu li poštivani uvjeti navedeni natječajem. Koncem rujna 2003. Društvo je imalo zaključene ugovore o zakupu nekretnina s 21 zakupcem. Nenaplaćena potraživanja za zakupnine 30. rujna 2003. iznosila su 734.946,77 kn, od čega su utužena potraživanja tri zakupca iznosila 146.617,93 kn.

Za 2002. Društvo je iskazalo dobit u poslovanju, prihodi su povećani u odnosu na 2001., stupanj zaduženosti je 0,38, a prodaja imovine je nastavljena u 2003. Potkraj 2002., Društvo je imalo 82 zaposlenika, a koncem 2003. imalo je 77 zaposlenika.

- Korištenje zajma dobivenog od Zavoda za zapošljavanje

Zavod za zapošljavanje, Zagreb donio je 16. siječnja 1995. odluku kojom je Poduzeću odobren kratkoročni zajam za održavanje postojeće zaposlenosti ili za novo zapošljavanje u iznosu 500.000,00 kn uz obvezu vraćanja zajma u roku 90 dana. Odlukom je utvrđeno da je Društvo obvezno zaključiti ugovor o kratkoročnom zajmu s društvom Privredna banka d.d. Zagreb. Na temelju zahtjeva Poduzeća da se odobrena sredstva isplate u korist društva Domil d.d. mljekarska industrija Županja, Zavod za zapošljavanje je 24. siječnja 1996. donio odluku kojom je Poduzeću odobrio korištenje zajma prema uvjetima odluke iz siječnja 1995. (za održavanje postojeće zaposlenosti ili novo zapošljavanje) isplatom u korist društva Domil d.d. na temelju ugovora o cesiji.

Ugovor o cesiji zaključili su 14. ožujka 1996. Društvo, Privredna banka Zagreb d.d. (zastupnik Zavoda za zapošljavanje) i društvo Domil d.d. Ugovorom je utvrđeno da je Zavod za zapošljavanje (cesus) odlukom od 16. siječnja 1995. odobrio Društvu (cedent) kratkoročni zajam u iznosu 500.000,00 kn o čemu se treba zaključiti ugovor, a odlukom od 24. siječnja 1996. odobrio da se sredstva isplate na žiro račun društva Domil d.d. (cesionar). Nadalje, utvrđeno je da prijenosom sredstava u iznosu 500.000,00 kn Društvo podmiruje svoju obvezu prema društvu Domil d.d. po ugovoru o kreditu od 16. veljače 1996. zaključenim između Društva i društva Domil d.o.o., te da je Društvo obvezno sredstva odobrenog zajma vratiti društvu Privredna banka d.d. po uvjetima koji će se utvrditi ugovorom o kratkoročnom zajmu. Društvo nema dokumentaciju iz koje se sa sigurnošću može utvrditi postojanje obveze Društva po ugovoru od 16. veljače 1996. prema društvu Domil d.d. kojemu su cesijom ustupljena sredstva spomenutog zajma.

Ugovor o kratkoročnom zajmu u iznosu 500.000,00 kn Društvo je zaključilo s društvom Privredna banka d.d. Zagreb 29. ožujka 1996. Uz odobrenje Zavoda za zapošljavanje, zaključeni su dodaci ugovoru kojima su produživani rokovi povrata zajma. Ugovorom je utvrđeno da se novčana sredstva trebaju koristiti za održavanje postojeće zaposlenosti ili novo zapošljavanje, a ukoliko ne budu iskorištena za utvrđenu namjenu banka ima pravo na zahtjev Zavoda za zapošljavanje otkazati zajam i zahtijevati naplatu cjelokupnog iznosa s redovnim i zateznim kamatama, te svim troškovima.

Prema knjigovodstvenim evidencijama Društva dug za glavnica kredita 1. lipnja 2001. iznosio je 500.000,00 kn, a za kamate 113.000,00 kn, što je ukupno iznosilo 613.000,00 kn. Vlada Republike Hrvatske je zaključkom od 15. srpnja 1999. predložila otpisivanje kreditne obveze Društva prema Hrvatskom zavodu za zapošljavanje, a upravno vijeće Hrvatskog zavoda za zapošljavanje nije prihvatilo otpis obveza, već je odlukom od 5. listopada 1999. odobrilo naplatu potraživanja stjecanjem prava vlasništva dionica Društva.

Društvo i Hrvatski zavod za zapošljavanje zaključili su 1. lipnja 2001. ugovor o prodaji dionica kojim je utvrđeno da Hrvatski zavod za zapošljavanje ima potraživanje na temelju ugovora o zajmu u iznosu 613.000,00 kn uvećano za pripadajuću kamatu i da kupuje 3 863 vlastite dionice Društva za 772.600,00 kn, čime se obavlja prijeboj međusobnih obveza i potraživanja. Iz navedenog je vidljivo da Društvo nije sredstva namjenski utrošilo u skladu s odlukama Hrvatskog zavoda za zapošljavanje i odredbama ugovora o zajmu.

5.3. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je u siječnju 1996. osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Dubrovkinja Zagreb d.o.o., Dubrovnik. Međusobni odnosi Društva i vlasnički povezanog društva regulirani su ugovorom o poslovnoj suradnji zaključenim u veljači 1996.

Za navedeno društvo, kojem je Društvo osnivač i vlasnik, sastavljani su temeljni financijski izvještaji. Društvo nije provodilo konsolidaciju financijskih izvještaja radi utvrđivanja stanja imovine, obveza, kapitala, rashoda, prihoda i financijskog rezultata Društva i društva s ograničenom odgovornošću što nije u skladu s odredbama članka 24. Zakona o računovodstvu kojima je propisano da konsolidaciju financijskih izvještaja provode pravne osobe tako da konsolidirani financijski izvještaji budu prezentirani kao izvještaji jedne ekonomske cjeline.

Prema podacima iz bilanci, društvo Dubrovkinja Zagreb d.o.o. za 1996. iskazalo je gubitak u poslovanju i gubitak iznad visine kapitala, dok je za razdoblje od 1997. do 2002. iskazivan gubitak iznad visine kapitala koji je umanjivan za ostvarenu dobit u tekućoj godini. Za 2002. društvo je ostvarilo dobit u poslovanju u iznosu 1.998,98 kn. Temeljni kapital iznosio je 22.855,68 kn i nije mijenjan. Nepodmirene kratkoročne obveze za 2002. iznosile su 736.524,67 kn i veće su od kratkotrajne imovine za 244.146,46 kn, što ukazuje na smanjenu sposobnost društva da udovolji obvezama koje dospijevaju u roku godine dana. Ostvareni prihodi iznosili su 278.639,32 kn, a rashodi su iznosili 256.485,01 kn iz čega je vidljivo da je društvo iskazalo malu poslovnu aktivnost. Potkraj 1996., društvo Dubrovkinja Zagreb d.o.o. imalo je 21 zaposlenika, dok je u vrijeme obavljanja revizije imalo dva zaposlenika.

5.4. Raspolaganje nekretninama

Društvo je od veljače 1995. do prosinca 2003. prodalo 107 poslovnih prostora i dijelova građevinskog zemljišta i to: u kompleksu Budućnost, vojarna, duhanska stanica, Komolac, solska baza, diskont Dubrovnik, opskrbeni centar Mokošica, upravna zgrada u Trpnju, poslovne prostore u ulici Bana Jelačića, Marka Marulića i Kralja Zvonimira u Dubrovniku, poslovni prostor u Rijeci, Karlovcu, poslovne prostore i skladište u Zagrebu, građevinsko zemljište u Čajkovici, na Pobrežju i Brgatu, 28 prodavaonica, skladište 756 u Dubrovniku, te poslovne prostore u Sarajevu i Trebinju. U postupku revizije pretvorbe i privatizacije, od Društva je zatražena dokumentacija u vezi prodanih nekretnina. Društvo je djelomično dostavilo traženu dokumentaciju.

U nastavku se daje pregled prodanih nekretnina Društva od 1995. do prosinca 2003. s podacima o kupcima, procijenjenoj vrijednosti koju je prihvatio Fond, vrijednosti nekretnina objavljenim u natječajima, prodajnoj cijeni i načinu plaćanja.
Tablica broj 7

Pregled prodanih nekretnina za razdoblje od 1993. do 2003.

Red broj	Nekretnina	Način prodaje i kupac	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina			Plaćanje	
				Procijenjena DEM	Natječaj kn (DEM)	Prodajna kn (DEM)	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja
	Ex-Budućnost (ukupno 1-15)		-	1.888.729,-	-	2.758.667,-	-	-
1.	dio č.zgr. 201/6 suteran I: 94,40 m ²	natječaj, E. Čengija, Dubrovnik	17.6.98.	70.817,-	330.400,00 (93.882,-)	369.548,22 (101.804,-)	cesija: 396.821,49	14.10.98.-26.4.00.
2.	dio č.zgr. 201/6 suteran I: 131,30 m ²	natječaj, Đ. Lonza, Soline	23.9.98. 22.10.98.	98.499,-	459.550,00 (130.580,-)	376.980,00 (103.000,-)	cesija: 377.648,36	19.11.98.-31.3.00.
3.	dio č.zgr. 201/6 suteran I: 97,50 m ²	natječaj, I. Šimunović, Dubrovnik	19.7.99.	73.143,-	341.250,00 (96.965,-)	407.970,55 (105.147,-)	cesija: 407.970,55	27.7. - 18.8.99.
4.	dio č.zgr. 201/6 suteran II: 140,35 m ²	natječaj, Chiquita trade d.o.o., Dbk.	3.6.98. 1.12.98.	105.288,-	491.225,00 (139.580,-)	508.768,75 (140.350,-)	cesija: 397.805,00 prijeboj: 110.963,75	29.10.98.-9.6.00. 19.2.99.-19.6.01.
5.	dio č.zgr. 201/6 suteran II: 163,70 m ²	natječaj, DTS-Inženjering d.o.o.,Dbk.	3.6.98. 15.1.99.	122.804,-	572.950,00 (162.802,-)	593.412,50 (163.700,-)	prijeboj: 525.000,00 cesija: 68.412,50	10.7.98. 8.6.98.
6.	dio č.zgr. 201/6 suteran II: 65,66 m ²	natječaj, Lj. Šimunović, Potomje	2.7.98.	49.255,-	229.810,00 (65.300,-)	202.594,00 (55.811,-)	cesija: 205.387,78	25.7. - 23.12.98.
7.	dio č.zgr. 201/6 suteran II: 65,16 m ²	natječaj, Lj. Šimunović, Potomje	9.11.98. 6.4.99.	48.882,-	228.060,00 (64.803,-)	206.589,78 (55.386,-)	cesija: 169.454,50 šteta: 37.135,28	22.12.98.-10.2.99.
8.	dio č.zgr. 201/6 suteran II: 24,40 m ²	natječaj, M. Hendić, Dubravka	28.10.98.	18.304,-	85.400,00 (24.266,-)	92.720,00 (24.858,-)	prijeboj: 35.731,46 cesija: 58.479,68	22.12.98.-18.6.99. 18.12.98.-23.6.99.
9.	dio č.zgr. 201/6 prizemlje: 279,80 m ²	natječaj, Euroherc osiguranje d.d.	31.10.95. 1.9.98.	209.900,-	1.949.000,00 (537.596,-)	1.983.752,00 (523.925,-)	cesija: 1.983.752,00	1.9. - 8.11.95.
10.	dio č.zgr. 201/6 prizemlje: 305 m ² i č.zem. 507/2	natječaj, Euroherc osiguranje d.d.	7.10.96. 1.9.98.	228.805,-	2.257.000,00 (610.000,-)	1.948.950,00 (549.000,-)	prijeboj: 747.080,08 cesija: 1.404.308,60	27.12.96.-22.5.98. 27.12.96.-30.6.98.
11.	poslovna zgrada - prodavaonica 102, č.zgr. 201/2: 328 m ²	izravna prodaja i odluka Upravnog odbora, Zagrebačka banka d.d.	12.11.98.	459.940,-	-	1.120.590,00 (300.000,-)	prijeboj: 1.120.590,00	20.11.98.
12.	č.zgr. 201/5: 364,55 m ² dio č.zgr. 201/1 stubište: 63 m ²	natječaj, Spiona d.o.o., Soline	12.11.01.	354.865,-	2.073.878,53 (545.197,-)	2.122.400,00 (560.000,-)	asignacija: 2.122.400,00	24.12.01.
13.	parkiralište dio č.zgr. 201/1 s vanjskim stubištem: 46 m ²	izravna prodaja, Spiona d.o.o., Soline	20.12.01. 16.10.02.	9.412,-	-	43.240,00 (11.500,-)	cesija: 43.240,00	7.2.02.
14.	dio č.zgr. 201: 39,50 m ²	izravna prodaja, M. Popović, Dubrovnik	16.1.01.	29.608,-	138.250,00 (39.283,-)	150.100,00 (38.716,-)	prijeboj: 148.617,17 otpis: 1.482,83	23.1. - 30.10.01.

