



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

DUBROVNIK SHOPPING CENTERS
PODUZEĆE ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, DUBROVNIK

Dubrovnik, ožujak 2004.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
3.	REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	5
3.1.2.	Izveštaj revizorske tvrtke	5
3.1.3.	Razvojni program	5
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Rješenje Fonda o suglasnosti na pretvorbu	9
3.3.	Provedba programa pretvorbe	11
3.4.	Upis u sudski registar	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dionice s popustom	12
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	16
4.3.	Dionice iz portfelja društva Dubrovačka banka d.d.	17
4.4.	Dokapitalizacija	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	20
5.3.	Raspolaganje nekretninama	25
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	321
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	33
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	33
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	35
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	38



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik
Klasa: 041-03/01-01/838
Urbroj: 613-21-04-30

Dubrovnik, 3. ožujka 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA DUBROVNIK SHOPPING CENTERS PODUZEĆA ZA
UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, 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 Dubrovnik Shopping Centers Poduzeća za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 29. rujna 2003 do 3. 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

Postupak 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, i 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 74/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97 i 114/01),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97, 57/01),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o sudjelovanju privatizacijskih investicijskih fondova u kuponskoj privatizaciji (Narodne novine 125/97),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Dubrovnik Shopping Centers Poduzeće za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik nastalo je podjelom društvenog poduzeća Dubrovkinja Poduzeće za unutrašnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik (dalje u tekstu: Dubrovkinja) na četiri nova društvena poduzeća pravna slijednika.

Odluku o podjeli društvenog poduzeća Dubrovkinja donio je radnički savjet 1. prosinca 1992. Pravni slijednici su 30. listopada 1993. zaključili ugovor o podjeli imovine, zaposlenika i obveza poduzeća Dubrovkinja na koji je 29. prosinca 1992. Agencija za restrukturiranje i razvoj dala suglasnost.

Dubrovnik Shopping Centers Poduzeće za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je 31. prosinca 1992. u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu pod brojem Fi 9328/92. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku, Nikole Tesle 2. Matični broj je 0198498, a šifra djelatnosti je 52120.

Poduzeće je obavljalo sljedeće djelatnosti: trgovinu na veliko i trgovinu na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, usluge na području prometa, turističke djelatnosti, ugostiteljske usluge, poslovne usluge, cestovni promet, projektiranje i srodne tehničke usluge, obrtničke usluge i popravke, brijačke, vlasuljarske, kozmetičke i slične usluge, te vanjsku trgovinu prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, usluge u vanjskotrgovinskom prometu, usluge prijevoza robe i putnika u međunarodnom cestovnom prometu.

U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi privremeni vršitelj dužnosti direktora Poduzeća bio je Perica Cvjetković.

Na dan 31. prosinca 1992. Poduzeće je imalo 410 zaposlenika.

Poduzeće je počelo poslovati 1. siječnja 1993. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1992. iskazana je vrijednost aktive odnosno pasive u iznosu 9.283.197.830.- HRD ili 18.753.935.- DEM (tečaj 1,- DEM = 495.- HRD).

2.2. Statusne i druge promjene

Dubrovnik Shopping Centers dioničko društvo za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik, Nikole Tesle 2 (dalje u tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Poduzeća. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 27. ožujka 1996. Istodobno je upisano usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima. Matični broj subjekta upisa je 060007555. Upisani temeljni kapital iznosio je 32.992.000,- DEM.

Glavna skupština Društva je 30. rujna 1998. donijela odluku o prenominiranju temeljnog kapitala i dionica u kune radi usklađenja sa Zakonom o trgovačkim društvima i pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala radi pokrića gubitka. Prenominirani temeljni kapital iznosio je 118.814.089,60 kn. Podijeljen je na 329 920 redovnih dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 360,13 kn.

Temeljni kapital je smanjen za 19.838.089,60 kn radi pokrića gubitka te je iznosio 98.976.000,00 kn. Broj dionica nije mijenjan, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 300,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 13. siječnja 2000.

Glavna skupština je 28. rujna 2001. donijela odluku o promjeni naziva ili tvrtke Društva u Robne Kuće Dubrovnik dioničko društvo za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik. Promjena je upisana u sudski registar 23. studenoga 2001.

Odlukom glavne skupštine od 14. ožujka 2003. temeljni kapital je smanjen za 32.992.000,00 kn radi pokrića gubitka te je iznosio 65.984.000,00 kn. Broj dionica nije mijenjan, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 200,00 kn. Promjene su upisane u sudski registar 23. lipnja 2003.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je u 1997. osnovalo društvo s ograničenom odgovornošću Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. za unutarnju i vanjsku trgovinu sa sjedištem u Dubrovniku, Nikole Tesle 2. Odluku o osnivanju donio je nadzorni odbor Društva 4. travnja 1997.

Društvo s ograničenom odgovornošću Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. upisano je u sudski registar 11. travnja 1997. Matični broj subjekta upisa je 060045552. Osnivački ulog u iznosu 18.000,00 kn unijelo je Društvo uplatom gotovine.

U razdoblju od 25. veljače 2000. do 10. prosinca 2001. upisano je sedam prijedloga pravnih osoba za otvaranje stečajnog postupka nad društvom s ograničenom odgovornošću. Sud je kod dva prijedloga donio rješenje o obustavi postupka za otvaranja stečaja, dok je jedna pravna osoba povukla svoj prijedlog.

Na temelju rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad društvom s ograničenom odgovornošću Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o., koje je trgovački sud donio 31. siječnja 2002., u sudski registar je upisana promjena tvrtke u Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. - u stečaju, prestanak funkcije članova uprave te imenovanje stečajnog upravitelja.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je upravni odbor 27. rujna 1993. Predsjednik upravnog odbora bio je Mitar Vukić, a članovi Ivo Spremić, Milan Tapalović, Mato Raič i Ferdo Boban.

U odluci je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica te prijenosom dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond), Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika. Prema odluci, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 12.935.750.770,- HRD ili 26.132.830,- DEM. Temeljni kapital društva, koje će nastati pretvorbom, jednak je procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, a dijeli se na 261 328 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice je iznosila 100,- DEM. Dionice glase na ime i prenose se indosamentom. Na temelju odluke upravnog odbora od 29. rujna 1993., u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz odluku o pretvorbi, Fondu su u rujnu 1993. dostavljeni zakonom utvrđeni prilozi: program pretvorbe, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima Poduzeća, 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.

Na zahtjev Fonda, u ožujku 1994. dostavljen je izvještaj društva Inženjerijski biro Revizija Split d.o.o. o zakonitosti i realnosti financijskih izvještaja Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Ugovor o pretvaranju potraživanja društva Dubrovačka banka d.d., Dubrovnik u dionički udjel u iznosu 2.070.490,70 kn ili 4.182.809,- DEM dostavljen je Fondu u rujnu 1994.

Upravni odbor je 7. listopada 1994. uskladio odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća od 4. listopada 1994.

3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor Poduzeća je 27. rujna 1993. donio program pretvorbe u kojemu su navedeni osnovni podaci o Poduzeću, registriranim djelatnostima, procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, načinu pretvorbe. Utvrđen je postupak i uvjeti stjecanja, prodaje, prijenosa i izdavanja dionica te održavanje osnivačke skupštine.

3.1.2. Izvještaj revizorske tvrtke

Revizorska tvrtka Inženjerijski biro Revizija Split d.o.o., Split je 18. ožujka 1994. izradila izvještaj o zakonitosti i realnosti financijskih izvještaja Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. U revizorskom izvještaju je navedeno da su revizijom obuhvaćeni ukupni prihodi i rashodi, potraživanja od kupaca, novčana sredstva, zalihe, materijalna imovina, upisani kapital, obveze prema dobavljačima i dugoročne obveze.

Provjerom potraživanja od kupaca i dugoročnih obveza utvrđene su nepravilnosti, za koje revizorska tvrtka navodi da nisu imale bitni utjecaj na zakonitost i realnost financijskih izvještaja, a ispravak je napravljen kod procjene ovih stavki u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

3.1.3. Razvojni program

Razvojni program sadrži procjenu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, organizacijske i tržišne aspekte poslovanja te pravce razvoja. Donesen je za petogodišnje razdoblje, koje počinje prvoga dana kalendarske godine nakon prestanka ratnih uvjeta poslovanja. U razvojnom programu je navedeno da je Poduzeće formirano na početku 1993. i da posluje u ratnim uvjetima kada je smanjena kupovna moć građanstva i mogućnost nabave roba, a turizam je potpuno izostao. Iznimno nepovoljni tržišni položaj predviđeno je prevladati na koncu petogodišnjeg razvojnog razdoblja. Osnovni pravac razvoja Poduzeća je unapređenje maloprodaje u poslovnim prostorima robnih kuća, proširenje djelatnosti veleprodaje te obavljanje vanjskotrgovačkog poslovanja, turističkih i konzultantskih usluga.

Za sanaciju ratnih šteta, modernizaciju postojećih objekata i dovršetak novog opskrbnog centra u Lapadu predviđena su ulaganja u iznosu 10.820.000,- DEM iz sredstva prikupljenih naknadnom dokapitalizacijom putem namjenskih emisija dionica u iznosu 8.000.000,- DEM, a ostatak sredstava iz kredita poslovnih banaka. Predviđena su ulaganja u dovršenje novog opskrbnog centra u Lapadu u iznosu 6.500.000,- DEM, dogradnju robne kuće Minčeta u iznosu 1.700.000,- DEM, opremanje robne kuće Srđ u iznosu 470.000,- DEM, uvođenje informacijskog sustava u iznosu 450.000,- DEM te u druga ulaganja u iznosu 1.700.000,- DEM. Nadalje je predviđeno uvesti stručni, moderni i djelotvorni menadžment, doškolorati zaposlenike te, nakon otvaranja novog opskrbnog centra u Lapadu, prerasporediti postojeće zaposlenike u sva tri prodajna objekta, kako bi se postupno razriješio mogući tehnološki višak i zadržao 390 zaposlenika. Također je predviđena unutarnja reorganizacija Poduzeća na način da se formiraju profitni centri kao samostalne poslovne i ekonomske jedinice, koje će nakon privatizacije prerasti u društva s ograničenom odgovornošću u većinskom vlasništvu budućeg holdinga. Za svih pet godina razvojnog razdoblja predviđeno je poslovanje s dobiti. U prvoj godini je predviđeno ostvarenje prihoda u iznosu 20.633.000,- DEM, rashoda u iznosu 20.594.828,- DEM i dobiti u iznosu 38.172,- DEM, dok je u petoj godini predviđeno ostvarenje prihoda u iznosu 48.686.500,- DEM, rashoda u iznosu 47.601.052,- DEM i dobiti u iznosu 1.085.448,- DEM.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Effect Economic Engineering d.o.o., Dubrovnik.