15.	otvoreno stubište, dio č.zgr. 201/8: 45 m ²	izravna prodaja, Spiona d.o.o., Soline	22.1.03.	9.207,-	95.805,00 (25.470,-)	95.258,00 (25.470,-)	cesija: 92.258,00	28.1.03.
	Ex-vojarna (ukupno 16-31)		-	7.634.772,-	-	9.686.732,-	-	-
16.	zgrada knjigovodstva ex-klub, č.zgr. 424: 1 681,85 m ² č.zem. 485/1: 1 100 m ²	izravna prodaja i odluka Upravnog odbora, RH - Ministarstvo financija	13.2.95.	1.593.144,-	-	5.512.880,54 (1.520.040,-)	cesija: 5.512.880,54	22.2.95.
17.	ekonomat č.zgr. 150: 176,60 m ² č.zem. 485/1 i 485/3: 154 m ²	izravna prodaja Mironja d.o.o., Dubrovnik	29.12.95. 20.3.00.	158.422,-	-	637.978,70 (172.492,-)	prijeboj: 637.978,70	24.8.95.-16.5.96.
18.	dio č.zem. 485/1 i 485/3: 294 m ²	izravna prodaja, Mironja d.o.o., Dubrovnik	15.11.99. 20.3.00.	42.189,-	-	232.260,00 (59.405,-)	prijeboj: 232.260,00	31.12.99.-18.12.00.
19.	trijem, dio č.zgr. 427: 11,50 m ²	natječaj, M. Bulić, Dubrovnik	15.3.96.	8.441,-	36.260,00 (9.800,-)	36.260,00 (9.800,-)	cesija: 36.200,00	15.3.96.
20.	zgrada arhive, č.zgr. 2536: 376,30 m ² č.zem. 485/1: 360 m ²	natječaj, Institut građevinarstva Hrvatske d.d., Zagreb	9.2.96.	357.784,-	1.287.934,00 (355.253,-)	1.187.282,80 (320.324,-)	cesija: 1.187.282,44	28.9.-10.11.95.
21.	zgrada arhive, č.zem. 485/1: 177,75 m ²	izravna prodaja, Institut građevinarstva Hrvatske d.d., Zagreb	12.10.99. 25.11.99.	25.507,-	-	110.000,00 (28.196,-)	prijeboj: 110.000,00	10.7.00.-31.7.01.
22.	dio č.zgr. 423 prizemlje: 127,10 m ²	natječaj i izvansudska nagodba, Ledo d.d., Zagreb	2.4.96. 10.8.99.	113.564,-	714.810,40 (193.192,-)	619.000,00 (167.297,-)	prijeboj: 619.000,00	31.12.96.
23.	dio č.zgr. 423 prizemlje: 74,80 m ²	natječaj, T. Zvone, V. Nadramija, Dubrovnik, S. Česko, Mlini	15.7.96. 16.11.01.	66.834,-	511.632,00 (138.380,-)	215.424,00 (59.840,-)	prijeboj: 227.181,67	7.3.98.-17.10.01.
24.	glavna zgrada sa zemljištem, dio č.zgr. 423: 3 414,95 m ²	izvansudska nagodba, Vlada RH, RFMIO radnika Hrvatske i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje	2.9.96. 5.7.97.	2.707.855,-	-	13.891.373,31 (3.911.851,-)	prijeboj: 13.891.373,31	2.9.96.
25.	dio č.zgr. 423: 1 627,15 m ² č.zem. 485/1: 453 m ²	natječaj, HPT - Hrvatska pošta i telekomunikacije s p.o.	20.9.96.	1.346.384,-	7.224.546,00 (1.952.580,-)	4.812.210,54 (1.353.532,-)	cesija: 4.812.210,54	25.9.96.
26.	ruševina č.zgr. 412: 43 m ²	izravna prodaja, E. i A. Žitnik, Dubrovnik	26.5.99.	6.171,-	-	24.940,00 (6.426,-)	prijeboj: 24.940,00	27.11.03.
27.	telefonska centrala, č.zgr. 1441: 35 m ² sa zemljištem: 126 m ²	natječaj, RH - Ministarstvo unutarnjih	12.10.99.	266.534,-	990.630,00 (267.738,-)	1.269.725,00 (343.169,-)	virman: 1.269.725,00	1.12.99.-11.7.00.

	č.zem. 485/1 i 485/4: 1 568 m ²	poslova							
28.	dio č.zem. 485/3, 485/1: 441 m ²	natječaj, Hrvatske vode, Zagreb	5.3.01 16.5.02.	63.284,-	562.291,00 (145.300,-)	433.282,50 (110.250,-)	prijeboj: 433.282,50	28.3.01.	
29.	nova ambulanta, prodavaonica 604, č.zgr. 426: 331,75 m ²	natječaj, Laus CC d.o.o., Dubrovnik	24.7.01. 17.5.03.	280.845,-	1.821.930,00 (470.800,-)	2.562.803,88 (704.067,-)	cesija: 2.176.836,49 virman: 195.000,00 prijeboj: 52.057,40 teč.razlika: 112.122,97 otpis: 251.032,96	5.10. - 11.12.01. 3.12.01. 27.11.03.	
30.	č.zem. 485/22: 294 m ²	izravna prodaja, Laus CC d.o.o., Dubrovnik	12.12.01 17.5.03.	42.189,-	-	221.676,00 (58.800,-)	cesija: 215.602,73 virman: 40.000,00 teč.razlika: 33.926,73	19.2.02.-17.11.03. 15.5.02.-18.9.03.	
31.	dio č.zgr. 423/1: 606,90 m ² parkiralište č.zem.485/25: 700 m ²	natječaj, Hrvatska pošta d.d.,Zagreb	1.3.02.	555.625,-	3.221.050,00 (861.243,-)	3.221.050,00 (861.243,-)	virman: 3.221.050,00	18.3.02.	
	Duhanska stanica (ukupno 32-35)		-	4.731.959,-	-	9.051.099,-	-	-	
32.	skladište 174 č.zg. 1360, č.zem. 493/1, 494/1 i 494/2, 2 631 m ²	prijenos vlasništva radi neplaćanja tražbina, Pemo trade d.o.o., Dubrovnik	12.9.00.	580.282,-	-	2.252.140,00 (580.000,-)	prijeboj: 1.712.381,34 cesija: 539.758,66	12.10.00. 12.10.00.	
33.	dio č.zgr. 742: 3 824,88 m ² terasa i parkiralište dio č.zem. 495: 1 184,18 m ²	natječaj, Pemo trade d.o.o., Dubrovnik	4.11.03.	2.939.313,-	46.330.308,75 (11.849.187,-)	15.822.617,61 (4.046.705,-)	virman: 20.000,00 cesija: 15.472.734,65 prijeboj: 329.882,96	25.8.03. 5.11. - 28.11.03. 20.11.03.	
34.	dio č.zgr. 742: 502,34 m ² terasa i parkiralište dio č.zem. 495: 111 m ²	natječaj, Prva sportska kladionica d.o.o., Lučko	5.11.03.	428.314,-	9.182.991,00 (2.348.591,-)	7.993.636,- (2.044.409,-)	virman: 1.609.417,91 asignacija:6.434.219,54	25.8.-24.12.03. 24.12.03.	
35.	dio č.zgr. 742: 1 108,75 m ² parkiralište dio č.zem. 495: 14 m ²	natječaj, Pemo trade d.o.o., Dubrovnik	22.12.03.	784.050,-	9.391.195,00 (2.401.840,-)	9.305.739,00 (2.379.985,-)	cesija:7.447.322,96 neplaćeno:1.858.416,0 4	12.1.04.	
36.	Solska baza, č.zgr. 2578, č.zem. 224: 562 m ²	natječaj, Bili commerce d.o.o., Metković	12.7.00.	503.948,-	1.580.378,00 (400.000,-)	1.834.300,00 (471.300,-)	prijeboj: 1.810.498,95 neplaćeno: 23.801,05	10.10.00.	
37.	Opskrbni centar Mokošica, dio č.zgr. 88: 446,35 m ²	natječaj, Biskupija dubrovačka - biskupski ordinarijat, Dbk.	24.11.00.	489.334,-	2.128.203,00 (550.350,-)	2.128.203,00 (550.350,-)	cesija: 1.068.449,40 prijeboj: 1.074.912,54	22.1.01. 24.8.01.	
38.	upravna zgrada Trpanj, č.zgr. 537, 538 i 516: 544 m ²	izravna prodaja, D. Miljak, Zagreb	18.8.97.	377.559,-	-	598.080,00 (168.000,-)	cesija: 595.291,00 tečajne raz.: 2.789,00	20.9.97.-11.3.98.	
39.	diskont č.zgr. 2576 i 2577, č.zem.	suglasnost NO, zamjena	2.2.01.		-	1.227.273,60	prijeboj: 1.227.899,76	22.5.01.	

	416/4: 790 m ²	nekretnine za dva stana, T. Čučuk, Dubrovnik	22.11.01. 3.12.01.	375.189,-		(313.080,-)		
40.	poslovni prostor, B. Jelačića 7, č.zgr. 1192, 25 m ²	natječaj, K. Haklička, Mokošica	19.1.01. 22.5.01.	27.060,-	198.748,00 (50.316,-)	232.800,00 (60.000,-)	cesija: 225.918,00 otpis: 6.882,00	23.5.01.-16.1.02.
41.	poslovni prostor, B. Jelačića 7 č.zgr. 1192: 44 m ²	izravna prodaja, S. Kitin, Dubrovnik	29.5.01.	58.080,-	-	452.880,00 (122.400,-)	cesija: 455.768,61	31.5. -21.6.01.
42.	poslovni prostor, M. Marulića: 33,05 m ²	natječaj, L. Birimiša, Dubrovnik	23.2.99.	37.916,-	154.562,00 (41.000,-)	162.085,00 (42.100,-)	cesija: 127.931,78 prijeboj: 30.810,00 blagajna: 2.921,77 otpis: 421,45	8.3.99.-10.12.01. 23.10.00.-14.2.01. 11.3.02.
43.	poslovni prostor Rijeka, k.č. 2280: 36,60 m ²	natječaj, Urlić d.o.o., Dubrovnik	25.8.00.	39.932,-	225.456,50 (58.000,-)	224.402,00 (58.000,-)	prijeboj: 241.842,38	1.6.01. - 22.9.03.
44.	poslovni prostor Zagreb: 54,50 m ²	natječaj, Z. Henč, Zagreb	17.11.97.	73.887,-	326.462,00 (92.650,-)	249.392,00 (70.850,-)	cesija: 155.110,00 prijeboj: 104.892,85	19.3.98.-12.1.99. 10.11.98.-23.7.02.
45.	skladište u Zagrebu, Jankomir, k.č. 17/10: 591,05 m ²	nagodba, HEP d.d., Zagreb	28.9.01.	985.503,-	-	3.091.284,00 (826.547,-)	prijeboj: 3.091.284,00	31.12.01.
46.	poslovni prostor Karlovac, k.č. 1838/2, 171 m ² i zemljište	izravna prodaja, Kredigs d.o.o., Karlovac	10.9.99.	300.105,-	-	659.600,00 (170.000,-)	prijeboj: 659.600,00	4.10.99.
	Kompleks Komolac (ukupno 47-60)		-	1.834.797,-	-	968.730,-	-	-
47.	hladnjača č.zgr. 46: 545,40 m ² Čajkovica dio č.zem.357/1 i 360/1	natječaj, Venera d.o.o., Ploče	15.1.01. 14.2.01.	280.413,-	865.355,00 (223.614,-)	869.963,00 (224.159,-)	asignacija: 878.444,32	26.4.01.
48.	Čajkovica č.zgr. 47: 366,70 m ² č.zgr. 46/1: 36,60 m ²	natječaj, S. Česko, Mlini	12.4.01. 30.7.03.	212.890,-	639.893,00 (165.353,-)	643.065,40 (165.353,-)	cesija: 525.470,25 prijeboj: 106.441,00 otpis: 11.154,15	10.5. - 9.7.01. 27.11.03.
49.	Hladnjača-fosa č.zgr. 48: 49 m ² Čajkovica č.zem.360/1: 1 466 m ²	natječaj, S. Česko, Mlini	4.2.02.	131.502,-	-	322.921,64 (83.325,-)	prijeboj: 322.921,64	5.3.03.
50.	Hladnjača ruševine, Čajkovica č.zgr. 50: 644 m ²	natječaj, OTP Dubrovnik d.o.o.	8.10.01.	55.899,-	137.070,00 (35.420,-)	136.367,00 (35.420,-)	prijeboj: 136.367,00	10.5.01.-24.12.02.
51.	Čajkovica dio č.zem. 366/4: 845 m ²	natječaj, LPG d.o.o., Dubrovnik	5.10.01.	73.346,-	178.928,75 (46.475,-)	178.928,75 (46.475,-)	prijeboj: 178.928,75	17.10.02.
52.	Čajkovica, č.zem 360/1 i 357/1: 3 857 m ²	natječaj i odluka NO, Signalizacija Dubrovnik d.o.o. Dubrovnik	28.11.01.	334.788,-	820.933,00 (212.135,-)	327.707,00 (86.695,-)	cesija: 80.000,00 neplaćeno: 247.707,00	4.1.02.
53.	Čajkovica č.zem. 360/1:	natječaj,	4.4.02.		75.559,00	73.866,00	virman: 24.622,00	25.4.02.

	355 m ²	OTP Dubrovnik d.o.o., Signalizacija Dubrovnik d.o.o., Dubrovnik, S. Česko, Mlini		30.814,-	(19.525,-)	(19.541,-)	prijeboj: 49.244,00	24.12.02.-24.6.03.
54.	Čajkovica č.zem. 360/1: 271 m ²	natječaj, OTP Dubrovnik d.o.o.	4.4.02.	23.523,-	57.680,00 (14.905,-)	56.388,00 (14.905,-)	prijeboj: 56.388,00	24.12.02.
55.	Čajkovica č.zem. 366/8: 327 m ²	natječaj, OTP Dubrovnik d.o.o.	20.1.03.	28.384,-	69.599,00 (17.985,-)	68.878,00 (17.985,-)	prijeboj: 69.216,45	9.7. - 6.11.03.
56.	Čajkovica č.zem. 366/4: 343 m ²	natječaj, LPG d.o.o., Dubrovnik	19.1.01.	29.772,-	73.196,20 (18.865,-)	73.196,20 (18.865,-)	prijeboj: 73.196,20	11.10.01.
57.	Knežica č.zem. 1/2, Čajkovica č.zem. 366/4: 409 m ²	natječaj, LPG d.o.o., Dubrovnik	22.8.00. 10.4.01.	35.501,-	87.281,00 (22.495,-)	87.281,00 (22.495,-)	prijeboj: 87.281,00	7.3.01.
58.	Knežica č.zem. 1/4, 1/19, 7/1, 7/3, 6/1, 6/2, 6/3, 1/5: 2 160 m ²	natječaj, Urlić d.o.o., Dubrovnik	25.8.00. 11.12.00.	187.488,-	459.775,80 (118.800,-)	459.775,80 (118.800,-)	prijeboj: 370.263,30 neplaćeno: 89.512,50	18.12.00.
59.	Knežica č.zem. 6/1: 1 275 m ²	izravna prodaja, Urlić d.o.o., Dubrovnik	19.2.01. 8.3.01.	110.670,-	-	30.064,50 (7.650,-)	neplaćeno: 30.064,50	
60.	Knežica č.zem. 1/1, 1/16, 1/17, 1/18, 1/2, 1/4, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7: 3 454 m ²	natječaj i odluka NO, Brass design d.o.o., Dubrovnik	7.6.01.	299.807,-	735.157,00 (189.970,-)	398.270,80 (107.062,-)	prijeboj: 398.270,80	17.10.01.
	Zemljište Čajkovica (ukupno 61-64)		-	204.746,-	-	172.334,-	-	-
61.	Čajkovica 367/1, 367/2, 366/2, 366/1, 366/8, 364/1,364/2, 364/3, 364/4, 365: 3 113 m ²	natječaj i odluka NO, Brass design d.o.o., Dubrovnik	7.6.01.	143.198,-	662.578,00 (171.215,-)	367.327,80 (98.744,-)	prijeboj: 116.201,87 cesija: 271.983,85	17.10.01. 30.10.01.
62.	Čajkovica č.zem. 366/2 i 367/1: 196 m ²	natječaj, LPG d.o.o., Dubrovnik	19.1.01.	9.016,-	41.826,40 (10.780,-)	41.826,40 (10.780,-)	prijeboj: 41.826,40	11.10.01.
63.	Čajkovica č.zem. 367/2: 922 m ²	natječaj, Etipak, vl. S.Kraljević, Dbk.	9.10.01.	42.412,-	194.726,00 (50.710,-)	194.726,00 (50.710,-)	cesija: 194.725,00	19.10.01.
64.	Čajkovica č.zem. 366/7, 367/1: 220 m ²	natječaj, LPG d.o.o., Dubrovnik	22.8.00. 10.4.01.	10.120,-	46.671,00 (12.100,-)	46.671,00 (12.100,-)	prijeboj: 46.671,00	7.3.01.
65.	Pobrežje č.zem. 3826 i 3827 i skladište: 12 312 m ²	natječaj, M. Živanović, Osojnik	15.11.98.	73.872,-	273.800,00 (73.497,-)	276.020,00 (74.000,-)	cesija: 107.353,00 prijeboj: 179.672,84	24.12.98.-1.2.00. 24.1.02.
66.	Brgat č.zem. 147/8: 269 m ²	natječaj, Z. Žeravica, Gornji Brgat	27.10.03.	7.801,-	30.666,00 (7.805,-)	30.666,00 (7.805,-)	cesija: 30.841,53	27.11.03.
67.	Bosanka č.zem. 1932/3: 93 m ²	izvansudska nagodba,	4.3.96.		-	5.103.917,41	prijeboj: 5.103.917,41	13.3.96.

	č.zem. 2021/8: 4 595 m ² č.zem 1931/10: 11 049 m ²	Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik		-		(1.380.146,-)		
68.	poslovni prostor, K. Zvonimira 14, č.zgr. 941: 72 m ²	izvansudska nagodba, Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik	4.3.96.	112.495,-	-	398.412,00 (107.734,-)	prijeboj: 398.412,00	13.3.96.
69.	barutana Brgat, č.zem. 338/1 i 311: 4 103 m ²	natječaj, Aeda inc d.o.o., Dubrovnik	4.3.02. 29.3.02.	118.987,-	100.000,00 (26.735,-)	100.000,00 (26.735,-)	cesija: 100.000,00	6.11.03.
70.	prodavaonica 114, č.zgr. 180/2, 409/1 i 409/2: 61 m ²	natječaj, S Česko, Mlini	8.3.96.	78.164,-	330.800,00 (89.405,-)	333.000,00 (90.000,-)	cesija: 333.000,00	21.2. - 16.5.96.
71.	prodavaonica 118 č.zgr. 1151: 118 m ²	natječaj, T. Rilović, Dubrovnik	25.8.00.	146.644,-	886.277,00 (228.000,-)	967.250,00 (250.000,-)	cesija: 983.108,66	10.10.00.-25.10.01.
72.	prodavaonica 118, caffè bar, č.zgr. 1152: 46 m ² č.zem 596/21: 121 m ²	natječaj, M. Rešetar, Dubrovnik	5.12.95.	-	340.337,00 (91.405,-)	334.800,00 (90.000,-)	cesija: 267.200,00 otpis: 67.600,00	27.3.96.-22.7.97. 31.12.01.
73.	nadogradnja na prodavaonicu 118, č.zgr. 1151, č.zem.596/21	natječaj, M. Orhanović, Dubrovnik	14.3.96.	-	78.630,00 (21.251,-)	78.630,00 (21.251,-)	cesija: 78.630,00	20.6.96.
74.	prodavaonica 121, mesnica, č.zgr. 892: 44,90 m ²	izravna prodaja, Met-mar d.o.o., Dubrovnik	26.1.00.	55.154,-	-	449.673,50 (114.130,-)	prijeboj: 449.673,50	14.2.02.
75.	prodavaonica 122, č.zgr. 1040: 57,65 m ²	natječaj, T. Zvone, Dubrovnik	9.4.96.	68.594,-	327.300,00 (88.460,-)	327.300,00 (88.460,-)	cesija: 259.061,31 prijeboj: 30.000,00 nema dok.: 38.238,69	22.2.96.-20.6.96. 7.3.98.
76.	prodavaonica 124, č.zgr. 1040: 77,80 m ²	natječaj, M. Šišić, Mokošica	12.12.00.	92.598,-	717.985,00 (185.000,-)	717.985,00 (185.000,-)	cesija: 718.000,00	15.12.00.-25.1.01.
77.	prodavaonica 126, č.zgr. 1210: 41 m ²	natječaj, B. Jelavić, Ploče	31.1.96.	57.189,-	212.938,00 (57.189,-)	250.425,00 (67.500,-)	blagajna: 30.000,00 cesija: 46.696,58 prijeboj: 28.475,42 nema dok.:148.000,00	26.11.96. 26.11.96. 24.12.96.
78.	tržnica Gruž prodavaonica 127, dio č.zgr. 1074: 28,30 m ²	natječaj, V. Nadramija, Dubrovnik	6.3.96. 29.5.01.	23.200,-	155.970,00 (42.154,-)	162.800,00 (44.000,-)	cesija: 88.764,00 prijeboj: 74.036,00	22.2.96.-6.3.96. 7.3.98.
79.	prodavaonica 132, č.zgr. 2991: 26,25 m ² i pripadajuće zemljište	natječaj, F. Pavić, Dubrovnik	12.5.99.	38.486,-	156.447,00 (41.500,-)	161.408,00 (41.600,-)	cesija: 161.408,00	13.5.99.
80.	prodavaonica 133, č.zgr. 2992: 65,70 m ²	izravna prodaja, M. Matić, Gornji Brgat	12.3.01.	89.464,-	-	275.800,00 (70.000,-)	cesija: 263.967,73 otpis: 11.832,27	7.6. - 31.10.01.
81.	prodavaonica 214, ex-arhitekt,	izravna prodaja i odluka	12.11.98.			747.060,00	prijeboj: 747.060,00	20.11.98.

	č.zgr. 1317: 67,20 m ²	Upravnog odbora, Zagrebačka banka d.d.		190.133,-	-	(200.000,-)		
82.	prodavaonica 215, č.zgr. 1824: 51,55 m ²	natječaj, Mediator d.o.o., Dubrovnik	28.1.01.	184.891,-	678.391,00 (174.520,-)	686.000,00 (175.000,-)	prijeboj: 652.050,00 tečajna razl.:33.950,00	6.6.01.
83.	prodavaonica 303 Lopud, č.zgr. 18/1 i 18/2: 266 m ²	izravna prodaja, I. Zec, Lopud M. Šilje, Dubrovnik	21.12.95.	192.157,-	-	334.800,00 (90.000,-)	cesija: 327.494,69 otpis: 7.305,31	9.1.96.-29.1.98.
84.	dio prodavaonice 307, č.zgr. 130: 189,75 m ²	izravna prodaja, Ž. Matić i S. Zorić, Dbk.	12.12.00. 8.1.01.	236.341,-	805.534,00 (208.000,-)	737.200,00 (190.000,-)	prijeboj: 368.761,50 cesija: 368.600,00	14.2.01. 5.3. - 14.3.01.
85.	dio prodavaonice 307, č.zem. 820/4: 334 m ²	natječaj, A. Zorić, Dubrovnik	26.2.01.	53.873,-	129.253,00 (33.400,-)	165.060,00 (42.000,-)	cesija: 165.060,00	5.3.01.
86.	prodavaonica 311 Zaton mali, č.zgr. 311, č.zem. 1325: 96,70 m ²	izravna prodaja, P. Čučuk, Dubrovnik	12.9.96.	109.053,-	-	365.650,00 (103.000,-)	cesija: 106.912,60 ulaganje u Duhansku stanicu: 258.737,40	9.9.98.-19.1.99.
87.	prodavaonica 330 Slano, dio č.zgr. 265/1: 130 m ²	izravna prodaja, T. Zvone, Dubrovnik	29.12.95.	56.383,-	-	275.511,21 (74.462,-)	cesija: 275.511,21	30.12.95.
88.	prodavaonica 331 Slano, č.zgr. 251/1: 76,50 m ²	natječaj, Dida trade s p.o., Slano	7.3.96.	99.553,-	309.053,00 (83.003,-)	329.300,00 (89.000,-)	cesija: 328.784,50 tečajna razl.: 198,12 otpis: 317,38	23.2. - 8.3.96.
89.	dio prodavaonice 400, č.zgr. 1313 i zemljište: 113 m ²	natječaj, M. Löhr, Dubrovnik	23.1.96.	144.058,-	819.250,00 (220.228,-)	629.000,00 (170.000,-)	cesija: 629.000,00	31.1. - 23.2.96.
90.	dio prodavaonice 400, č.zgr. 1313: 215,90 m ²	natječaj, DB Kantun d.o.o., Dbk.	27.5.98.	275.622,-	1.156.144,50 (323.850,-)	1.169.098,50 (323.850,-)	cesija: 308.841,36 prijeboj: 860.257,14	19.6.98.-15.1.99. 9.9.98. - 5.3.02.
91.	prodavaonica 402, č.zgr. 1935: 483,65 m ²	natječaj, DB Kantun d.o.o., Dbk.	18.3.96.	608.550,-	2.290.300,00 (619.000,-)	1.992.816,00 (540.000,-)	cesija: 1.500.000,00 prijeboj: 492.816,00	12.4.96. 31.12.96.-26.2.98.
92.	prodavaonica 403, č.zgr. 1174: 79,20 m ²	izravna prodaja, Obrt pekara Mare, Dbk.	25.3.03.	104.168,-	-	360.537,00 (95.380,-)	cesija: 310.641,23 virman: 50.000,00	2.4. - 3.12..03. 8.5.03.
93.	prodavaonica 405, č.zgr. 892: 155 m ²	natječaj, Ž. i M. Biličić, Dubrovnik	3.1.97.	186.865,-	728.492,00 (205.209,-)	704.880,00 (198.000,-)	cesija: 687.023,90 prijeboj: 19.698,40	16.1.97.-2.2.00. 21.12.99.
94.	prodavaonica 407, č.zgr. 3209: 209,60 m ²	natječaj, Ž. Brajević, Dubrovnik	11.10.96.	284.501,-	1.062.309,00 (299.242,-)	890.000,00 (250.000,-)	blagajna: 45.000,00 cesija: 455.000,00 prijeboj: 390.000,00	12.11.96. 15.10.96. 26.3.98.-24.12.02.
95.	dio prodavaonice 409, č.zgr. 2902, č.zem. 1143/13: 44 m ²	natječaj, H. Herceg, Dubrovnik	24.12.97.	57.502,-	295.000,00 (82.633,-)	295.800,00 (84.034,-)	cesija: 299.391,00	27.12.97.-23.10.98