Procjenu vrijednosti nekretnina, opreme i sitnog inventara obavili su zaposlenici Poduzeća Olivera Majstorović dipl. ing. arh., Dubravka Negodić dipl. oec. i Vera Ninković dipl. oec., uz konzultantske usluge društva Effect Economic Engineering d.o.o.

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

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 5.921.211.780.- HRD ili 11.962.044,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća u elaboratu iznosila je 12.935.750.850.- HRD ili 26.132.831,- DEM.

Na temelju ugovora o podjeli imovine, djelatnika i obveza poduzeća Dubrovkinja, Poduzeću su pripale čestice zemljišta ukupne površine 51 719 m² te zgrada robne kuće Srđ sa skladištem, Žuta zgrada, zgrada robne kuće Minčeta, nedovršeni opskrbni centar u Lapadu, skladište i parkiralište između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da su kod procjene vrijednosti zemljišta korištene prometne vrijednosti, visina rente i troškovi pripreme zemljišta utvrđeni aktima općine Dubrovnik. Procjena vrijednosti građevinskih objekata obavljena je na temelju detaljne geometrijske izmjere svakog objekta, prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84), građevinskim propisima i normativima Republike Hrvatske te biltenu Standardna kalkulacija GI-a, Zagreb.

Procjena je obavljena na način da je izračunata cijena izgradnje ekvivalentnih novih objekata, a potom sadašnja vrijednost objekta, uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti, uporabljivosti i vjerojatnog vijeka trajanja. Pri izračunu vrijednosti priključaka na komunalni sustav korišteni su iznosi troškova izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevinskom zemljištu koje je rješenjem utvrdila općina Dubrovnik.

Kao dokazi o pravu korištenja nekretnina, elaboratu su priloženi zemljišno-knjižni izvadci, popisi posjeda, građevinske dozvole, odobrenje za uporabu objekata i ugovori o kupnji nekretnina.

Prema elaboratu, procjena vrijednosti opreme i sitnog inventara obavljena je na temelju popisnih lista od 31. prosinca 1992., knjigovodstvenih evidencija i uvida u stvarno stanje. Oprema je razvrstana u amortizacijske skupine, primijenjene su zamjenske cijene na način da su cijene iz računa dobavljača preračunane u DEM po tečaju na dan nabave, izračunano umanjeње zbog uporabe i starosti te utvrđena procijenjena vrijednost.

Procjena vrijednosti druge imovine i obveza obavljena je neposrednim uvidom u analitičke evidencije, popisne liste i drugu dokumentaciju.

Fond je u veljači 1994. dostavio primjedbe na procjenu vrijednosti Poduzeća u kojima je zatražio da se obrazloži procjena stavki iz bilance te dostavi elaborat o vrstama, knjigovodstvenim cijenama i tržišnim cijenama zaliha. Poduzeće je u ožujku 1994. Fondu dostavilo pisano obrazloženje o procjeni stavki iz bilance i zatražene podatke o zalihama. U srpnju 1994. Poduzeće je dostavilo dopune elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina i opreme.

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

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1.	Zemljište	3.568.311,-	6.989.786,-	6.267.039,-
2.	Građevinski objekti	7.875.802,-	14.103.976,-	14.122.356,-
3.	Oprema	46.455,-	938.494,-	3.762.212,-
4.	Materijalna ulaganja u pripremi	4.462.440,-	8.816.673,-	8.927.925,-
5.	Zalihe	618.788,-	750.143,-	750.143,-
6.	Potraživanja	1.391.379,-	1.391.379,-	1.391.379,-
7.	Druga imovina	202.366,-	202.366,-	202.366,-
I. Ukupno imovina (1-7)		18.165.541,-	33.192.817,-	35.423.420,-
8.	Obveze	6.044.284,-	6.044.284,-	6.044.284,-
9.	Druge odbitne stavke	159.212,-	159.212,-	159.212,-
10.	Ratne štete	-	856.490,-	-
II. Ukupno odbitne stavke (8-10)		6.203.496,-	7.059.986,-	6.203.496,-
Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		11.962.045,-	26.132.831,-	29.219.924,-

Zemljište Poduzeća ukupne površine 51 719 m², što se odnosi na čestice zemljišta robnih kuća Srđ i Minčeta, skladišta i parkirališta između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede, nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu te zemljište u Brsečinama, na Bosanci i Strinčjeri, u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnina je procijenjeno u iznosu 6.989.786,- DEM.

U lipnju 1994., županijski ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša je utvrdio da se prema prostornom planu općine Dubrovnik zemljište na Bosanci i Strinčjeri nalazi izvan građevinskog područja. Poduzeće je napravilo dopune elaborata u kojima je procijenjenu vrijednost zemljišta umanjilo za 722.747,- DEM koliko je iznosila procijenjena vrijednost zemljišta na Bosanci i Strinčjeri.

U svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti zemljišta Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Dubrovnik odredio je visinu rente u iznosu 89,- DEM/m² bruto razvijene površine objekta ili 22,20 DEM/m² zemljišta, uz napomenu da je mjerodavna veća vrijednost. Kod procjene vrijednosti zemljišta nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu primijenjena je cijena od 22,20 DEM/m² za zemljište površine 9 916 m² te je utvrđena renta u iznosu 220.135,- DEM. Prema odluci Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Dubrovnik, trebalo je primijeniti cijenu od 89,- DEM/m² za 11 692,35 m² bruto razvijene površine objekta i utvrditi rentu u iznosu 1.040.619,- DEM. Vrijednost zemljišta je prema dopunama elaborata procijenjena manje za 820.484,- DEM, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća gdje je utvrđeno da se u postupku procjene vrijednosti građevinskog zemljišta treba koristiti cijenama nadležnih općinskih organa, kao i stvarnim usporednim tržišnim cijenama uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta.

Čestice zgrada označene kao k.č. 1276, 1277, 1278, 1979 i čestica zemlje označena kao k.č. 630/2, sve upisane u z.k.ul. 1884, k.o. Gruž (u naravi skladište i parkiralište između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede) su 1959. nacionalizacijom oduzete prijašnjim vlasnicima. Ove čestice su u postupku pretvorbe uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. U rješenju o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća od 4. listopada 1994. Fond nije rezervirao dionice u protuvrijednosti navedenih čestica. Prijašnji vlasnici su protiv rješenja Fonda podnijeli tužbu Upravnom sudu Republike Hrvatske, u kojoj su naveli da im nije bilo omogućeno da kao stranka sudjeluju u postupku pretvorbe, da iz rješenja Fonda nije vidljivo što je uključeno u imovinu Poduzeća te traže novu procjenu vrijednosti Poduzeća i rezerviranje dionica u protuvrijednosti nekretnina koje su im oduzete nacionalizacijom. Upravni sud Republike Hrvatske je 19. listopada 1996. donio presudu kojom je poništio rješenje Fonda od 4. listopada 1994.

Fond je 15. rujna 1997. donio novo rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Poduzeća, koje je istovjetno rješenju od 4. listopada 1994. U obrazloženju rješenja Fond je naveo da, prema Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća, nije dužan u rješenju navoditi od čega se sastoji imovina poduzeća, da je prijašnjim vlasnicima nacionaliziranih nekretnina omogućen uvid u elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća te da dionice nisu rezervirane jer je Poduzeće nekretnine steklo od svoga pravnoga prednika naplatnim putem i građenjem.

Prijašnji vlasnici su i na ovo rješenje Fonda podnijeli tužbu Upravnom sudu Republike Hrvatske.

Upravni sud Republike Hrvatske je 7. prosinca 2000. donio presudu kojom je poništio rješenje Fonda od 15. rujna 1997. i naložilo obnovu postupka procjene vrijednosti Poduzeća u kojemu će se prijašnjim vlasnicima omogućiti sva prava stranke u postupku. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2003.) Fond nije donio novo rješenje. Na temelju rješenja Fonda od 4. listopada 1994., Društvo je upisano u sudski registar u ožujku 1996.

U elaboratu je oprema bila razvrstana u amortizacijske skupine i procijenjena u iznosu 938.494,- DEM. Na zahtjev Fonda, izrađene su dopune elaborata u kojima je oprema pojedinih organizacijskih jedinica u robnim kućama Srđ i Minčeta detaljno razvrstana, navedene su količine pojedine vrste opreme, godina nabave i zamjenske cijene te utvrđena procijenjena vrijednost u iznosu 3.762.000,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 4. listopada 1994. donio rješenje kojim se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Temeljni kapital je iznosio 122.070.400,00 kn ili 32.992.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (1,- DEM = 3,70 kn). Temeljni kapital se sastojao od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 106.593.300,00 kn ili 28.809.000,- DEM i pretvaranja potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog u iznosu 15.477.100,00 kn ili 4.183.000,- DEM.

Prema rješenju Fonda, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust nominalne vrijednosti 53.296.650,00 kn ili 14.404.500,- DEM, što čini 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća uvećane za vrijednost neprodanih dionica s popustom te pretvaranjem potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionice Društva nominalne vrijednosti 4.183.000,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema rješenju Fonda veća je za 575.189,- DEM od procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu. U nastavku se daje usporedni pregled procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu.

Tablica broj 2

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu i prema Fondu

u DEM

Redni broj	Opis	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema Fondu	Razlike
1.	Zemljište	6.267.039,-	5.878.000,-	389.039,-
2.	Građevinski objekti i materijalna ulaganja u pripremi	23.050.281,-	23.050.000,-	281,-
3.	Oprema	3.762.212,-	3.762.000,-	212,-
4.	Zalihe	750.143,-	750.000,-	143,-
5.	Potraživanja	1.391.379,-	1.391.000,-	379,-
6.	Druga imovina	202.366,-	181.000,-	21.366,-
I. Ukupno imovina (1-6)		35.423.420,-	35.012.000,-	411.420,-
7.	Obveze	6.044.284,-	6.044.000,-	284,-
8.	Druge odbitne stavke	159.212,-	159.000,-	212,-
II. Ukupno odbitne stavke (7-8)		6.203.496,-	6.203.000,-	496,-
Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		29.219.924,-	28.809.000,-	410.924,-

- Zemljište

Procijenjena vrijednost zemljišta u elaboratu iznosila je 6.267.039,- DEM, a procijenjena vrijednost prema Fondu iznosila je 5.878.000,- DEM. Na temelju mišljenja županijskog ureda za pomorstvo iz kolovoza 1994., Fond je iz procjene isključio dio zemljišta u Brsečinama površine 6 150 m² koje predstavlja pomorsko dobro te je umanjio procijenjenu vrijednost zemljišta za 389.039,- DEM.