96.	dio prodavaonice 409, č.zgr. 2902/1 i č.zgr. 2902/2, č.zem. 1143/13: 171,75 m ²	natječaj, Ink company d.o.o., Dubrovnik	18.10.00. 6.3.02.	221.286,-	969.192,00 (252.000,-)	969.192,00 (252.000,-)	cesija: 970.984,18	9.11.00.-17.11.00.
97.	prodavaonica 411, č.zgr. 916: 120 m ²	natječaj, Brenum d.o.o., Dubrovnik	9.3.01.	159.141,-	793.321,00 (205.000,-)	985.000,00 (250.000,-)	cesija: 977.005,50 neplaćeno: 7.994,50	20.3. - 26.4.01.
98.	prodavaonica 413, č.zem. 1041/1, č.zgr. 2798: 94,75 m ²	natječaj, M. Sentić, Donja Čibača	21.1.97.	111.379,-	472.700,00 (133.155,-)	474.032,00 (133.155,-)	blagajna: 15.000,00 cesija: 409.032,00 prijеboj: 85.900,00	23.1.97.- 24.1.97.-21.12.99. 26.6.01.
99.	prodavaonica 414, č.zgr. 2534: 323,30 m ² dio č.zem. 1045/2: 520,00 m ²	natječaj, Lisabon - T trade d.o.o., Dubrovnik	9.5.97. 15.2.00.	466.511,-	1.737.007,00 (466.511,-)	1.213.800,00 (340.000,-)	cesija: 701.493,16 prijеboj: 459.389,53 otpis: 52.917,31	6.7.96. - 8.3.97. 9.6.98. - 14.2.01. 31.12.01.
100.	dio prodavaonice 421, č.zgr. 1856: 70,70 m ²	izravna prodaja, J. Sentić, Dubrovnik	19.3.01.	96.150,-	-	440.160,00 (112.000,-)	cesija: 422.691,04 teč. razl.: 17.468,96	10.5.01.-9.1.02.
101.	dio prodavaonice 421, č.zgr. 1856: 98,50 m ²	natječaj, Argosytours d.o.o., Dubrovnik	19.3.01. 19.12.01. 17.3.03.	133.958,-	686.151,00 (177.300,-)	697.575,00 (177.500,-)	asignacija: 530.066,83 cesija: 167.508,17 cesija (kamate): 60.975,02	28.12.01. 6.3. - 28.5.03. 6.3. - 9.5.03.
102.	prodavaonica 508 Zaton veliki, dio č.zgr. 463: 233,80 m ² č.zem. 465/1: 296 m ² ruševina č.zgr. 72: 65 m ²	izravna prodaja, Ž. Bajo, Dubrovnik Z. i A. Vićan, Dubrovnik, I. Vodnica, Zaton Veliki	31.10.95.	312.668,-	-	800.000,00 (222.235,-)	cesija: 800.000,00	31.10. - 8.11.95.
103.	prodavaonica 601, dio č.zgr. 181: 62,50 m ²	natječaj, A. Butigan, Dubrovnik	12.6.97. 18.11.99. 27.12.99.	116.460,-	501.400,00 (135.514,-)	469.200,00 (120.000,-)	cesija: 465.434,40 tečajna raz.: 3.765,60	2.6.98.-8.3.00.
104.	poslovni prostor Lukavica, kat.čest. 1725, Sarajevo	natječaj, Ž. Garić i M. Mladen, Sarajevo, BIH	18.1.01.	knjigovod. vrijednost 2.290,-	232.192,00 (60.000,-)	232.854,00 (60.000,-)	cesija: 234.344,03	31.1. - 21.2.01.
105.	poslovni prostor Sarajevo: 42 m ²	natječaj, B. Turković, Sarajevo, BIH	16.8.99.	knjigovod. vrijednost	159.023,00 (40.980,-)	230.860,00 (59.500,-)	cesija: 230.860,00	12.8.99.
106.	prodavaonica ex 506 Trebinje, k.č. 352/1: 520 m ²	natječaj, S. Samardžić, Trebinje, BIH	1.2.02.	knjigovod. vrijednost 2.187,-	773.972,00 (200.000,-)	975.981,43 (252.010,-)	cesija: 485.991,33 virman: 475.242,22 otpis: 14.747,88	17.5. - 9.10.01. 1.2. - 9.4.02.
107.	skladište 756, 870,80 m ²	sudska nagodba, Srđ d.d., Dubrovnik	12.7.01.	498.755,-	-	400.000,00 (108.352,-)	cesija: 331.192,34 prijеboj: 68.807,66	17.10.01. 17.10.01.
108.	prodavaonica 364, zgrada 8	natječaj,	10.1.96.		581.916,00	578.787,30	cesija: 421.718,90	3.2. - 31.12.96.

	Mokošica, č.zem. 1023: 150 m ²	Palma SM d.o.o., Mokošica		188.711,-	(156.429,-)	(156.429,-)		raskid ugovora
109.	ugostiteljski objekt, suteran zgrada 7 Mokošica, č.zem. 1024: 90 m ²	natječaj, J. Jurković, Dubrovnik	6.2.96.	98.963,-	629.061,00 (168.948,-)	447.700,00 (121.000,-)	cesija: 170.000,00	17.2.96. raskid ugovora
Ukupno 1 - 107 (u DEM)			-	25.430.499,-	-	32.860.028,-	-	-

Iz dokumentacije je vidljivo da je Društvo u razdoblju od 1995. do konca 2003. zaključilo ugovore o prodaji nekretnina u ukupnom iznosu 32.860.028,- DEM. Nadzorni odbor je, u skladu s odredbama statuta, donio više odluka kojima je upravi Društva dao suglasnost za prodaju nekretnina putem javnog natječaja, te tri odluke kojima je dao suglasnost za prodaju nekretnina izravnom pogodbom. Društvo nema ponudbenu dokumentaciju i zapisnike povjerenstva o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, te nije vidljivo kako su odabrani kupci s kojima su zaključeni ugovori o prodaji nekretnina. Prije donošenja odluka nisu izrađene procjene tržišne vrijednosti nekretnina od ovlaštenih osoba. Pojedine nekretnine prodane su po nižoj vrijednosti od procijenjene vrijednosti nekretnina u elaboratu, pri čemu je u procijenjenu vrijednost nekretnina uključena vrijednost objekta, priključaka, vanjskog uređenja te pripadajućeg zemljišta. Za 41 prodanu nekretninu Društva procijenjena vrijednost iznosila je 11.124.137,- DEM, a prodane su za 8.316.891,- DEM, što je za 2.807.246,- DEM manje od procijenjene vrijednosti u elaboratu.

Uprava Društva prodala je 21 nekretninu izravnom pogodbom umjesto javnim natječajem, što nije u skladu s dobivenim suglasnostima nadzornog odbora i odredbama statuta prema kojima uprava Društva ne može otuđiti nekretnine bez suglasnosti nadzornog odbora. Procijenjena vrijednost nekretnina prodanih izravnom pogodbom u elaboratu je iznosila 2.420.657,- DEM, a prodane su za 1.940.262,- DEM, što je za 480.395,- DEM manje od procijenjene vrijednosti.

Za prodaju zemljišta u Komolcu, nadzorni odbor je 29. prosinca 2000. utvrdio da je početna cijena zemljišta u Komolcu u objavljenim natječajima iznosila 55,- DEM/m², a da je u elaboratu zemljište u Komolcu (Čajkovića i Knežica), ovisno o lokaciji, procijenjeno u iznosu 46,- DEM/m² i 87,- DEM/m², te je donio odluku kojom je odredio da se dio zemljišta može prodati izravnom pogodbom po cijeni 6,- DEM/m². U odluci nadzornog odbora nije navedena površina i čestice zemljište koje se može prodati po cijeni 6,- DEM/m². Društvo je tijekom 2001. zaključilo tri ugovora o prodaji ukupno 7 006 m² zemljišta u Komolcu po cijeni 6,- DEM/m². Procijenjena vrijednost spomenutog zemljišta u elaboratu iznosila je 481.110,- DEM, a prodane su za 42.036,- DEM, što je za 439.074,- DEM manje od procijenjene vrijednosti.

Plaćanja prodanih nekretnina obavljana su uplatama na žiro račun Društva, gotovinskom uplatom u blagajnu, te zaključivanjem ugovora o prijeboju, cesiji, asignaciji, i ugovora o uređenju međusobnih odnosa. Kupci nekretnina kasnili su s uplatama i do pet godina, ugovori nisu raskinuti, a kupci su stekli pravo vlasništva na nekretninama. Društvo je raskinulo samo dva ugovora o prodaji nekretnina ukupno ugovorene cijene u iznosu 1.026.487,30 kn, za koje su kupci platili dio duga u iznosu 591.718,90 kn. Za ugovore koji nisu plaćeni u ugovorenom roku nisu zaključeni dodaci ugovora kojima se produžava rok plaćanja, a zatezne kamate za kašnjenje u plaćanju kupcima nisu obračunane niti naplaćene iako su bile ugovorene.

Za plaćanja obavljena prijebojem, cesijom i asignacijom, Društvo nema cjelovitu dokumentaciju iz koje se sa sigurnošću može utvrditi osnovanost i realnost međusobnih potraživanja i obveza sudionika u plaćanju, odnosno jesu li pravilno obavljena, a za plaćanja obavljena prijebojem jesu li obavljena u skladu s odredbama članka 336. Zakona o obveznim odnosima, prema kojima se prijeboj potraživanja i obveza može izvršiti ako oba potraživanja glase na novac ili druge zamjenjive stvari istog roda i iste kakvoće i ako su oba dospjela. Društvo nema dokumentaciju o plaćanju dijela solske baze, zemljišta u Čajkovići, Knežici i tri prodavaonice, te nije vidljivo jesu li kupci platili ugovorene obveze u iznosu 337.611,24 kn.

Također, jedan kupac poslovnih prostora u duhanskoj stanici, s kojim je Društvo zaključilo ugovor u prosincu 2003., nije platio dio obveza u iznosu 1.858.416,04 kn za što rok plaćanja dospijeva u roku 90 dana od zaključivanja ugovora.

Za prodaju poslovnog prostora u ex-budućnost, dio č.zgr. 201/6, površine 65,16 m², Društvo je u studenome 1998. s fizičkom osobom zaključilo ugovor o prodaji u iznosu 55.386,- DEM. Dodatkom ugovoru iz travnja 1999. utvrđeno je da je zbog izvođenja građevinskih radova tijekom nadogradnje došlo do oštećenja poslovnog prostora, te se kupcu odobrilo smanjenje ugovorene cijene u kunskoj protuvrijednosti 10.386,- DEM. Društvo nema dokumentaciju o procjeni oštećenja poslovnog prostora, te nije vidljivo na temelju čega je odobreno smanjenje ugovorene cijene.

Za prodaju prodavaonice, č.zgr. 311, č.zem. 1325 površine 96,70 m², Društvo je u rujnu 1996. zaključilo s fizičkom osobom ugovor o prodaji u iznosu 365.650,00 kn ili 103.000,- DEM. Tijekom 1997. i 1998. kupac je podmirio dio duga u iznosu 106.912,60 kn, a ostatak duga u iznosu 258.737,40 kn nije podmirio. Društvo je u poslovnim knjigama za 1998. evidentiralo podmiru navedenog dugovanja na način da je kupcu priznalo ulaganja u poslovni prostor u duhanskoj stanici. Procjenu ulaganja i povećanja vrijednosti poslovnog prostora u duhanskoj stanici u iznosu 258.742,30 kn obavio je djelatnik Društva. Iz dokumentacije nije vidljivo tko je, u kojoj vrijednosti i kada obavio ulaganja, a ugovorom nije bila predviđena mogućnost podmirenja obveza ulaganjem.

Društvo je prodalo česticu zgrade i dio građevinskog zemljišta koji nije uključen u procijenjenu vrijednost Poduzeća i to: č.zgr. 1152 površine 46 m² i dio č.zem. 596/21, površine 121 m² z.k.ul. 1923 k.o. Gruž. Za prodaju nekretnina objavljen je natječaj s početnom cijenom u iznosu 90.405,- DEM ili 340.337,00 kn. Ugovor o kupoprodaji Društvo je zaključilo 5. prosinca 1995. s fizičkom osobom u iznosu 334.800,00 kn ili 90.000,- DEM. Ugovorom se kupac obvezao podmiriti dug u roku osam dana od dana zaključenja ugovora i platiti porez na promet nekretnina, a Društvo je ovlastilo kupca da bez svake daljnje suglasnosti izvrši upiše prava vlasništva na svoje ime. Kupac nije podmirio dug u ugovorenom roku. Dio duga u iznosu 267.200,00 kn podmiren je cesijama, a ostatak duga u iznosu 67.600,00 kn Društvo je otpisalo koncem prosinca 2001. Kamata za kašnjenje u plaćanju nije ugovorena. Iz dokumentacije nije vidljivo na temelju čega je Društvo otpisalo potraživanje od kupca u iznosu 67.600,00 kn.

Uvidom u elaborat i rješenje o iskazu nekretnina vidljivo je da spomenuta nekretnina nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća, niti je prenesena Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojim je propisano da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Kupac je srušio kupljenu zgradu č.zgr. 1152 i izgradio novi objekt (u naravi hotel) koji se sastoji od prizemlja i dva kata. Zbog nemogućnosti upisa vlasništva kupac je podnio tužbu Općinskom sudu u Dubrovniku, protiv društva GP Dubrovnik d.d. Dubrovnik koji je u cijelosti upisan kao posjednik predmetnog zemljišta i Društva, sa zahtjevom za davanje isprave za upis prava vlasništva.

Općinski sud u Dubrovniku u prosincu 1999. donio je presudu kojom je utvrdio da su GP Dubrovnik d.d. i Društvo dužni izdati kupcu ispravu podobnu za upis prava vlasništva predmetne nekretnine, odnosno da u protivnom tu ispravu zamjenjuje donesena presuda jer je kupac za novi objekt kojeg je stekao građenjem pribavio građevnu dozvolu, platio sve propisane pristojbe, priključke, troškove uređenja i dobio sve potrebne suglasnosti. Društvo GP Dubrovnik i Društvo nisu dali traženu ispravu, a Općinski sud u Dubrovniku donio je 30. ožujka 2000. rješenje o ovrsi za upis prava vlasništva na nekretninama u korist kupca.

Društvo je u ožujku 1996. prodalo društvu Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik dio zemljišta na Bosanci i to: č.zem. 1923/3, 2021/8 i 1931/10 z.k.ul. 48 k.o. Dubrovnik ukupne površine 15 737 m². Spomenuto zemljište Društvo je procijenilo i uključilo u elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina. Fond je isključio iz procjene spomenuto zemljište jer se radilo o neizgrađenom zemljištu izvan građevinskog područja, te ga Društvo nije niti moglo prodati jer je odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano da na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu nositelj vlasničkih prava postaje Republika Hrvatska.

Društvo i Dubrovačka banka d.d. zaključili su 4. ožujka 1996. izvansudsku nagodbu kojom je utvrđeno da banka ima potraživanje od pravnog prednika Društva u ukupnom iznosu 18.292.910,85 kn odnosno u iznosu 4.934.028,55 DEM.

Spomenuto potraživanje je prema ugovoru o podjeli imovine, djelatnika i obveza pravnog prednika zaključenog 30. listopada 1993. pripalo pravnom slijedniku Dubrovkinja Župa-Konavle d.d. Dubrovnik za koje, prema članku 38. i 39. spomenutog ugovora, drugi pravni slijednici odgovaraju solidarno, ovlašteni su izvršiti upis založnog prava na nekretninama društva Dubrovkinja Župa-Konavle d.d. i tražiti nadoknadu od drugih pravnih slijednika ukoliko jedan od njih izvrši podmiru dugovanja banci. Izvansudskom nagodbom utvrđeno je da je Društvo vlasnik poslovnog prostora č.zgr. 941 z.k.ul. 1280 k.o. Gruž, a da je neupisani vlasnik č.zem. 1923/3, 2021/8 i 1931/10 z.k.ul. 48 k.o. Dubrovnik. Također je utvrđeno da banka potražuje od Društva, kao solidarnog dužnika, jednu trećinu duga u iznosu 6.097.636,95 kn ili 1.644.676,18 DEM, te da za podmiru duga Društvo izvršava prijebaj potraživanja od banke za najam poslovnog prostora u iznosu 347.545,39 kn, prenosi banci dospjelo nepodmireno potraživanje od društva Hoteli Mlini d.d. Mlini u iznosu 247.762,15 kn, te prodaje banci spomenute nekretnine u iznosu 5.502.329,41 kn.

Društvo je 4. ožujka 1996. zaključilo s Dubrovačkom bankom d.d. Dubrovnik ugovor o kupoprodaji č.zgr. 941 z.k.ul. 1280 k.o. Gruž i č.zem. 1923/3, 2021/8 i 1931/10 z.k.ul. 48 k.o. Dubrovnik, u ukupnom iznosu 5.502.329,41 kn, te ovlastilo kupca da bez njegovog daljnjeg pitanja zatraži i postigne upis prava vlasništva, a ukoliko prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama na ime banke ne bude moguć iz bilo kojeg razloga, Društvo se obvezalo banci omogućiti stjecanje u vlasništvo drugih nekretnina jednake vrijednosti kao i onih na kojima su se pokazali pravni nedostaci. Utvrđeno je da se potpisom ugovora kupoprodajna cijena smatra podmirenom u cijelosti.

Državni ured za reviziju je uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku utvrdio da Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik nije obavila upis prava vlasništva č.zem. 1923/3, 2021/8 i 1931/10 z.k.ul. 48 k.o. Dubrovnik i da je na spomenutom zemljištu upisan pravni prednik Društva.

Društvo je 31. listopada 1997. Općinskom sudu u Dubrovniku podnijelo prijedlog za ovrhu na nekretninama društva Dubrovkinja Župa-Konavle d.d. radi naplate novčanih tražbina i pribavilo pravomoćno rješenje o ovrsi u ukupnom iznosu 17.441.542,01 kn, od čega se 6.097.636,95 kn odnosilo na dug koji je Društvo podmirilo banci izvansudskom nagodbom. Općinski sud u Dubrovniku, tijekom 2001., uplatio je Društvu 3.640.356,42 kn. Uplata se odnosi na prodaju nekretnina društva Dubrovkinja Župa-Konavle d.d. na kojima je Društvo imalo založno pravo, a neprodane su ostale nekretnine procijenjene vrijednosti 2.130.976,01 kn. Društvo je 28. rujna 2001., nakon otvaranja stečajnog postupka nad društvom Dubrovkinja Župa-Konavle d.d., prijavilo Općinskom sudu u Dubrovniku nenamireno potraživanje u iznosu 11.640.209,58 kn. Općinski sud u Dubrovniku donio je 19. veljače 2002. rješenje o ovrsi nekretnina procijenjene vrijednosti 2.130.976,01 kn u korist Društva.

Imovina koju je Fond isključio iz procijenjene vrijednosti Poduzeća, odnosno nije rješenjem uključena u temeljni kapital, evidentirana je u poslovnim knjigama za 1995. kao imovina Društva, što nije u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu, kojim je utvrđeno da svaki poduzetnik mora voditi poslovne knjige po načelima urednog knjigovodstva tako da u njima budu vidljivi poslovi i stanje imovine. Smanjenje imovine u iznosu 5.502.329,41 kn na temelju izvansudske nagodbe i zaključenog ugovora o kupoprodaji nekretnina Društvo je evidentiralo u poslovnim knjigama za 1996., a prijebom potraživanja za najam poslovnog prostora u iznosu 347.545,39 kn i ustupanje potraživanja u iznosu 247.762,15 kn evidentiralo je u poslovnim knjigama koncem 1997., te su potraživanja od društva Dubrovkinja Župa-Konavle d.o.o. iskazana u iznosu 6.097.636,95 kn. Društvo je u srpnju 2002. otpisalo potraživanja društva Dubrovkinja Župa-Konavle d.d. u iznosu 5.058.462,02 kn iako stečajni postupak nije dovršen.

Društvo je 2. veljače 2001. zaključilo s fizičkom osobom ugovor o zamjeni nekretnina, te dva dodatka ugovoru u studenome i prosincu 2001. Nadzorni odbor je odlukom od 23. siječnja 2001. dao suglasnost na zaključenje ugovora. Ugovorom je utvrđeno da Društvo daje kupcu poslovni prostor diskont izgrađen na č.zem. 416/4 z.k.ul. 44 k.o. Gruž ukupne površine 790 m² u zamjenu za dva novoizgrađena stana, svaki površine 92 m², stambeni prostor na drugom katu i u potkrovlju kuće u Dubrovniku, č.zgr. 1446 z.k.ul. 46 k.o. Gruž. Poslovni prostor diskont u elaboratu je procijenjen u iznosu 375.189,- DEM. Ugovoreno je da je poslovni prostor diskont procijenjen u vrijednost temeljnog kapitala Društva, da je kupac neuknjiženi vlasnik novoizgrađenih stanova, da kupoprodajna cijena poslovnog prostora diskont iznosi 1.227.273,60 kn ili 313.080,- DEM (što je za 62.109,- DEM manje od procijenjene vrijednosti u elaboratu), da kupoprodajna cijena stanova iznosi 1.298.304,00 kn ili 331.200,- DEM, da će Društvo obvezu plaćanja razlike prodajne cijene u iznosu 18.120,- DEM obaviti prijebom s drugim potraživanjem od kupca, te da ugovorne stranke ovlašćuju jedna drugu da upišu prava vlasništva na svoje ime. Procjenu prometne vrijednosti stanova roh-bau izvedbe i poslovnog prostora diskonta obavio je ovlašteni sudski vještak Ante Srhoj. Društvo i kupac su 26. ožujka 2001. zaključili izjavu o prijebom u iznosu 1.227.899,76 kn ili 313.080,- DEM obračunano prema tečaju Hrvatske narodne banke na dan zaključenja izjave. Iz dokumentacije Društva nije vidljivo kada je i za koja potraživanja od kupca obavljen prijebom međusobnih potraživanja i obveza u iznosu 71.030,40 kn ili 18.120,- DEM.

Državni ured za reviziju je uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku utvrdio da je kupac izvršio upis prava vlasništva poslovnog prostora diskonta izgrađenog na č.zem. 416/4 z.k.ul. 44 k.o. Gruž ukupne površine 790 m², da pravo vlasništva za novoizgrađene stanove kupac nije upisao u zemljišne knjige, te da Društvo nije obavilo upis prava vlasništva spomenutih stanova na svoje ime.