Kod procjene vrijednosti parkirališta između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede u elaboratu je procjenom obuhvaćeno devet čestica zemlje ukupne površine 1 231 m². Procijenjena vrijednost ovog zemljišta iznosila je 204.544,- DEM, što je Fond prihvatio. Prema popisu posjeda županijskog ureda za katastar iz srpnja 1994., površina navedenih čestica iznosila je 1 761 m² iz čega je vidljivo da je u elaboratu manje procijenjeno 530 m² zemljišta. Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškova pripreme zemljišta koje je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik, procijenjena vrijednost zemljišta manja je za 80.666,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima 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 u poduzeću.

- Druga imovina

U elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća druga imovina, koju čine dugoročna ulaganja, vrijednosni papiri, izvanposlovna aktiva umanjena za vrijednost stanova te aktivna vremenska razgraničenja, procijenjena je u iznosu 202.366,- DEM. Fond je bez obrazloženja umanjio procijenjenu vrijednost druge imovine za 21.366,- DEM te je utvrdio procijenjenu vrijednost druge imovine u iznosu 181.000,- DEM.

- Pretvaranje potraživanja u dionički ulog

U odluci o pretvorbi i programu pretvorbe, što ih je upravni odbor donio 27. rujna 1993., nije bilo predviđeno pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog Društva.

Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. su 16. lipnja 1994. zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja u dionički ulog na dan 31. prosinca 1992. U ugovoru je navedeno da Poduzeće duguje banci 2.070.490,70 kn ili 4.182.809,- DEM, te da se potraživanja banke pretvaraju u dionički ulog u Društvu. Na sjednici održanoj 1. srpnja 1994., upravni odbor Poduzeća je prihvatio ugovor o pretvaranju potraživanja u dionički ulog.

Obveze Poduzeća prema društvu Dubrovačka banka d.d. na dan 31. prosinca 1992. za glavnice, kamate i porez po sedam kredita i komercijalnom zapisu iskazane su u poslovnim knjigama u iznosu 2.070.490.703,48 HRD ili 4.182.809,- DEM. To su obveze koje je Poduzeće preuzelo na temelju ugovora o podjeli imovine, zaposlenika i obveza poduzeća Dubrovkinja.

Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog od 16. lipnja 1994. prihvatio je Fond te je 4. listopada 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu u kojem je dionički ulog banke iznosio 4.183.000,- DEM. i činio je 12,68% temeljnog kapitala Društva.

Društvo nema ugovore za sedam kredita na temelju kojih su potraživanja banke pretvorena u ulog. Banka je, na zahtjev Državnog ureda za reviziju, dostavila ugovore za četiri kredita, uz obrazloženje da druge ugovore nema. S obzirom da ni Društvo ni banka nemaju cjelovitu poslovnu dokumentaciju o dugovanjima Poduzeća prema banci s analitikom svih kredita koje uključuju podatke o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji, nije vidljivo koliko su iznosile obveze Poduzeća prema banci prije obavljene revalorizacije kredita te nije vidljiva opravdanost i realnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog u Društvu.

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 144 045 dionica s popustom pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM, što je činilo 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Upisano je 143 667 dionica s popustom te je 378 neupisanih dionica preneseno Fondu. S kupcima (dalje u tekstu: mali dioničari) je u listopadu 1994. zaključeno 780 ugovora o prodaji 141 910 dionica uz obročnu otplatu u roku pet godina i deset ugovora o prodaji 1 757 dionica uz jednokratnu uplatu.

Na temelju zaključenih ugovora, 780 malih dioničara je uplatilo prvi obrok u iznosu 127.106,38 kn, dok je jedanaest malih dioničara, istodobno s uplatom prvog obroka, uplatilo i druge obroke koji su dospjivali u prvoj godini otplate u iznosu 2.767,86 kn. Mali dioničari koji su kupili dionice uz jednokratnu uplatu, također su podmirili obveze u skladu s ugovorima u iznosu 202.246,07 kn. Prvi obroci u ukupnom iznosu 332.122,31 kn uplaćeni su Fondu u studenome 1994.

Fond je u siječnju 1995. donio odluku o prijenosu 144 423 dionice Društva fondovima. Prema izvješću Fonda, ove su dionice bile predmetom javnog prikupljanja ponuda, a kako nije dostavljena niti jedna ponuda, u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, dionice su prenesene fondovima u zakonski određenom omjeru i to: Fondu 96 282 dionice ili 29,18%, Fondu radnika 33 699 dionica ili 10,21%, Fondu poljoprivrednika 14 442 dionice ili 4,38% ukupnog broja dionica.

3.4. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 27. ožujka 1996. Upisani temeljni kapital iznosio je 32.992.000,- DEM, a dijeli se na 329 920 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. U nastavku se daje pregled vlasničke strukture na dan upisa Društva u sudski registar.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura na dan upisa u sudski registar 27. ožujka 1996.

Re d.b roj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Udjel u %
1.	mali dioničari	143 667	14.366.700,-	43,55
2.	Fond	96 282	9.628.200,-	29,18
3.	mirovinski fondovi	48 141	4.814.100,-	14,59
	- Fond radnika	33 699	3.369.900,-	10,21
	- Fond poljoprivrednika	14 442	1.444.200,-	4,38
4.	Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik	41 830	4.183.000,-	12,68
Ukupno		329 920	32.992.000,-	100,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe malim dioničarima je prodano 143 667 dionica s popustom nominalne vrijednosti 14.366.700,- DEM, što čini 43,55% temeljnog kapitala Društva. Zaključeno je 780 ugovora o prodaji 141 910 dionica uz obročnu otplatu u roku pet godina i deset ugovora o prodaji 1 757 dionica uz jednokratnu otplatu.

U skladu s odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, Fond je u svibnju 1997. sa 683 mala dioničara zaključio dodatke ugovorima o produženju roka otplate dionica na 20 godina.

U kolovozu 1996. mali dioničari i društvo Građanska Štedionica d.o.o., Karlovac zaključili su četiri ugovora o prodaji 553 otplaćene dionice. Nakon ove promjene udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je na 43,38% ili 143 114 dionica.

U listopadu 1996. mali dioničari i društvo Dubrovnik Konzalting d.d., Dubrovnik su zaključili 58 ugovora o prodaji 10 731 dionice (5 409 otplaćenih i 5 322 neotplaćene dionice) ili 3,25% ukupnog broja dionica Društva. Prema odredbama ugovora, društvo Dubrovnik Konzalting d.d. je preuzelo obvezu u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene u ugovorima zaključenima između Fonda i malih dioničara, neotplaćene dionice prenositi postupno u vlasništvo društva Dubrovnik Konzalting d.d. početkom svake godine, ovisno o otplati mjesečnih obroka u prethodnoj godini. Mali dioničari su prenijeli društvu Dubrovnik Konzalting d.d. sva svoja prava na temelju neotplaćenih dionica.

Društvo Dubrovnik Konzalting d.d., kao stjecatelj, nije dostavilo Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica.

Društvo Dubrovnik Konzalting d.d. nije otplaćivalo dionice Fondu, već je u studenome 1997. s društvom Dubrovačka banka d.d. zaključilo ugovor o prijenosu banci 10 731 dionice (5 409 otplaćenih i 5 322 neotplaćene dionice) nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 282.961,99 DEM. Prema odredbama ugovora, društvo Dubrovnik Konzalting d.d. je sva svoja prava na temelju neotplaćenih dionica prenijelo banci, a banka je preuzela obvezu u ime malih dioničara plaćati mjesečne obroke utvrđene u ugovorima zaključenima između Fonda i malih dioničara. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 15,93% ili 52 561 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen na 40,13% ili 132 383 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

U razdoblju od studenoga 1996. do ožujka 1997. mali dioničari i Ferdo Boban su zaključili 277 ugovora o prodaji 51 415 dionica (23 794 otplaćenih i 27 621 neotplaćene dionice) ili 15,61% ukupnog broja dionica Društva. Prema odredbama ugovora, mali dioničari su omogućili stjecatelju nesmetano raspolaganje kupljenim dionicama i upis u knjigu dionica. Istoga dana kada je s malim dioničarima zaključio ugovor o prodaji dionica, Ferdo Boban je s društvom Dubrovačka banka d.d. zaključio ugovor o prijenosu kupljenih dionica banci. Prema ugovorima zaključenim između Ferde Bobana i banke, banka se obvezala malim dioničarima isplatiti cijenu prodanih dionica. Banka je preuzela i obvezu otplate neotplaćenih dionica Fondu. Ugovoreno je da će se neotplaćene dionice prenositi postupno u vlasništvo banke početkom svake godine, ovisno o otplati mjesečnih obroka u prethodnoj godini. Ferdo Boban je sva svoja prava na temelju kupljenih dionica prenio banci. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 31,52% ili 103 976 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen na 24,54% ili 80 968 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

U razdoblju od listopada 1996. do travnja 1997. Društvo je, na temelju odluke uprave od 17. listopada 1996., od malih dioničara otkupljivalo vlastite dionice radi otklanjanja štete koja društvu neposredno predstoji te da dionice steknu zaposlenici Društva. Društvo je s 238 malih dioničara zaključilo ugovore o kupoprodaji 40 409 vlastitih (trezorskih) dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Otkupljeno je 18 529 otplaćenih i 21 880 neotplaćenih dionica. Društvo se obvezalo plaćati sve daljnje obroke za neotplaćene dionice u skladu s ugovorima zaključenim između Fonda i malih dioničara i dodacima ugovorima kada budu zaključeni.

Na temelju zaključenih ugovora, Društvo je malim dioničarima isplatilo protuvrijednosti za dionice stečene na temelju odobrenog popusta obračunano u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske u rasponu od 55,00%, do 65,00% te nadoknadu u cijelosti za otplaćene dionice Fondu. Malim dioničarima je u 1996. i 1997. sa žiro računa Društva isplaćeno 2.588.105,11 kn, dok je sa žiro računa društva Robne kuće Dubrovkinja d.o.o. u 1997. i 1998. isplaćeno 467.388,50 kn ili ukupno 3.055.493,61 kn. Nakon ove promjene Društvo je steklo 12,25% udjela u temeljnom kapitalu ili 40 409 vlastitih (trezorskih) dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen na 12,29% ili 40 559 dionica.

Društvo nije dostavilo Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica.