Društvo Srđ d.d. Dubrovnik je u ožujku 2001. podnijelo tužbu Općinskom sudu u Dubrovniku protiv Društva sa zahtjevom za uklanjanje izgrađenog neuknjiženog skladišta č.zgr. 2863 s č.zem. 1113/1 z.k.ul. 854 k.o. Dubrovnik i dostavio zemljišno knjižni izvadak prema kojem je pravo vlasnosti za č.zem. 1113/1 z.k.ul. 854 k.o. Dubrovnik upisano na Srđ d.d. Dubrovnik. Za navedeno skladište i pripadajuće zemljište Fond je rezervirao dionice u protuvrijednosti nekretnine koja je procijenjena u iznosu 498.755,- DEM. Društvo je 12. srpnja 2001. zaključilo sudsku nagodbu s društvom Srđ d.d. u kojoj je utvrđeno da će Srđ d.d. o svom trošku ukloniti skladište, čak i ako se dijelom nalazi na drugim susjednim česticama, a ne samo na č.zem. 1113/1, da se Srđ d.d. obvezuje platiti Društvu obeštećenje u iznosu 400.000,00 kn u roku 90 dana od zaključenja nagodbe čime prestaju sva prava Društva na spomenutom objektu. Također, utvrđeno je da je dio skladišta u zakupu, da će Srđ d.d. preuzeti prava iz dva ugovora o zakupu koje je Društvo sa zakupcima zaključilo tijekom 1998., da će isplaćivati Društvu mjesečnu zakupninu u kunskoj protuvrijednosti 1.424,- DEM do isteka ugovora o zakupu, te da se obvezuje da neće rušiti skladište prije isteka roka na koji su zaključeni ugovori o zakupu, odnosno do 15. studenoga 2003. Srđ d.d. je podmirio obveze prema Društvu u iznosu 400.000,00 kn na temelju ugovora o prijeboju i ugovora o cesiji.

Za prodaju poslovne zgrade č.zgr. 426 površine 331,75 m² objavljen je natječaj u kojem je navedeno da početna cijena zgrade iznosi 470.800,- DEM. Na temelju provedenog natječaja, Društvo je zaključilo 24. srpnja 2001. s društvom Laus CC d.o.o. Dubrovnik ugovor o kupoprodaji č.zgr. 426 z.k.ul. 2663 k.o. Gruž površine 331,75 m². Ugovorom je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu 2.562.803,88 kn ili 704.067,- DEM. Ugovorom se kupac obvezao platiti kupoprodajnu cijenu na način da u roku 15 dana od dana zaključivanja ugovora uplati 602.067,- DEM u kunskoj protuvrijednosti, a ostatak u iznosu 102.000,- DEM u kunskoj protuvrijednosti podmiri obavljanjem radova na kompjuterizaciji Društva u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora. Također, Društvo je 12. prosinca 2001. zaključilo s društvom Laus CC d.o.o. dodatak ugovoru o kupoprodaji č.zem. 485/22 z.k.ul. 2663 k.o. Gruž ukupne površine 294 m². Kupoprodajna cijena utvrđena je izravnim pogodbom u iznosu 221.676,00 kn ili 58.800,- DEM. Ugovorom se kupac obvezao platiti dio kupoprodajne cijene u roku 15 dana od dana zaključivanja ugovora u iznosu 29.400,- DEM u kunskoj protuvrijednosti, a ostatak u iznosu 29.400,- DEM u kunskoj protuvrijednosti podmiriti obavljanjem radova na kompjuterizaciji Društva u roku šest mjeseci od zaključenja dodatka ugovoru.

Prema ugovorima iz srpnja i prosinca 2001., ukupna vrijednost kompjuterizacije koju se kupac obvezao obaviti Društvu iznosila je 131.400,- DEM. Društvo i kupac zaključili su 17. svibnja 2003. dodatak ugovoru iz kojeg je vidljivo da je Društvo odustalo od kompjuterizacije, te je utvrđen način plaćanja preostalog duga u iznosu 503.932,96 kn ili 131.400,- DEM.

Dodatkom ugovoru je utvrđeno da se kupac obvezuje isporučiti računalnu opremu Društvu u iznosu 45.700,00 kn, da je kupac platio Društvu dio duga u iznosu 39.200,00 kn, da će dio duga u iznosu 168.000,00 kn platiti u roku 70 dana od dana zaključenja ugovora, te da preostali dug u iznosu 251.032,96 kn Društvo oprašta kupcu zbog odustanka od kompjuterizacije. Kupac je ispostavio račun Društvu za kompjutere u iznosu 52.057,40 kn, a cjelokupna plaćanja obavio je prijebojem, cesijama i uplatom na žiro račun Društva. Nadzorni odbor nije donio odluku o davanju suglasnosti za prodaju zemljišta površine 294 m² izravnim pogodbom, niti odluku o davanju suglasnosti za promjenu ugovorenog načina plaćanja i otpis potraživanja u iznosu 251.032,96 kn, što nije u skladu s odredbama statuta prema kojima uprava Društva ne može otuđiti nekretnine bez suglasnosti nadzornog odbora.

Društvo je 26. srpnja 2000. zaključilo sporazum o prijenosu vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine s društvom Pemo trade d.o.o. Dubrovnik, kao stjecateljem osiguranja. Sporazumom je utvrđeno da je dugovanje Društva na dan 14. srpnja 2000. iznosilo 1.476.613,28 kn, te se obvezalo podmiriti dugovanje do 15. kolovoza 2000., a ukoliko ga ne podmiri do roka dospijeca društvo Pemo trade d.o.o. stječe pravo vlasništva na č.zgr. 1360 i č.zem. 493/1, 494/1 i 494/2 z.k.ul. 1899 k.o. Gruž ukupne površine 2 631 m² procijenjene vrijednosti u iznosu 2.252.140,00 kn ili 580.000,- DEM. Društvo nije podmirilo obvezu u ugovorenom roku, te je istekom roka dospelosti stjecatelj osiguranja, na temelju članka 277. Ovršnog zakona, postao punopravni vlasnik spomenute nekretnine. Društvo i društvo Pemo trade d.o.o. zaključili su 6. rujna 2000. izjavu o prijeboju u iznosu 1.476.613,28 kn čime su podmirena dugovanja Društva prema društvu Pemo trade d.o.o. Razlika između procijenjene vrijednosti nekretnine i dugovanja Društva iznosila je 775.526,72 kn, a društvo Pemo trade d.o.o. obvezu je podmirilo cesijom i prijebojem.

Društvo i DAB zaključili su 22. listopada 2003. ugovor o načinu podmire dugovanja kojim su utvrdili da je Dubrovačka banka d.d. ustupila DAB-u svoje potraživanje od Društva za 26.833.552,74 kn, da je navedeno potraživanje s obračunatom kamatom na dan 31. kolovoza 2003. iznosilo 29.073.206,61 kn, te da je Društvo raspisalo natječaj za prodaju poslovnog objekta duhanske stanice, č.zgr. 742 površine 6 539,40 m² i č.zem. 495 površine 2 034 m², sve z.k.ul. 1899 k.o. Gruž na kojoj je pravo vlasništva preneseno u korist DAB. Također, navedeno je da su potpisnici ugovora zajednički utvrdili da zbroj pojedinačnih ponuda na dijelove zgrade nije dovoljan za podmiru dugovanja, a da je najpovoljnija ponuda društva Pemo trade d.o.o. Dubrovnik za kupnju objekta (nije navedena površina zemljišta i zgrade) u koju su uključeni poslovni prostori u zakupu, po cijeni u iznosu 33.073.206,61 kn. Navedeno je da dva zakupnika žele iskoristiti pravo prvokupa po uvjetima iz natječaja, te da će Društvo zaključiti tri ugovora o kupoprodaji nekretnina i to s ponuditeljem, te s dva društva koja su zakupnici u sveukupnom iznosu 33.073.206,61 kn.

Ugovorom je utvrđena površina zemljišta i cijena poslovnog prostora koji se prodaje zakupcima (odgovara cijeni utvrđenoj natječajem), međutim nije navedena površina zemljišta niti cijena poslovnih prostora koji se prodaje društvu Pemo trade d.o.o. DAB se obvezao da će, nakon što Društvo podmiri dugovanje, izdati brisovno očitovanje za sve nekretnine na kojima je stekla pravo vlasništva.

Za prodaju poslovnih prostora u duhanskoj stanici Društvo je zaključilo tri ugovora. Društvo je 4. studenoga 2003. zaključilo s društvom Pemo trade d.o.o. ugovor o kupoprodaji dijela č.zgr. 742, č.zem 495 k.o. Gruž površine 5 009,06 m² za prodajnu vrijednost u iznosu 15.822.617,61 kn ili približno 4.046.705,- DEM, što je za 1.107.392,- DEM više od procijenjene u elaboratu. Međutim, iz dokumentacije je vidljivo da je prodajna cijena spomenutih poslovnih prostora utvrđena natječajnim uvjetima trebala približno iznositi 11.849.184,- DEM, odnosno ugovorena cijena je za 7.802.479,- DEM manja od prodajne cijene utvrđene prema natječajnim uvjetima.

Jedan zakupac je odustao od prava prvokupa, te je Društvo 22. prosinca 2003. zaključilo s društvom Pemo trade d.o.o. još jedan ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora, površine 1 122,75 m² za prodajnu cijenu u iznosu 9.305.739,00 kn ili približno 2.379.984,- DEM. Procijenjena vrijednost poslovnog prostora u elaboratu iznosila je 784.050,- DEM, što je za 1.595.934,- DEM manje od prodajne vrijednosti. Drugi zakupac je koncem listopada 2003. ustupio pravo prvokupa društvu koje je bilo u podzakupu (Prva sportska kladionica d.o.o.) s kojim je Društvo 5. studenog 2003. zaključilo ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora, površine 613,34 m² za prodajnu vrijednost u iznosu 7.993.636,00 kn ili približno 2.044.408,- DEM. Procijenjena vrijednost poslovnog prostora u elaboratu iznosila je 428.314,- DEM, što je za 1.616.094,- DEM manje od prodajne vrijednosti. DAB je ovjerom navedenih ugovora dao suglasnost na prodaju. Iz navedenog je vidljivo da zaključivanje ugovora o kupoprodaji nije u skladu s ugovorom o načinu podmire dugovanja jer navedenim ugovorom nije bila predviđena mogućnost prijenosa prava prvokupa, te je trebalo za prodaju spomenutih prostora objaviti natječaj i dobiti suglasnost nadzornog odbora u skladu s odredbama statuta.

Pored navedenih prodaja i prijenosa nekretnina, Društvo je dio nekretnina koje je procijenilo i uključilo u temeljni kapital, i to č.zem. 6 površine 415 m², č.zem. 17/2 površine 546 m², dio č.zem. 4/2 površine 541 m² i č.zgr. 10 površine 1 357 m², sve k.o. Komolac vratilo u vlasništvo nasljednicima prijašnjeg vlasnika, te ih ovlastio da na temelju nagodbe upišu pravo vlasništva na svoje ime i u svoju korist. Navedeno je da Društvo nema proizvodno-tehnološki ili poslovni interes za nekretninama zbog njihove dotrajalosti i nefunkcionalnosti. Spomenute nekretnine procijenjene su u elaboratu u iznosu 847.760,- DEM, a rješenjem Fonda rezervirane su dionice zbog neriješenih vlasničko-pravnih odnosa u iznosu 374.242,- DEM. Prema nagodbi, Društvo je steklo 3 863 vlastitih dionica, a nekretnine vratilo nasljednicima prijašnjih vlasnika.

Vraćanje nekretnina Društva prijašnjim vlasnicima na temelju spomenute izvansudske nagodbe nije u skladu s odredbama članka 8. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine jer zaključivanjem nagodbe u obliku javnobilježničkog akta, Društvo kao obveznik vraćanja, nije preuzelo obvezu da nasljednicima prijašnjeg vlasnika omogući stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplati drugu odgovarajuću naknadu već je vratilo u vlasništvo nasljednicima prijašnjeg vlasnika nekretnine koje su procijenjene u vrijednost temeljnog kapitala. Naime, odredbama spomenutog zakona određene su iznimke od vraćanja u vlasništvo nacionalizirane, konfiscirane ili na drugi način oduzete imovine, te vraćanjem nekretnina na navedeni način nije postupljeno u skladu s odredbama članka 53. spomenutog Zakona, prema kojima se prijašnjem vlasniku ne vraća u vlasništvo i posjed imovina (neizgrađeno građevinsko zemljište, poslovni prostor i sl.) koja je u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća unesena u društveni kapital poduzeća, već prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u dionicama društva u čiji kapital je u postupku pretvorbe unesena ta imovina.

U poslovnim knjigama Društva za 2001. nisu evidentirane promjene koje se odnose na smanjenje imovine koja je vraćena nasljednicima prijašnjeg vlasnika, te je spomenuta nekretnina bila evidentirana u poslovnim knjigama Društva u vrijeme obavljanja revizije odnosno koncem prosinca 2003. Navedeno nije u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu kojim je utvrđeno da svaki poduzetnik mora voditi poslovne knjige po načelima urednog knjigovodstva tako da u njima budu vidljivi poslovi i stanje imovine, da se poslovni događaji moraju unositi u knjigovodstvene evidencije prema njihovu nastajanju i razvoju kako bi se u okviru primjerenog roka omogućio uvid u poslovne događaje i u stanje poduzeća, te da je priznavanje poslovnih promjena u trenutku nastanka temeljna pretpostavka za sastavljanje financijskih izvještaja.

Društvo je u ožujku 2000. zaključilo s društvom Konel d.o.o. Cavtat ugovor o zajedničkom ulaganju, a u lipnju i prosincu 2001., te u rujnu 2002. dodatke ugovoru. Ugovorom je utvrđeno da Društvo ulaže dio č.zem. 485/1, te zemljište na kojem su izgrađene č.zgr. 2535 i 2537 k.o. Gruž (nisu navedene površine zemljišta) u vrijednosti 1.875.937,50 kn ili 500.250,- DEM, a da društvo Konel d.o.o. ulaže novčano potraživanje od Društva u iznosu 1.174.927,00 kn ili 313.314,- DEM. Ugovoreno je da će se dobit iz zajedničkog ulaganja koja se ostvari prodajom novoizgrađenih objekata dijeliti među ugovornim stranama prema njihovim ulozima, te ukoliko neka od ugovornih strana želi zadržati dio poslovnog prostora u novoizgrađenom objektu taj će se dio uračunati kao dobit one strane koja zadržava prostor. Također je ugovoreno da će se Društvu prenijeti u vlasništvo parkiralište koje će se nalaziti na č.zgr. 2537.

Dodatkom ugovoru iz lipnja 2001. utvrđeno je da je odlukom uprave Društva od 25. travnja 2000. za investitora poslovnog kompleksa izabrano društvo Konel d.o.o., da je investitor izgradio poslovne zgrade na spomenutom zemljištu koje su po novom premjeru dobile oznake č.zem. 485/24 i 485/23, te č.zgr. 2535 i 2537 k.o. Gruž (nisu navedene površine zemljišta i zgrada), da Društvo ovlašćuje investitora da zatraži i postigne upis prava vlasništva na poslovne zgrade č.zgr. 2535 i 2537, te č.zem. 485/24 k.o. Gruž, a da je č.zem 485/23 prilazni put. Dodatkom ugovoru iz prosinca 2001. utvrđena je podjela troška projektiranja poslovnog prostora i komunalnog doprinosa. Trošak projektiranja poslovnog prostora iznosio je 1.002.184,00 kn (bez poreza) od čega je trošak Društva iznosio 797.265,97 kn ili 79,55%, a trošak investitora iznosio je 204.918,03 kn ili 20,45%. Komunalni doprinos iznosio je 1.902.871,00 kn, od čega je trošak Društva iznosio 717.895,07 kn ili 37,73%, a investitor trošak u iznosu 1.184.975,93 kn ili 62,27%. Dodatkom ugovoru iz rujna 2002. utvrđeno je da Društvo zadržava pravo vlasništva na parkiralištu izgrađenom na č.zgr. 2537, površine 1 837,70 m², da investitor ovlašćuje Društvo da može zatražiti i postići upis prava vlasništva na parkiralištu č.zgr. 2537 čime stječe i pravo nadogradnje. Iz dokumentacije nije vidljivo kolika je površina i vrijednost objekata koji su pripali društvu Konel d.o.o.

Društvo Konel d.o.o. kao prodavatelj, je u rujnu 2002. zaključio s Društvom ugovor o prodaji novoizgrađenih poslovnih prostora, a u listopadu i studenom 2003. dodatke ugovoru. Ugovorima je utvrđeno da je Konel d.o.o. kao investitor izgradio poslovne objekte č.zgr. 2535 i 2537, da Društvo kupuje uredski prostor na drugom katu, č.zgr. 2535, površine 238,14 m², skladišni prostor površine 78,60 m², te 12 parking mjesta površine 144 m², za što se Društvo obvezuje platiti ukupno 1.896.808,20 kn (bez poreza) ili približno 505.815,- DEM. Također je navedeno da će Društvo dug platiti prijebijem svog dijela dobiti od ulaganja, da će Društvo platiti porez za promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost, da Konel d.o.o. ovlašćuje Društvo da zatraži i postigne upis prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru na svoje ime.

Spomenutim ugovorom Društvo se obvezalo zaključiti ugovor o održavanju zajedničke opreme, instalacija i čišćenje objekta u zajedničkim dijelovima zgrade s društvom kojeg odredi prodavatelj.

Na temelju ugovora o zajedničkoj suradnji i ugovora o prodaji, Društvo je preuzelo obvezu plaćanja troškova projektiranja i komunalnog doprinosa u iznosu 1.515.161,04 kn ili približno 404.043,- DEM, unijelo je kao početni ulog vrijednost č.zem. 485/1 i pripadajućeg zemljišta ispod srušenih zgrada č.zgr. 2535 i 2537, ukupne površine 3 373 m² u iznosu 1.875.937 kn ili 500.250,- DEM, što je sveukupno iznosilo 904.293,- DEM. Također, Društvo je steklo pravo vlasništva (bez obveze plaćanja) na parkiralištu č.zgr. 2537, površine 1 837,70 m² za koji nije vidljiva vrijednost, kupilo je poslovni prostor površine 238,14 m², skladišni prostor površine 78,60 m², te 12 parking mjesta površine 144 m² u iznosu 1.896.808,20 kn ili 505.815,- DEM (bez poreza) s obvezom plaćanja prijebojem na teret svog dijela dobiti od ulaganja nakon konačnog obračuna dobiti.

Iz dokumentacije nije vidljiv konačan obračun dobiti, visina ukupnih ulaganja Društva i društva Konel d.o.o. u izgradnju poslovnog objekta, te kakav je financijski rezultat Društvo ostvarilo ulaganjem nekretnina i novčanih sredstava u zajedničku investiciju.

Od svih nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća, Društvo je, u vrijeme obavljanja revizije koncem prosinca 2003., raspolagalo s malom površinom zemljišta u poslovnom kompleksu vojarna, zgradi duhanske stanice, zgradi budućnost, opskrbnom centru u Mokošici i kompleksu Komolac-skladišta i hladnjača, dva poslovna prostora na Obali S.Radića, jedanaest prodavaonica, poslovnim prostorom u prizemlju zgrade 7 u Mokošici, dijelom zemljišta u Čajkovici, te zemljištem u Brsečinama.

Na zemljištu u poslovnom kompleksu vojarna, č.zem. 485/2, 488/11, 487/1 z.k.ul. 2663 k.o. Gruž upisano je pravo vlasništva društva Pemo trade d.o.o. Dubrovnik, radi osiguranja novčanih potraživanja u ukupnom iznosu 2.819.100,30 kn.

Na dijelu objekta poslovne zgrade budućnost č.zgr. 201/4 z.ul. 1899 k.o. Gruž upisano je pravo vlasništva društva Croatia osiguranje d.d., Zagreb, radi osiguranja novčanih potraživanja po ugovoru o zajmu u iznosu 600.000,00 kn, dok je na dijelu objekta poslovne zgrade budućnost č.zgr. 201/9 z.k.ul. 1899 k.o. Gruž upisano pravo vlasništva društva Plastico d.o.o., Zagreb, radi osiguranja novčanih potraživanja po ugovorima o kratkoročnoj pozajmici u iznosu 1.200.000,00 kn s pripadajućim kamatama.

Na objektima i zemljištu Društva, i to: zemljište poslovnog kompleksa vojarna č.zem. 482/1 z.k.ul. 4 k.o. Gruž, skladišna zgrada duhanska stanica s okolnim zemljištem č.zgr. 742, č.zem. 495 z.k.ul. 1899 k.o. Gruž, prodavaonica broj 410 u prizemlju zgrade č.zgr. 1827 z.k.ul. 2547 k.o. Gruž, prodavaonica broj 412 sa skladišnim prostorom u prizemlju zgrade č.zgr. 709/1 z.k.ul. 1017 i 709/4 z.k.ul. 1741 sve k.o. Dubrovnik, prodavaonica broj 338 č.zgr. 149/2 z.k.ul. 1043 i č.zgr. 150 z.k.ul. 1044 sve k.o. Kuna Pelješka, dio opskrbnog centra Mokošica č.zgr. 88 z.k.ul. 316 k.o. Obuljeno, prodavaonica broj 404 u prizemlju zgrade sa skladišnim prostorom č.zgr. 994 z.k.ul. 2554 k.o. Gruž, te prodavaonica broj 420 u prizemlju zgrade sa skladišnim prostorom č.zgr. 1465 z.k.ul. 2669 k.o. Gruž upisano je pravo vlasništva na društvo Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik radi osiguranja novčanih potraživanja po kreditima u kunskoj protuvrijednosti 11.221.179,94 DEM, a u zemljišnim knjigama su zaprimljeni prijedlozi za upis prava vlasništva na DAB prema ugovoru o ustupanju potraživanja uz naknadu kojeg su 7. ožujka 2002. zaključili Dubrovačka banka d.d. i DAB.

Odluke o davanju suglasnosti direktoru Društva za prijenos prava vlasništva i upis založnog prava donio je nadzorni odbor Društva.

- Prodaja stanova

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je vrijednost tri stana na kojima je postojalo stanarsko pravo u iznosu 257.649.564.- HRD ili 136.902,- DEM. U razdoblju od rujna 1994. do rujna 1996. spomenuti stanovi su prodani.

Prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, dva stana ukupne površine 147,10 m² prodani su uz obročnu otplatu nositeljima stanarskog prava u rujnu i prosincu 1994. Jedan kupac stana jednokratno je uplatio ostatak duga ugovorene cijene stana u studenom 2001. Dugoročna potraživanja za drugi prodani stan na obročnu otplatu, 30. rujna 2003. iznosila su 15.226,11 kn. Nakon zaključivanja ugovora o prodaji pribavljeno je mišljenje javnog pravobranitelja o ugovorenoj cijeni stana. Sredstva ostvarena prodajom stanova Društvo je koristilo prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te uplaćivalo 65,00% novca od obročnih otplata u Državni proračun.

Treći stan površine 48 m² nije prodan stanaru koji je imao stanarsko pravo, a iz dokumentacije Društva nije vidljivo na temelju čega i kada je nositelj stanarskog prava izgubio stanarsko pravo. Procijenjena vrijednost stana u elaboratu iznosila je 23.704,- DEM. Nadzorni odbor je 23. siječnja 1996. donio odluku da se navedeni stan površine 48 m² proda izravnom pogodbom zaposleniku Društva, članu uprave za 76.431,00 kn ili 21.529,97 DEM, što je za 2.184,3 DEM manje od procijenjene vrijednosti u elaboratu. Prije donošenja odluke o prodaji nije izrađena procjena tržišne vrijednosti stana od ovlaštene osobe. Društvo i kupac, zaposlenik društva zaključili su ugovor o kupoprodaji stana u rujnu 1996. Kupac je stan platio jednokratno.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

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

- Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosila je 41.997.925,- DEM, a prema procjeni Fonda 45.144.000,- DEM. Prema elaboratu, procjenom je obuhvaćeno zemljište, građevinski objekti, potraživanja, novčana sredstva i druga imovina, te obveze Poduzeća. Fond je u travnju 1994. utvrdio procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 15.178.462,- DEM, kojom je obuhvaćeno zemljište ukupne površine 172 781 m², te vrijednost građevinskih objekata u iznosu 29.384.299,- DEM. Društvo nema popis imovine i obveza na dan 30. lipnja 1993., te nije vidljivo je li cjelokupna imovina uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Kod izračuna tržišne vrijednosti zemljišta površine 54 852 m² koje se nalazi u prvoj zoni, primijenjena je cijena 105,- DEM/m², umjesto 125,- DEM/m², čime je vrijednost zemljišta manje procijenjena za 1.097.040,- DEM, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Iz dokumentacije Fonda vidljivo je da poslovni prostor u Dubrovniku, Iva Vojnovića 44, č.zgr. 1152 površine 46 m² s pripadajućim zemljištem i č.zem. 596/21 površine 121 m², sve k.o. Gruž, koji su Poduzeću pripali na temelju ugovora o podjeli imovine, djelatnika i obveza pravnog prednika, nisu procijenjeni i uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškovima pripreme zemljišta koji su korišteni pri izračunu, vrijednost zemljišta koje nije obuhvaćeno procjenom iznosila je 28.171,- DEM, a vrijednost poslovnog prostora koje nije obuhvaćeno procjenom iznosila je 31.822,- DEM. Spomenuti poslovni prostor i zemljište, Društvo je prodalo u prosincu 1995.