Društvo je 18. lipnja 1997. sa 188 malih dioničara zaključilo ugovore o raskidu ugovora o kupoprodaji vlastitih (trezorskih) dionica. Ugovoreno je da će mali dioničari zadržati iznos koji su primili od Društva na ime prodaje dionica i da ga nisu dužni vratiti Društvu, ali se obvezuju zaključiti ugovor s društvom Dubrovačka banka d.d. o prodaji dionica banci pod jednakim uvjetima. Društvo Dubrovačka banka d.d. se obvezalo iznos koji je mali dioničar primio od Društva na ime prodaje dionica uplatiti Društvu. Istoga dana 188 malih dioničara i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su ugovore o prodaji (prijenosu) 34 346 dionica (15 705 otplaćenih i 18 641 neotplaćene dionice). Ugovoreno je da će mali dioničari zadržati iznos koji su primili od Društva kao naknadu za prodane dionice, da će banka na žiro račun Društva uplatiti (nadoknaditi) iznose koje je Društvo isplatilo malim dioničarima, a za neotplaćene dionice preuzeti obvezu plaćanja Fondu.

Mali dioničari su ovlastili banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži prijenos i upis dionica u knjizi dionica Društva na svoje ime i vlasništvo i to otplaćenih dionica odmah po potpisu ugovora, a neotplaćenih postupno početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica u prethodnoj godini, a na temelju naloga o plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica Fondu. Mali dioničari su prenijeli banci u zalog sva svoja prava i potraživanja na temelju neotplaćenih dionica. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 41,92% ili 138 322 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je u portfelju Društva ostalo 1,84% ili 6 063 dionice.

U vrijeme otkupa vlastitih dionica Društvo nije imalo pričuve za otkup dionica, iskazalo je gubitak u poslovanju za 1996. i 1997. te 1998. je, na temelju odluke glavne skupštine, u poslovnim knjigama smanjilo temeljni kapital za 21.275.239,66 kn radi pokrića gubitka, što nije u skladu s odredbama članka 233. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima.

Prema navedenim odredbama, stjecanje vlastitih dionica je dopušteno samo onda ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice tako da se ne smanji temeljni kapital društva ni pričuve koje po zakonu mora imati a koje se ne smiju koristiti za isplate dioničarima.

Na temelju 188 ugovora o prodaji (prijenosu) dionica zaključenih s malim dioničarima, banka je preuzela obvezu nadoknade Društvu u iznosu 2.418.533,03 kn. Obvezu je podmirila doznakom sredstava u iznosu 666.416,16 kn na žiro račun društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. Ostatak duga u iznosu 1.752.116,87 kn podmirila je na način da je internim nalogima umanjila obveze Društva po ugovoru o reguliranju obveza između Društva i banke zaključenom 16. lipnja 1994. i ugovorima o dva kratkoročna kredita odobrena Društvu u 1996. i 1997.

Društvu su ostale 6 063 vlastite dionice (2 824 otplaćene i 3 239 neotplaćenih dionica). Društvo je otplatilo Fondu 46 dionica. S obzirom da Društvo nije redovito otplaćivalo dionice, Fond je u ožujku 1999. raskinuo ugovore i u svoj portfelj prenio 3 193 neotplaćene dionice, dok je u portfelju Društva ostalo 2 870 otplaćenih vlastitih dionica ili 0,87% ukupnog broja dionica Društva.

U razdoblju od 18. lipnja do 18. kolovoza 1997. društvu Dubrovačka banka d.d. 172 malih dioničara je prodalo (prenijelo) u vlasništvo 32 771 dionicu (15 650 otplaćenih i 17 121 neotplaćenu dionicu) nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Prema odredbama ugovora, banka je preuzela ispunjenje duga prema Fondu za neotplaćene dionice te obvezu plaćanja mjesečnih obroka malih dioničara utvrđenih ugovorom zaključenim između Fonda i malih dioničara odnosno dodatkom tom ugovoru. Mali dioničari su ovlastili banku da bez njihova daljnjeg pitanja i sudjelovanja zatraži prijenos i upis dionica u knjizi dionica Društva na svoje ime i vlasništvo i to otplaćenih dionica odmah po potpisu ugovora, a neotplaćenih postupno početkom svake godine otplate u broju odgovarajućem ukupno plaćenim mjesečnim obrocima cijena dionica u prethodnoj godini, a na temelju naloga o plaćenim mjesečnim obrocima cijene dionica Fondu. Mali dioničari su prenijeli banci u zalog sva svoja prava i potraživanja na temelju neotplaćenih dionica. Stečenim pravima banka je povećala svoj udjel u temeljnom kapitalu Društva na 51,86% ili 171 093 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, dok je udjel malih dioničara smanjen na 2,36% ili 7 788 dionica nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Banka nije dostavila Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica od društva Dubrovnik Konzalting d.d., Ferde Bobana i malih dioničara, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica.

U ožujku i listopadu 1999. Fond je raskinuo ugovore s malim dioničarima čime je stekao 3 374 dionice. Nakon ovih promjena, udjel malih dioničara u ukupnom broju dionica je smanjen na 1,34% ili 4 414 dionica.

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

4.2. Dionice iz portfelja Fondova

Fond je u siječnju 1995. u svoj portfelj prenio 96 282 dionice, dok je Fondu radnika prenio 33 699 dionica i Fondu poljoprivrednika 14 442 dionice Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Fond i društvo Dubrovačka banka d.d. su u travnju 1997. zaključili ugovor o prijenosu dionica Društva. U ugovoru je navedeno da je ugovor zaključen na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske iz ožujka 1997., da se 70 000 dionica Društva, nominalne vrijednosti 7.000.000,- DEM, iz portfelja Fonda prenosi društvu Dubrovačka banka d.d. te da se dionice prenose radi namirenja dospjelih obveza javnih vodoprivrednih poduzeća za sliv dubrovačkog područja.

Fond i društvo Combis d.o.o., Dubrovnik su 18. ožujka 1997. zaključili ugovor o prijenosu dionica Društva. U ugovoru je navedeno da se dionice prenose na temelju zaključka Vlade Republike Hrvatske u vezi provođenja sanacijskih programa određenih brodogradilišta od 1. travnja 1996., radi namirenja obveza društva Brodotrogir d.d., Trogir. Prema ugovoru, Fond je društvu Combis d.o.o. prenio 639 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

Nakon ovih promjena Fond je imao 25 643 dionice ili 7,77% ukupnog broja dionica Društva.

Fond i društvo Novi Dvor d.o.o., Zagreb su 29. svibnja 1998. zaključili ugovor o prijenosu dionica Društva. U ugovoru je navedeno da se na temelju zaključka Vlade Republike Hrvatske od 2. travnja 1998., Zakona o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 1998. i izjave Ministarstva razvitka i obnove od 22. svibnja 1998., dionice prenose radi podmirenja obveza po ugovoru o građenju, kojega je Ministarstvo razvitka i obnove zaključilo s društvom Novi Dvor d.o.o.

Na temelju zaključenog ugovora, Fond je društvu Novi Dvor d.o.o. prenio 2 500 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Prema ugovoru iz siječnja 2000., društvo Novi Dvor d.o.o. je Krešimiru Leljaku prodalo 2 500 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn za 2.500,00 kn.

Fond i društvo Centar za organizaciju građenja d.o.o., Zagreb su u siječnju 1999. zaključili dva ugovora o prijenosu dionica Društva. U ugovorima je navedeno da se na temelju zaključka Vlade Republike Hrvatske od 2. travnja 1998., Zakona o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 1998. i izjave Ministarstva razvitka i obnove od 16. prosinca 1998., dionice prenose radi podmirenja obveza po ugovorima o građenju, koje je Ministarstvo razvitka i obnove zaključilo s društvom Centar za organizaciju građenja d.o.o. Na temelju zaključenih ugovora, Fond je društvu Centar za organizaciju građenja d.o.o. prenio 6 734 dionice Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM.

U siječnju 1999., društvo Centar za organizaciju građenja d.o.o. prodalo je društvu Andezit d.o.o., Rijeka 3 434 dionice Društva, nominalne vrijednosti 343.400,- DEM za 878.760,60 kn, dok je društvu ATTA d.o.o., Zagreb prodalo 3 300 dionica Društva nominalne vrijednosti 330.000,- DEM za 800.184,00 kn. Društvo ATTA d.o.o. je u siječnju 1999. prodalo društvu Andezit d.o.o. 3 300 dionica Društva nominalne vrijednosti 330.000,- DEM za 800.184,00 kn. U rujnu 2000., društvo Andezit d.o.o. je prodalo Stani Vuletić 6 600 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.980.000,00 kn za 210.000,00 kn.

Nakon opisanih promjena, u portfelju Fonda je ostalo 16 409 dionica. Raskidom ugovora s malim dioničarima o kupnji dionica s popustom, raskidom ugovora s malim dioničarima po kojima je društvo Dubrovačka banka d.d. preuzelo obvezu otplate dionica u ime malih dioničara te raskidom ugovora po kojima je Društvo steklo vlastite dionice i preuzelo obvezu otplate dionica u ime malih dioničara, u portfelj Fonda je tijekom 1999. preneseno 69 935 dionica Društva te je Fond imao 86 344 dionice Društva.

Osnivanjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (dalje u tekstu: Zavod) u siječnju 1999., kao pravnom slijedniku Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika, Zavodu je pripalo 48 141 dionica Društva. U studenome 2001., Fond i Zavod su, kao prodavatelji, s društvom Tekstilpromet d.d., Zagreb, kao kupcem, zaključili ugovor o prodaji redovnih dionica Društva na javnoj dražbi. U ugovoru je navedeno da je prodavatelj u javnim glasilima u studenome 2001. objavio konačnu dražbu prodaje dionica iz državnog portfelja u trgovačkim društvima s vlasničkim udjelom pod posebno povoljnim uvjetima, među kojima su i dionice Društva. Također je navedeno da je dražba provedena putem Zagrebačke burze i da je pobjednička ponuda na dražbi bila ponuda društva Tekstilpromet d.d. Ugovorena je prodaja 123 907 dionica Društva, od čega 75 766 dionica iz portfelja Fonda i 48 141 dionica iz portfelja Zavoda, nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn, ukupne nominalne vrijednosti 37.172.100,00 kn. Prodajna cijena dionica je ugovorena u iznosu 770.721,00 kn.

Prema obavijesti Fonda iz siječnja 2002., kupac je u cijelosti podmirio ugovorenu obvezu. U portfelju Fonda je ostalo 10 578 dionica ili 3,21% ukupnog broja dionica Društva.

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

Društvo Dubrovačka banka d.d. je steklo 41 830 dionica pretvaranjem potraživanja u dionički ulog u Društvu.

Na temelju ugovora iz travnja 1997., Fond je banci prenio 70 000 dionica Društva nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM, radi namirenja dospjelih obveza javnih vodoprivrednih poduzeća za sliv dubrovačkog područja.

U svibnju 1997., banka i društvo Combis d.o.o., Dubrovnik su zaključili ugovor o prodaji dionica Društva. Prema ugovoru, društvo Combis d.o.o. je banci prodalo 639 dionica Društva nominalne vrijednosti 63.900,- DEM za 228.487,00 kn.

Banka je od društva Dubrovnik Konzalting d.d., Ferde Bobana i malih dioničara otkupila 129 263 dionice, od čega je 60 558 otplaćenih dionica odmah prenijela u svoj portfelj, a za 68 705 neotplaćene dionice je preuzela obvezu otplate prema Fondu u ime malih dioničara. Do konca 1998. otplatila je 5 337 dionica.

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

Iako je banka, na temelju ugovora o kupnji dionica zaključenih s malim dioničarima, preuzela obvezu da u ime malih dioničara otplaćuje dionice Fondu, od travnja 1998. prestala je podmirivati ugovorene obveze te je Fond u ožujku i listopadu 1999. s malim dioničarima raskinuo ugovore o prodaji dionica s popustom i u svoj portfelj prenio 63 368 neotplaćenih dionica. U portfelju banke je ostalo 65 895 dionica Društva.

Nakon opisanih promjena banka je u svom portfelju imala 178 364 dionice ili 54,06% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu: DAB) zaključili su 28. ožujka 2002. ugovor o prijenosu dionica, kojim je utvrđeno da banka ima 172 611 dionica Društva, serije A, nominalne vrijednosti jedne dionice 300,00 kn, što ukupno iznosi 51.783.300,00 kn, te da banka prenosi dionice Društva DAB. Prijenos je obavljen na temelju ugovora o prodaji portfelja banke zaključenog 4. veljače 2002. između DAB kao kupca i banke kao prodavatelja.

Na temelju suglasnosti Društva, banka je u ožujku 2002. DAB prenijela još 5 753 dionice Društva. Nakon ovih promjena, DAB je imala 178 364 dionice ili 54,06% ukupnog broja dionica Društva.

4.4. Dokapitalizacija

Odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe, što ih je upravni odbor Društva donio 27. rujna 1993., nije bila predviđena dokapitalizacija.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i Poduzeće su 16. lipnja 1994. zaključili ugovor o kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom. U ugovoru je navedeno da Poduzeće na dan 31. ožujka 1994. duguje banci 15.676.260,61 kn ili 4.281.709.- DEM te da će banka navedena potraživanja evidentirati kao kratkoročni kredit do upisa Društva u sudski registar, a nakon upisa potraživanja pretvoriti u udjel u Društvu. Društvo i banka su 10. prosinca 2001. zaključili dodatak ugovoru, kojim su utvrdili da obveze po navedenom kreditu iznose 34.341.384,33 kn, te je Društvo preuzelo obvezu vraćanja kredita u roku utvrđenom spomenutim dodatkom ugovoru. Istodobno sa zaključenjem spomenutog dodatka ugovoru zaključen je i sporazum o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine, kojim je banci omogućen upis vlasništva na dijelu nekretnina Društva.

Stanje kredita 31. prosinca 2001. iznosilo je 34.341.384,33 kn. Na temelju ugovora o ustupanju potraživanja uz naknadu zaključenog 7. ožujka 2002. između banke i DAB, banka je DAB ustupila svoja potraživanja prema Društvu u iznosu 53.923.410,37 kn, u koja je uključen i kratkoročni kredit u iznosu 34.341.384,33 kn. Na temelju zaključenog ugovora, pravo vlasništva na nekretninama Društva banka je prenijela DAB.

Društvo je upisano 27. ožujka 1996. u sudski registar, a nije zakazana ni održana skupština Društva niti donesena odluka o povećanju temeljnog kapitala prema odredbama članka 304. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da se odluka o povećanju temeljnog kapitala društva ulozima donosi glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini pri donošenju odluke. Banka nije ispunila ugovorenu obvezu (dokapitalizaciju), a Društvo nije pokrenulo postupak za provedbu zaključenog ugovora.

Zaključivanjem dodatka ugovoru o kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom te sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine, banka je svoje obveze (dokapitalizaciju) preuzete po ugovoru zaključenom 16. lipnja 1994. pretvorila u potraživanja po kreditu od Društva, a istodobno je upisala fiducijarno pravo vlasništva na dijelu imovine Društva, radi osiguranja povrata kredita.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije, DAB je većinski vlasnik Društva. U svom portfelju ima 178 364 dionice ili 54,06% ukupnog broja dionica Društva. U nastavku se daje vlasnička struktura Društva u vrijeme obavljanja revizije na dan 7. studenoga 2003.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red ni broj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost u kn	Udjel u %
1.	DAB	178 364	35.672.800,00	54,06
2.	Tekstilpromet d.d., Zagreb	123 907	24.781.400,00	37,56
3.	Fond	10 578	2.115.600,00	3,21
4.	Stana Vuletić	6 600	1.320.000,00	2,00
5.	mali dioničari	4 414	882.800,00	1,34
6.	vlastite dionice	2 870	574.000,00	0,87
7.	Krešimir Leljak	2 500	500.000,00	0,76
8.	Građanska štedionica d.o.o., Karlovac	553	110.600,00	0,16
9.	Andezit d.o.o., Rijeka	134	26.800,00	0,04
Ukupno		329 920	65.984.000,00	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je za razdoblje 1996. do 2002. sastavljalo temeljne financijske izvještaje.

U nastavku daju se usporedni podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1996. do 2002.

Tablica broj 5

Usporedni podaci o poslovanju društva u razdoblju od 1996. do 2002.

u kn

Opis	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	56.758.160,85	13.373.633,18	7.859.583,64	8.132.742,11	7.764.247,19	11.937.439,6	51.510.596,2
Rashodi	62.387.554,77	19.182.133,76	9.085.375,91	9.516.907,34	31.150.533,4	20.704.760,3	110.164.323,
Gubitak	5.639.393,92	5.808.500,58	1.225.792,27	1.384.165,23	23.386.286,2	8.767.320,79	58.653.727,4
Ukupna aktiva	167.431.812,7	168.233.627,4	147.845.915,5	146.984.056,7	135.503.378,	146.710.346,	77.825.608,8
Dugotrajna	148.060.469,4	145.036.546,1	145.296.036,4	144.401.080,0	133.054.125,	132.217.849,	73.900.486,6
Kratkotrajna	18.974.208,87	22.257.777,36	1.554.881,01	1.722.818,88	2.449.252,92	14.268.697,5	3.880.036,07
Plać.troš.buduć.r azd.	397.134,34	939.303,98	994.998,08	860.157,76	-	223.800,00	45.086,22
Ukupna pasiva	167.431.812,7	168.233.627,4	147.845.915,5	146.984.056,7	135.503.378,	146.710.346,	77.825.608,8
Upisani kapital	122.070.400,0	122.070.400,0	98.976.000,00	98.976.000,00	98.976.000,0	98.976.000,0	98.976.000,0
Pričuve	697.085,79	697.085,79	2.516.246,13	2.516.246,13	2.516.246,13	2.516.246,13	2.516.246,13
Preneseni	-9.827.345,16	-	-	-1.225.792,27	-	-	-
Gubitak tekuće	-5.639.393,92	-5.808.500,58	-1.225.792,27	-1.384.165,23	-	-	-
Dugoročne	1.907.030,18	1.716.804,36	3.164.261,82	4.157.580,95	5.532.701,35	28.522.516,5	28.319.364,9
Kratkoročne	57.814.454,64	65.024.576,99	44.231.492,90	43.715.565,58	53.466.122,4	51.459.148,8	41.431.289,7
Odgod.plać.trošk	409.581,23	-	183.707,00	228.621,57	1.008.525,29	-	-
Broj zaposlenika	388	96	92	92	84	266	225

Nakon obavljene pretvorbe, Društvo je u 1996. uskladilo knjigovodstvenu vrijednost imovine i kapitala s procijenjenom vrijednosti Poduzeća prema rješenju Fonda iz listopada 1994. Temeljni kapital Društva iznosio je 122.070.400,00 kn.

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do 2002. iskazivalo gubitak u poslovanju. Prema podacima iz bilanci, gubitak za 1996. iskazan je u iznosu 5.639.393,92 kn. Za razdoblje od 1996. do 1998. preneseni gubitak je iznosio 21.275.239,66 kn. Gubitak za 1998. iskazan je u iznosu 1.125.792,27 kn. Na temelju odluke skupštine Društva od 30. rujna 1998. preneseni gubitak je pokriven u iznosu 21.275.239,66 kn smanjenjem temeljnog kapitala. S obzirom da je Društvo i dalje poslovalo s gubitkom, na koncu 2002. preneseni gubitak je iznosio 34.763.564,52 kn, a gubitak tekuće godine 58.653.727,45 kn. Smanjenje temeljnog kapitala provedeno je u knjigovodstvenim evidencijama u 1998. Za razdoblje od 1999. do 2002. preneseni gubitak je iznosio 34.763.564,52 kn. Na izvanrednoj skupštini Društva 14. ožujka 2003. donesena je odluka da se preneseni gubitak u iznosu 34.763.564,52 kn u cijelosti pokrije smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 32.247.318,39 kn i pričuva u iznosu 2.516.246,13 kn.

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu, žiro račun Društva je blokiran 21. svibnja 1996. radi naplate kunske protuvrijednosti 255.625,00 USD koje je pravni prednik Društva dugovao Željezari Split. Žiro račun je bio neprekidno blokiran do 22. kolovoza 2002. Uprava Društva nije u smislu odredbi članka 39. stavka 6. Stečajnog zakona podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka kod suda.

Zbog blokade žiro računa i prijenosa poslovanja na društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o., prihodi Društva su u 1997. smanjeni za 76,44% u odnosu na prethodnu godinu i imali su trend smanjenja do konca 2000. Uglavnom su ostvarivani od iznajmljivanja poslovnih prostora i obavljanja usluga društvu Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. U 2001. i 2002. prihodi su značajno povećani. U 2002. veći su za 63,34% u odnosu na 2000., što je uglavnom rezultat prodaje nekretnina. Najznačajniji prihodi od prodaje nekretnina ostvareni su od prodaje nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu, prijenosa zemljišta u Brsečinama Ministarstvu financija za podmirenje dijela duga za poreze i doprinose te od ustupanja poslovnog prostora u robnoj kući Srđ za podmirenje duga dobavljaču Elektropromet d.d. Zagreb u ukupnom iznosu 31.536.602,18 ili 61,22% ukupnih prihoda.