Također, nije procijenjen i uključen u temeljni kapital skladišni prostor u prizemlju zgrade u Zagrebu, V. Kovačića 5/2, površine 12,12 m², koji je Društvu pripao na temelju dodatka ugovoru o podjeli imovine, djelatnika i obveza poduzeća Dubrovkinja od 30. prosinca 1997.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Za spomenuto zemljište i poslovni prostor u Dubrovniku te skladišni prostor u Zagrebu, koji nisu procijenjeni i uključeni u procjenu, trebalo je obnoviti postupak pretvorbe u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji. Predsjednik Fonda u vrijeme izrade konačne procjene vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata bio je Ivan Penić. Direktor Poduzeća u vrijeme pretvorbe i u vrijeme zaključivanja ugovora o prodaji bio je Pavo Miloglav.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Društvo je u ožujku 1996. prodalo dio zemljišta na Bosanci i to: č.zem. 1923/3, 2021/8 i 1931/10 z.k.ul. 48 k.o. Dubrovnik ukupne površine 15 737 m², koje je Fond isključio iz procjene jer se radilo o neizgrađenom zemljištu izvan građevinskog područja. Društvo nije smjelo prodati spomenuto zemljište jer je odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano da na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu nositelj vlasničkih prava postaje Republika Hrvatska. Direktor Društva bio je Pavo Miloglav.

Razvojnim programom za razdoblje od 1993. do 1998., planirano je tijekom 1994. i 1995., za obnovu i rekonstrukciju opskrbnog centra Mokošica, dijela maloprodajne mreže i rashladnih kapaciteta u Komolcu, nabavu opreme, te obnovu voznog parka, uložiti 2.026.000,- DEM. Također, do 1998. predviđeno je povećanje maloprodajnog prometa, poboljšanje uspješnosti poslovanja, te održavanje postojećeg broja zaposlenih.

Ciljevi razvojnog programa nisu ostvareni. Ratne štete nisu sanirane i nije ostvareno planirano ulaganje. Najveći dio nekretnina je prodan. Žiro račun Društva je bio blokiran od prosinca 1994. do siječnja 2002., a od lipnja 2002. do obavljanja revizije u rujnu 2003. bio je blokiran više mjeseci s povremenim prekidima. Društvo je od 1995. do 1999. i 2001. poslovalo s gubitkom, a za 2000. i 2002. s dobiti. Prihodi za 2002. povećani su u odnosu na 2001., ali nisu rezultat rasta poslovnih aktivnosti, nego izvanrednih prihoda ostvarenih otpisom kreditnih obveza. Ostvareni prihodi za 2002. iznosili su 16.640.780,44 kn ili približno 4.380.000,- DEM, što je za 50.136.000,- DEM manje od prihoda planiranih razvojnim programom. Broj zaposlenika je smanjen s 990 koncem lipnja 1993. na 77 zaposlenika koncem 2003.

S obzirom da nije postignut brži gospodarski rast u uvjetima tržišnog gospodarstva, nije ostvarena tehnološka modernizacija i primjena novih metoda upravljanja, da nije očuvana produktivna zaposlenost, da je koncem 2002. iskazan nepokriveni gubitak i da Društvo nije u mogućnosti podmirivati dospjele obveze, nisu ostvareni ciljevi predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 12. ožujka 2004. dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

1.1. *U vezi procjene vrijednosti zemljišta, prema kojoj je zemljište u I zoni manje procijenjeno za 1.097.040,- DEM navodi da u elaboratu prosječna procijenjena vrijednost zemljišta u I. zoni po m² iznosi 158,36 DEM/m², te Društvu nije jasno kako je Izvješćem utvrđeno da je pri izračunu vrijednosti zemljišta korištena cijena od 105,- DEM/ m².*

1.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodu u Izvješću, jer je procjenu vrijednosti zemljišta u I zoni trebalo obaviti u skladu s odredbama općinske odluke iz kolovoza 1992., prema kojima se prometna vrijednost zemljišta u iznosu 125,- DEM/m² uvećava za troškove pripreme zemljišta u iznosu 10,60 DEM/m², te rentu po bruto razvijenoj površini objekta u iznosu 89,- DEM/m² ili 22,20 DEM/m² zemljišta, ovisno koja je veća vrijednost.

2.1. *U vezi nekretnina koje nisu uključene u procjenu navodi da je poslovni prostor, osim zemljišta poslovnog prostora u Dubrovniku, Iva Vojnovića 44, č.zgr. 1152 i č.zem. 596/21 k.o. Gruž iskazan u elaboratu i da je zaključkom Fonda od 29. lipnja 1998. naknadno unesen u iskaz nekretnina. Nadalje navodi da je skladišni prostor u Zagrebu, V. Kovačića 5/2 naknadno pripao Društvu na temelju dodatka ugovoru o podjeli imovine, djelatnika i obveza poduzeća Dubrovkinja od 30. prosinca 1997., te da za spomenutu nekretninu Društvo nije obnovilo postupak pretvorbe radi male vrijednosti.*

2.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima u Izvješću, jer uz očitovanje nije priložena dokumentacija iz koje bi proizlazilo drugačije činjenično stanje od utvrđenoga u Izvješću.

3.1. *U vezi raspolaganja nekretninama navodi da je prodaja izravnom pogodbom izvršena nakon što su za sve nekretnine prethodno objavljivani javni natječaji, da su nekretnine prodavane uz suglasnost nadzornog odbora, da su pojedina zemljišta prodana izravnom pogodbom kupcima zgrada oko kojih se to zemljište nalazi, te da je dio zemljišta u Komolcu prodan po cijeni manjoj od procijenjene vrijednosti u elaboratu jer je navedeno zemljište u elaboratu nerealno procijenjeno.*

Također navodi, da je na temelju izvansudske nagodbe i odredbi članka 8. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, uz suglasnost Fonda, vratilo nasljednicima prijašnjeg vlasnika nekretnine procijenjene i uključene u temeljni kapital jer nisu bile potrebne Društvu u procesu poslovanja, da Društvo nije imalo sredstava za investicijska ulaganja u spomenutu nekretninu, te da je stjecanje vlastitih dionica Društvu bilo potrebno radi podmire duga Hrvatskom zavodu za zapošljavanje. U vezi prodaje zemljišta na Bosanci navodi da je zemljište prodano u ožujku 1996., a da je Društvo na temelju rješenja o iskazu nekretnina iz travnja 1996. utvrdilo da je Fond isključio spomenuto zemljište iz procjene jer se radilo o neizgrađenom zemljištu izvan građevinskog područja. U vezi prodaje Duhanske stanice na kojoj je pravo vlasništva preneseno u korist DAB navodi da je nekretnina prodana društvu Pemo trade d.o.o. i društvu Prva sportska kladionica d.o.o. nakon provedenog javnog natječaja, da su DAB i Društvo izabrali najpovoljniju ponudu, da su zaključeni ugovori s kupcima, da je Društvo podmirilo dug prema DAB, te da je DAB izdao brisovno očitovanje za sve nekretnine na kojima je stekao pravo vlasništva. U vezi plaćanja kupoprodajne cijene uplatama na blagajnu Društva navodi da su takve uplate prosljeđene na žiro račun, a da je dio zadržan kao blagajnički maksimum. U vezi otpisa potraživanja od kupca nekretnina u iznosu 251.032,96 kn zbog odustanka ugovorene podmire duga kompjuterizacijom navodi da je otpis pogrešno evidentiran u poslovnim knjigama.

3.2. S obzirom da Društvo nije uz očitovanje dostavio dokumentaciju na temelju koje bi proizlazilo drugačije činjenično stanje od utvrđenog u Izvješću, Državni ured za reviziju ostaje pri navodima opisanim u Izvješću.

4.1. *U vezi korištenja sredstava dobivenih od Hrvatskog zavoda za zapošljavanja navodi da je Hrvatski zavod za zapošljavanje odobrio korištenje zajma isplatom u korist društva Domil d.d., te da je takvo korištenje namjenskih sredstava provedeno zbog protoka vremena od odobrenja do isplate kredita. Nadalje navodi, da Društvo nije provodilo konsolidaciju financijskih izvještaja društva s ograničenom odgovornošću u svom vlasništvu jer konsolidirano izvješće nitko nije tražio. U vezi razvojnog programa navodi da je izrađen u postupku pretvorbe tijekom 1993. i nije bio primjeren situaciji na tržištu u narednom razdoblju jer je Društvo pretrpjelo ogromne ratne štete koje nisu nadoknađene, poslovanje je ovisilo o situaciji u državi, te da je Društvo bilo prinuđeno prodavati imovinu kako bi podmirilo dugovanja, deblokiralo račun, spriječilo stečaj i zbrinulo zaposlenike.*

4.2. Kako se u očitovanju daje obrazloženje za postupanje u danim okolnostima, a ne osporava se utvrđeno činjenično stanje, Državni ured za reviziju ostaje pri navodima u izvješću.

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.

Stana Čokljat, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____

DUBROVKINJA NUOVA, DUBROVNIK

1. Upravni odbor:

Miho Popović, predsjednik od 5. ožujka 1993. do 10. svibnja 1995.

Ante Šarac, od 5. ožujka 1993. do 10. svibnja 1995.

Ivo Vukić, od 5. ožujka 1993. do 10. svibnja 1995.

Marijan Mrkušić, od 5. ožujka 1993. do 10. svibnja 1995.

Katica Matić, od 5. ožujka 1993. do 10. svibnja 1995.

2. Nadzorni odbor:

Miho Popović, predsjednik od 11. svibnja 1995. do 6. travnja 1999.,
predsjednik od 27. kolovoza 1999. do 6. rujna 2000.

Dubravko Medo, zamjenik predsjednika od 11. svibnja 1995. do 6. travnja 1999.,
predsjednik od 7. travnja 1999. do 27. kolovoza 1999.

Ante Stojan, od 11. svibnja 1995. do 26. kolovoza 1999.

Pero Kalinić, član od 11. svibnja 1995. do 6. travnja 1999.,
zamjenik predsjednika od 7. travnja 1999. do 26. kolovoza 1999.

Niko Pendo, član od 11. svibnja 1995. do 26. kolovoza 1999.,
zamjenik predsjednika od 27. kolovoza 1999. do 6. rujna 2000.,
predsjednik od 7. rujna 2000. do 15. studenog 2001.

Bajro Sarić, od 7. travnja 1999. do 6. rujna 2000.

Stijepo Butijer, od 27. kolovoza 1999. do 6. rujna 2000.

Ana Lale, od 27. kolovoza 1999. do 6. rujna 2000.

Božidar Memed, zamjenik predsjednika od 7. rujna 2000. do 15. studenog 2001.

Ivan Bajić, član od 7. rujna 2000. do 14. studenog 2001.,
predsjednik od 15. studenog 2001.

Đino Kralj, od 7. rujna 2000.

Mato Beus, od 7. rujna 2000. do 22. veljače 2001.

Gordana Balić, zamjenik predsjednika od 15. studenog 2001.

Tomislav Popović, od 15. studenog 2001.

Maro Bajurin, od 15. studenog 2001.

3. Direktor ili uprava:

Mišo Matana, v.d. direktora od 31. prosinca 1992. do 14. travnja 1993.

Pavo Miloglav, direktor od 15. travnja 1993. do 10. svibnja 1995.,
predsjednik uprave od 11. svibnja 1995. do 3. veljače 2003.,
direktor od 4. veljače 2003.

Marijan Mrkušić, od 11. svibnja 1995. do 3. veljače 2003.

Katica Matić, član od 11. svibnja 1995. do 3. veljače 2003.,
prokurist od 4. veljače 2003.

Niko Matušić, od 11. svibnja 1995. do 8. travnja 1998.

Ante Srhoj, od 11. svibnja 1995. do 3. veljače 2003.

Pavo Perić, od 23. travnja 1999. do 3. veljače 2003.

**DUBROVKINJA NUOVA, DUBROVNIK
- povezana društva i osobe**

1. DUBROVKINJA ZAGREB d.o.o. Dubrovnik

Osnivač: Dubrovkinja nuova d.d., Dubrovnik

Direktor:

Zdenko Henč, od 22. siječnja 1996. do 26. veljače 1998.

Pavo Perić, od 27. veljače 1998. do 24. lipnja 1999.

Anka Donatović, od 25. rujna 1999. do 2. svibnja 2003.

Željko Šikić, od 3. svibnja 2003. do 31. listopada 2003.

Anka Donatović, od 1. studenoga 2003.