Rashodi su također imali trend smanjenja od 1996. do konca 1999., dok su u 2000. i 2002. imali nagli rast. U 2000. rashodi su bili za 227,32% veći u odnosu na 1999.

Najznačajniji rashodi u iznosu 20.396.726,70 kn odnose se na kamate i tečajne razlike po kreditima društva Dubrovačka banka d.d., koje su nastale u razdoblju od 1997. do 2000. i nisu bile evidentirane u knjigovodstvenim evidencijama Društva, te smanjenje knjigovodstvene vrijednosti nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu, radi usklađenja knjigovodstvene vrijednosti s procijenjenom vrijednošću nekretnine u elaboratu ovlaštenog sudskog vještaka.

U 2002. rashodi su porasli za 253,65% u odnosu na 2000., uglavnom zbog isknjiženja

nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu u iznosu 50.633.463,40 kn, zemljišta u Brsečinama u iznosu 3.098.627,78 kn i poslovnog prostora u robnoj kući Srđ u iznosu 3.368.390,00 kn te otpisa potraživanja od društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. u iznosu 21.843.553,04 kn ili 71,66% ukupnih rashoda. Nad društvom Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. je 31. siječnja 2002. otvoren stečajni postupak te je Društvo otpisalo svoja potraživanja prema društvu Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. u iznosu 21.843.553,04 kn. Prema odredbama članka 173. Stečajnog zakona, stečajni vjerovnici prijavljuju svoja potraživanja stečajnom upravitelju te je Društvo svoja potraživanja trebalo prijaviti u stečajnu masu i pokušati naplatiti.

Vrijednost dugotrajne imovine je značajno smanjena u 2002., što je rezultat prodaje nekretnina i prijenosa poslovnog prostora u vlasništvo društva Elektropromet d.d. na temelju sporazuma o osiguranju novčanih potraživanja prijenosom vlasništva.

Dugoročne obveze su u razdoblju od 1996. do 2002. stalno rasle. Na koncu 2002. dugoročne obveze su iznosile 28.319.364,98 kn, a sastojale su se od kreditnih obveze prema DAB u iznosu 15.994.118,36 kn, obveza prema dobavljačima u iznosu 10.820.313,21 kn i obveza prema Ministarstvu financija na temelju ugovora o nagodbi u iznosu 1.504.933,41 kn. Obveze prema dobavljačima su se odnosile na obveze prema gradu Dubrovniku za komunalnu naknadu u iznosu 1.818.706,44 kn, obveze za usluge odvjetnika Vinka Ljubičića u iznosu 1.345.113,10 kn te obveze prema dobavljačima Tekstilpromet d.d. i Mura d.o.o. u ukupnom iznosu 7.656.493,67 kn, koje je Društvo preuzelo od društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o.

Društvo Tekstilpromet d.d. i društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. zaključili su 3. svibnja 2001. ugovor o reprogramiranju duga u kojemu su utvrdili da društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. 28. veljače 2001. duguje društvu Tekstilpromet d.d. za glavniciu duga 7.935.357,05 kn i kamate s porezom na dodanu vrijednost u iznosu 2.580.966,47 kn te da se dug reprogramira u 60 anuiteta u roku pet godina uz kamatu od 10,0% i poček od šest mjeseci.

Na temelju odluke nadzornog odbora Društva, društvo Tekstilpromet d.d., društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. i Društvo su 3. svibnja 2001. zaključili sporazum, a 24. srpnja 2003. dodatak sporazumu, kojim se Društvo obvezalo, nakon etažiranja, dozvoliti upis prava vlasništva na poslovnom prostoru površine 1 726,64 m² na prvom katu robne kuće Minčeta, u korist društva Tekstilpromet d.d. radi osiguranja potraživanja. Na temelju sporazuma od 6. prosinca 2001. Društvo je preuzelo dug društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. prema društvu Tekstilpromet d.d. Do konca 2002. Društvo je otplatilo glavniciu duga u iznosu 1.528.724,47 kn te kamatu s porezom na dodanu vrijednost u iznosu 566.042,61 kn. Stanje glavnice duga 31. prosinca 2002. iznosilo je 6.406.635,58 kn.

Društvo Mura d.o.o. i društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. i Društvo zaključili su 8. svibnja 2001. ugovor o preuzimanju i reprogramiranju duga u kojemu su utvrdili da društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. 28. veljače 2001. duguje društvu Mura d.o.o. za glavniciu duga 1.414.804,30 kn i kamate s porezom na dodanu vrijednost u iznosu 581.514,19 kn, da se dug reprogramira u 20 tromjesečnih anuiteta u roku pet godina uz kamatu od 9,0% godišnje i poček od jedne godine te da Društvo preuzima dug društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. prema društvu Mura d.o.o.

Na temelju odluke nadzornog odbora Društva, društvo Mura d.o.o. i Društvo su 8.

svibnja 2001. zaključili sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva kojim se Društvo obvezalo, nakon etažiranja, dozvoliti upis prava vlasništva na poslovnom prostoru površine 250 m² na drugom katu robne kuće Srđ, u korist društva Mura d.o.o. radi osiguranja potraživanja. Do konca 2002. Društvo je otplatilo glavnica duga u iznosu 164.943,21 kn te kamatu i porez na dodanu vrijednost u iznosu 40.865,08 kn. Stanje glavnice duga 31. prosinca 2002. iznosilo je 1.249.861,09 kn.

Društvo je preuzelo dug društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. prema društvu Tekstilpromet d.d. i društvu Mura d.o.o. bez odluke nadzornog odbora, što nije u skladu s odredbama članka 52. statuta kojima je propisano da nadzorni odbor daje suglasnost direktoru kod donošenja poslovnih odluka i akata kojima se opterećuje Društvo.

Prema uvjerenju Trgovačkog suda u Splitu iz srpnja 1996., Društvo je položilo generalnu punomoć na ime odvjetnika Vinka Ljubičića za zastupanje u svim pravnim predmetima koji se vode pred navedenim sudom. Nadzorni odbor nije donio odluku o imenovanju Vinka Ljubičića generalnim punomoćnikom Društva, što nije u skladu s odredbama članka 52. statuta kojima je propisano da nadzorni odbor daje suglasnost direktoru kod imenovanja generalnog punomoćnika Društva. U lipnju 2000. odvjetnik Vinko Ljubičić je ispostavio računa za usluge zastupanja Društva u sudskim sporovima tijekom 1997., 1998. i 1999. u iznosu 1.319.253,10 kn.

Društvo nije podmirilo račun, već je 8. kolovoza 2001. s odvjetnikom zaključen ugovor kojim je dug reprogramiran u 24 anuiteta u roku dvije godine, uz kamatu 9,0% godišnje, poček od godinu dana i dospijeće prvog anuiteta u svibnju 2002. Prema zaključenom ugovoru i planu otplate duga, ukupne obveze Društva za glavnica, kamate i porez na dodanu vrijednost iznosile su 1.626.499,23 kn.

Na temelju odluke nadzornog odbora Društva, odvjetnik Vinko Ljubičić i Društvo su 8. kolovoza 2001. zaključili sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva kojim se Društvo obvezalo dozvoliti upis prava vlasništva na poslovnom prostoru površine 108,75 m², na drugom katu robne kuće Srđ, u korist odvjetnika Vinka Ljubičića, radi osiguranja potraživanja. Društvo nije otplaćivalo dug te je, nakon provedenog ovršnog postupka, odvjetnik Vinko Ljubičić u zemljišnim knjigama upisao svoje pravo vlasništva na poslovnom prostoru na drugom katu robne kuće Srđ.

Na temelju Zakona o naplati dospjelih, a nenaplaćenih poreza, carina, doprinosa i državnih jamstava i odluke Vlade Republike Hrvatske od 11. srpnja 2002., Ministarstvo financija i Društvo su u srpnju 2002. zaključili ugovor o nagodbi. Ugovor je zaključen bez odluke nadzornog odbora Društva, što nije u skladu s odredbama statuta, prema kojima direktor Društva ne može otuđivati nekretnine bez suglasnosti nadzornog odbora.

U ugovoru je navedeno da dug Društva 31. prosinca 2000. za poreze, doprinose za

zdravstveno i mirovinsko osiguranje te zapošljavanje s kamatom od 1. siječnja do 31. prosinca 2001. iznosi 5.234.822,47 kn, da se dio duga u iznosu 1.330.461,04 kn otpisuje, a dio duga će Društvo podmiriti ustupanjem zemljišta u Brsečinama površine 13 232,03 m², koje je ovlaštenu sudski vještak procijenio u iznosu 1.918.644,00 kn. Prema ugovoru o nagodbi, dio duga u iznosu 397.143,49 kn dospijeva u roku 60 dana od dana zaključenja ugovora, a ostatak duga u iznosu 1.588.573,94 kn Društvo se obvezalo podmiriti u roku od četiri godine s dospijućem prvog anuiteta u rujnu 2002. U skladu s ugovorom o nagodbi, do konca 2002. Društvo je ustupilo zemljište u Brsečinama i podmirilo dug u iznosu 480.784,02 kn pa stanje duga 31. prosinca 2002. iznosi 1.504.933,41 kn.

Kratkoročne obveze u 1996. iznosile su 57.814.454,64 kn. U 2000. smanjene su za 4.348.332,18 kn ili 7,52% i iznosile su 53.466.122,46 kn. Vrijednosno najznačajnije su obveze prema kreditnim institucijama što se odnose na obveze prema društvu Dubrovačka banka po kratkoročnim kreditima, garancijama i kamatama u ukupnom iznosu 41.921.347,94 kn. Kratkoročne obveze su u 2001. i 2002. imale trend smanjenja te su na koncu 2002. iznosile 41.431.289,72 kn. U strukturi kratkoročnih obveza na koncu 2002. najznačajnije su obveze po kratkoročnim kreditima društva Dubrovačka banka, koje je preuzela DAB u iznosu 35.831.631,34 kn.

Društvo Dubrovačka banka d.d. i DAB su 7. ožujka 2002. zaključili ugovor o ustupanju potraživanja uz naknadu kojim su utvrdili da potraživanja banke prema Društvu 31. prosinca 2001. iznose 53.923.410,37 kn. U ugovoru su navedena potraživanja na temelju dugoročnih i kratkoročnih kredita te garancija koje je banka odobrila Društvu.

Također je navedeno da je banka za osiguranje svojih potraživanja u 1997. i 1999. s Društvom zaključila dva sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretninama Društva, a u 2001. je zaključila sporazum o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčanih traživanja. Na temelju navedenih sporazuma, banka je upisala pravo vlasništva na nekretninama Društva radi osiguranja potraživanja u iznosu 9.986.950,59 DEM i 1.418.200,33 USD. Na temelju ugovora o ustupanju potraživanja uz naknadu, pravo vlasništva na nekretninama Društva banka je prenijela DAB.

Nadzorni odbor Društva nije donio odluku da se s bankom zaključi sporazum o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretninama, koji je u travnju 1997. kao založni dužnik potpisao direktor Perica Cvjetković, što nije u skladu s odredbama članka 52. statuta kojima je propisano da direktor društva ne može opteretiti nekretnine bez suglasnosti nadzornog odbora.

5.3. Raspolaganje nekretninama

Društvo je u razdoblju od ožujka 1997. do prosinca 2003. zaključilo 25 ugovora o prodaji nekretnina.

U 1997. prodana su dva poslovna prostora u nedovršenom opskrbnom centru u Lapadu ukupne površine 63,50 m², dok su u 2000. prodana dva poslovna prostora u skladištu kod robne kuće Minčeta i prolaz ispred skladišta ukupne površine 321,06 m². Ove nekretnine su prodane neposrednom pogodbom i bez odluke nadzornog odbora.

Prodaja nekretnina u 2002. i 2003. obavljena je na temelju odluka nadzornog odbora

putem natječaja objavljenih u tisku, osim poslovnog prostora u prizemlju robne kuće Minčeta površine 280,24 m², koji je prodan izravnom pogodbom. U 2002. prodan je opskrbni centar u Lapadu sa zemljištem, neto građevinske površine objekta 11 705,60 m². U 2003. prodan je restoran, kafe bar, frizerski salon i drugi poslovni prostori u robnoj kući Minčeta ukupne površine 4 232,44 m² te poslovni prostor u robnoj kući Srđ površine 372,52 m².

Prije zaključivanja ugovora o prodaji nekretnina ovlašteni sudski vještak nije izradio procjenu tržišne vrijednosti uredskih prostora površine 67,01 m² na trećem katu robne kuće Minčeta i poslovnog prostora površine 372,52 m² u prizemlju robne kuće Srđ, dok je za druge nekretnine izrađena procjena.

Nedovršeni opskrbni centar u Lapadu sa zemljištem te poslovni prostori u robnoj kući Minčeta u prizemlju (površine 323,25 m², 280,24 m², 7,11 m², te 5,77m² i 11,84 m²), na prvom katu (površine 1 726,68 m²) i na drugom katu (površine 150,11m² i 1 164,62 m²) prodani su po cijeni znatno nižoj od tržišne vrijednosti koju je utvrdio ovlašteni sudski vještak. Navedene nekretnine procijenjene su u iznosu 10.222.802,- EUR, a prodane su za 5.807.787,15 EUR ili 4.415.014,85 EUR manje od vrijednosti koju je utvrdio ovlašteni sudski vještak.

Nedovršeni opskrbni centar u Lapadu sa zemljištem i poslovni prostor u prizemlju robne kuće Srđ prodani su po cijeni znatno nižoj od procijenjene vrijednosti navedene u elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina. Navedene nekretnine su prema elaboratu procijenjene u iznosu 10.738.161,- DEM ili cca 5.369.080,- EUR, a prodane su za 2.928.949,35 EUR ili cca 2.440.130,65 EUR manje.

Dva kupca poslovnog prostora u prizemlju robne kuće Minčeta površine 50,02 m² i kupac poslovnog prostora površine 68,02 m² nisu podmirili dospjele ugovorene obveze u ukupnom iznosu 582.115,07 kn.

U natječaju od 7. veljače 2003. objavljena je prodaja restorana u robnoj kući Minčeta i restorana u robnoj kući Srđ te dva poslovna prostora u Žutoj zgradi. Prema zapisniku povjerenstva o otvaranju ponuda, na natječaj su pristigle četiri ponude (po jedna ponuda za svaki poslovni prostor). Nadzorni odbor je 14. ožujka 2003. prihvatio ponude i donio odluku da se s ponuditeljima zakluče kupoprodajni ugovori. Do vremena obavljanja revizije zaključen je samo ugovor o prodaji restorana u robnoj kući Minčeta.

U drugom natječaju od 21. veljače 2003. objavljena je prodaja 4 981,05 m² prostora u robnoj kući Minčeta i 5 388,33 m² u robnoj kući Srđ. Prema zapisniku povjerenstva o otvaranju ponuda, za poslovne prostore u robnoj kući Minčeta pristiglo je 14 ponuda, dok je za poslovne prostore u robnoj kući Srđ pristiglo jedanaest ponuda. Zaključeno je devet ugovora o kupoprodaji 3 754,61 m² poslovnog prostora u robnoj kući Minčeta i jedan ugovor o kupoprodaji 372,52 m² u robnoj kući Srđ.

U trećem natječaju od 23. lipnja 2003. objavljena je prodaja 898 m² poslovnog prostora

u robnoj kući Minčeta, 1 140 m² poslovnog prostora u robnoj kući Srđ i 1 400 m² parkirališnog prostora između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede. Prema zapisniku povjerenstva o otvaranju ponuda, za poslovne prostore u robnoj kući Minčeta pristiglo je osam ponuda, za poslovne prostore u robnoj kući Srđ pristigle su tri ponude te za parkiralište između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede tri ponude. Zaključeno je sedam ugovora o prodaji 343,68 m² poslovnog prostora u robnoj kući Minčeta, dok za poslovne prostore u robnoj kući Srđ i parkiralište između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede kupoprodajni ugovori nisu zaključeni.

Nadzorni odbor nije donio odluku o odabiru ponuditelja koji su sudjelovali u drugom i trećem natječaju, ni odluku da se zaključe kupoprodajni ugovori, što nije u skladu s odredbama statuta, prema kojima direktor Društva ne može otuđivati nekretnine bez suglasnosti nadzornog odbora.

U nastavku se daje pregled prodanih nekretnina s osnovnim podacima o kupcima, procijenjenoj vrijednosti nekretnina navedenoj u elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća, prodajnoj cijeni te obavljenim plaćanjima.

Tablica broj 6

Nekretnine prodane u razdoblju od 1995. do 2002.

Red broj	Naziv nekretnine	Kupac i način prodaje	Datum zaključenja ugovora	Vrijednost nekretnine		Plaćanje		
				Procijenjena u Elaboratu DEM *	Prodajna	Način plaćanja u kn	Datum plaćanja	Korisnik plaćanja
1.	Poslovni prostor br. 24 u opskrbnom centru u Lapadu, 20,70 m ²	HPT Javno poduzeće, Zagreb TKC Dubrovnik	6. ožujka 1997.	19.227,-	45.540,- DEM	virman 100.000,00 prijeboj 62.796,40	20.3.1997. 19.3.1997.	Društvo Društvo
2.	Poslovni prostor br. 22 u opskrbnom centru u Lapadu, 42,80 m ²	HPT Javno poduzeće, Zagreb TKC Dubrovnik	21. ožujka 1997.	39.754,-	68.480,- DEM	virman 100.000,00 virman 40.000,00 virman 60.273,61 prijeboj 44.542,39	28.3.1997. 4.4.1997. 8.4.1997. 27.3.1997.	Društvo Društvo Društvo Društvo
3.	Poslovni prostor u skladištu kod RK Minčeta 19,25 m ²	Mato Šiljeg	28. travnja 2000.	13.765,-	23.940,- DEM	cesija 20.000,00 cesija 54.002,81 cesija 20.000,00	31.5.2000. 31.5.2000. 10.7.2000.	Dubrovkinja Zagreb d.o.o. Robne kuće Dubrovkinja d.o.o. HT-TKC Dubrovnik
4.	Poslovni prostor u skladištu kod RK Minčeta 209,81 m ²	HEP, Elektrojug Dubrovnik	27. srpnja 2000.	150.025,-	209.810,- DEM	prijeboj 778.516,20 prijeboj 40.812,84	29.11.2000. 30.11.2000.	Društvo Društvo
5.	Prolaz ispred skladišta kod RK Minčeta 92,00 m ²	HEP, Elektrojug Dubrovnik	27.7.2000.	15.287,-	22.200,- DEM	prijeboj 86.693,22	30.11.2000.	Društvo
6.	Nedovršeni opskrbni centar u Lapdu sa zemljištem	Kerum d.o.o., Split i Bichler i drugi d.o.o., Split	12.8.2002.	10.302.856,-	20.800.000,00 kn 2.750.139,75 EUR	virman 1.500.000,00 virman 7.000.000,00 virman 2.500.000,00 9.800.000,00	21.8.2002. 22.8.2002. 18.10.2002. 18.10.2002.	Društvo Društvo Društvo DAB

7.	Restoran u r.k. Minčeta 499,98 m ²	Cicrina d.o.o. Lopud	14.8.2003.	509.390,-	450.000,- EUR	virman 100.000,00 virman 3.312.487,69	1.3.2003. 11.11.2003.	Društvo Društvo
8.	Caffe bar Minčeta 110,99 m ²	Cicrina d.o.o. Lopud	14.8.2003.	113.079,-	200.000,- EUR	virman 1.516.696,40	11.11.2003	Društvo
9.	Frizerski salon u r.k. Minčeta 35,10 m ²	Marija Đorić	26.8.2003.	35.761,-	70.410,60 EUR	virman 50.000,00	1.3.2003.	Društvo
10.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 323,25 m ²	Tekstilpromet d.d. Zagreb	14.11.2003	329.334,-	484.875,- EUR	virman 50.000,00 virman 100.000,00 prijeboj 3.397.604,04 132.778,06	6.3.2003. 9.7.2003. 14.11.2003. nije dospjelo	Društvo Društvo Društvo
11.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 100,76 m ²	Real d.o.o. Dubrovnik	29.10.2003	102.656,30	161.216,- EUR	virman 50.000,00 1.174.432,61	10.3.2003. nije dospjelo	Društvo
12.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 118,41 m ²	Mura d.o.o. Zagreb	28.11.2003	120.638,-	213.138,- EUR	virman 50.000,00 prijeboj 1.568.845,20	7.3.2003. 28.11.2003.	Društvo Društvo
13.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 280,24 m ²	Fides. d.o.o. i Magnum Lucrum d.o.o. Dubrovnik	4.12.2003.	285.514,-	222.000,- EUR	virman 50.000,00 1.656.230,08	11.12.2003 nije dospjelo	Društvo DAB
14.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 50,02 m ²	Božo Svetac	29.10.2003	50.961,-	70.028,- EUR	dospjelo, a nije podmireno	29.11.2003.	
15.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 68,02 m ²	Rainbow Music Interational d.o.o. Jastrebarsko	7.11.2003	69.300,-	95.228,- EUR	virman 21.960,00 50.253,68 dospjelo a nije podmireno 649.923,19	21.11.2003. nije dospjelo	Društvo
16.	Poslovni prostor u prizemlju 24,72 m ² i na III katu 67,01 m ² u r.k. Minčeta	Unitel d.o.o. Dubrovnik	20.08.2003	93.456,-	89.452,- EUR	virman 112.125,93 557.787,16	25.8.2003. nije dospjelo	Društvo
17.	Poslovni prostor u	AB Grafika,	29.10.2003	17.371,-	17.102,- EUR	virman 32.415,04	30.10.2003.	Društvo

	prizemlju 5,77 m ² ispod skala i 11,28 m ² pored skala u r.k. Minčeta	vlasnik obrta Željko Đuratović Dubrovnik				97.438,34	nije dospjelo	
18.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 7,11 m ²	Ante Šarić, Dubrovnik	26.8.2003.	7.244,-	6.399,- EUR	virman 47.805,26	27.8.2003.	Društvo
19.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 39,96 m ²	Ivanka Vuković, Dubrovnik	14.8.2003.	40.712,-	63.936,- EUR	virman 48.356,30 virman 297.000,00 virman 133.469,29	18.8.2003. 11.11.2003. 12.11.2003.	Društvo Društvo Društvo
20	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 69,79 m ²	DTS Inženjering d.o.o., Dubrovnik	28.11.2003	71.103,-	97.706,- EUR	virman 46.218,50 703.709,14	5.12.2003. nije dospjelo	Društvo
21.	Poslovni prostor u prizemlju r.k. Minčeta 24,69 m ²	Ariel Žitković, Dubrovnik	26.8.2003.	25.155,-	49.626,90 EUR	virman 50.000,00 virman 321.502,38	10.3.2003. 28.10.2003.	Društvo Društvo
22.	Poslovni prostor na I katu r.k. Minčeta 1 726,68 m ²	Tekstilpromet d.d., Zagreb	14.11.2003	1.759.176,-	1.260.476,40 EUR	virman 1.519.828,00 8.047.658,03	18.11.2003. nije dospjelo	Društvo
23.	Poslovni prostor na II katu r.k. Minčeta 150,11 m ²	Trgovina staklo vl. obrta Srećko Rudinica, Dubrovnik	18.8.2003.	152.935,-	135.099,- EUR	virman 50.625,00 virman 981.921,95	18.8.2003. 27.11.2003.	Društvo Društvo
24.	Poslovni prostor na II katu r.k. Minčeta 1 164,62 m ²	Intermod d.o.o., Zadar	21.11.2003	1.186.539,-	931.696,- EUR	virman 100.000,00 virman 535.045,14 virman 840.785,22 5.660.415,02	10.3.2003. 26.11.2003. 26.11.2003. nije dospjelo	Društvo Društvo Društvo
25.	Poslovni prostor r.k. Srđ čst zgr 1711, 372,52 m ²	Alfa 2 d.o.o. Dubrovnik	1.12.2003.	435.305,-	178.809,60 EUR	virman 100.000,00 1.268.813,95	6.3.2003. nije dospjelo	Društvo

* Vrijednost je izračunana na temelju udjela prodanih površina u ukupnoj površini pojedinog objekta

- Prijenos nekretnine dobavljaču Elektropromet d.d., Zagreb

Društvo Elektropromet d.d. i društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. zaključili su 8. svibnja 2001. ugovor o reprogramiranju duga u kojemu su utvrdili da društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. 28. veljače 2001. duguje društvu Elektropromet d.d. za glavnice duga 9.158.977,14 kn i kamate s porezom na dodanu vrijednost 2.570.051,55 kn te da se dug reprogramira u 48 anuiteta u roku četiri godine, uz početak od šest mjeseci. Na temelju odluke nadzornog odbora Društva, društvo Elektropromet d.d., društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. i Društvo su 17. svibnja 2001. zaključili sporazum, kojim se Društvo obvezalo dozvoliti upis prava vlasništva na poslovnom prostoru površine 866,83 m² na drugom katu robne kuće Srđ, u korist društva Elektropromet d.d. radi osiguranja potraživanja. Sporazumne stranke su se suglasile da u slučaju neplaćanja dospjelog potraživanja društvo Elektropromet d.d. može neposredno provesti ovrhu na navedenoj nekretnini. Nad društvom Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. je 31. siječnja 2002. otvoren stečajni postupak. Uvidom u knjigovodstvene evidencije društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o., utvrđeno je da su obveze prema dobavljaču Elektropromet d.d. 31. siječnja 2002. iznosile 8.363.670,88 kn. Društvo Elektropromet d.d., društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. i Društvo su 21. veljače 2002. zaključili ugovor o preuzimanju duga, kojim je Društvo preuzelo obvezu plaćanja duga društvu Elektropromet d.d. U ugovoru nije utvrđen iznos duga na dan zaključivanja ugovora, nije izvršen novi reprogram duga već je preuzet dug po ugovoru od 8. svibnja 2001. Na temelju pisanog naloga direktora, u knjigovodstvenim evidencijama Društva je iskazana obveza za glavnice duga u iznosu 9.049.457,41 kn ili 685.786,53 kn više od stanja duga prema knjigovodstvenoj evidenciji društva Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. Nadzorni odbor Društva nije donio odluku da se preuzme dug, što nije u skladu s odredbama članka 52., statuta kojima je propisano da nadzorni odbor daje suglasnost direktoru kod opterećivanja Društva. Do konca lipnja 2002. Društvo je podmirilo dio glavnice duga u iznosu 231.498,99 kn po četvrtom anuitetu koji je dospijevao 1. veljače 2002., nakon čega je stanje glavnice duga iznosilo 8.817.958,42 kn i kamata 1.926.354,66 kn.

S obzirom da Društvo nije otplaćivalo dug, društvo Elektropromet d.d. je putem javnog bilježnika pokrenulo ovršni postupak. U javnobilježničkoj potvrdi od 21. studenoga 2002. je navedeno da javni bilježnik ni nakon višekratnih pokušaja nije uspio prodati nekretninu, kako bi se prodajom podmirio dug, da je društvo Elektropromet d.d. odlučilo zadržati nekretninu te da je, u skladu s odredbama Ovršnog zakona, 9. studenoga 2002. postalo punopravni vlasnik nekretnine. Ovlašteni sudski vještak je u siječnju 2003. procijenio navedenu nekretninu u iznosu 1.235.202,- EUR, što je po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke 9. studenoga 2002. iznosilo 9.248.552,74 kn.

- Prodaja nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu

Nadzorni odbor je 3. svibnju 2002. donio odluku o prodaji nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu. Na temelju odluke nadzornog odbora, u dnevnom tisku je 31. svibnja 2002. objavljen natječaj za prodaju nedovršenog opskrbnog centra neto površine građevinskog objekta 11 705,60 m², izgrađenog na čestici zemlje broj 880/9, površine 9 916 m². U natječaju je navedeno da se ponude dostavljaju DAB uz dokaz o uplati depozita u iznosu 1.500.000,00 kn. Također je navedeno da su u objektu već prodani poslovni prostori ukupne površine 294,57 m². Direktor DAB je 18. lipnja 2002. imenovao tročlano povjerenstvo koje će u prisutnosti javnog bilježnika otvoriti ponude i sastaviti zapisnik o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Otvaranje ponuda je održano 20. lipnja 2002. o čemu je javni bilježnik sastavio zapisnik. U zapisniku javnog bilježnika navedeni su nazivi pet pravnih osoba i ime jedne fizičke osobe koje su dostavile ponude. Nisu navedene ponuđene cijene ni dokazi o uplati depozita. Povjerenstvo za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je 28. lipnja 2002. sastavilo zapisnik u kojemu je navelo da je na sastanku 20. lipnja 2002. ocijenilo da su uvjetima natječaja udovoljile dvije pravne osobe, društvo Billa nekretnine d.o.o., Zagreb i zajednički ponuditelji društvo Kerum d.o.o., Split i Bichler i drugi d.o.o., Split, od kojih je povjerenstvo zatražilo dodatne informacije. Nadalje je navedeno da su ponuditelji dostavili DAB dodatne informacije te je povjerenstvo zajedničku ponudu društva Kerum d.o.o. i Bichler i drugi d.o.o. odabralo kao najpovoljniju.

Nadzorni odbor Društva je 9. srpnja 2002. dao suglasnost direktoru da s najpovoljnijim ponuditeljem zaključi ugovor o prodaji nedovršenog opskrbnog centra u iznosu 20.800.000,00 kn. Ugovor o kupoprodaji je zaključen 12. kolovoza 2002. između Društva, društva Kerum d.o.o., Bichler i drugi d.o.o. i DAB u iznosu 20.800.000,00 kn. U skladu s odredbama ugovora, kupac je u cijelosti podmirio ugovoreni iznos na način da je na račun Društva uplatio 11.000.000,00 kn, a na račun DAB 9.800.000,00 kn.

Ovlašteni sudski vještak je u siječnju 2000. navedenu nekretninu procijenio u iznosu 11.050.066,- DEM ili 43.510.242,62 kn, a prodana je za 22.710.242,62 kn ili 52,20% manje od procijenjene vrijednosti.

5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvom

U travnju 1997., Društvo i društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. zaključili su ugovor o poslovnoj suradnji i više dodataka tom ugovoru, kojima je utvrđeno da Društvo poslove maloprodaje prenosi na novoosnovano društvo, da se robne kuće Srđ i Minčeta u vlasništvu Društva daju u zakup s robom i opremom novoosnovanom društvu te da će novoosnovano društvo preuzeti sve zaposlenike Društva koji rade na poslovima maloprodaje. U ugovoru je navedeno da će o preuzetoj robi biti sastavljen zapisnik.

Zapisnik o preuzetoj robi nije sastavljen, nego je Društvo 15. travnja 1997. novoosnovanom društvu prenijelo zalihe po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 10.350.082,41 kn, što nije u skladu s odredbama navedenog ugovora i članka 12. Zakona o računovodstvu kojima je propisano da na početku poslovanja poduzetnik mora popisati svu imovinu i navesti njezine pojedinačne vrijednosti.

Novosovano društvo je preuzelo 286 zaposlenika, dok je u Društvu ostalo 99 zaposlenika. U razdoblju od 1997. do 2002., odlaskom u mirovinu, sporazumnim raskidom radnog odnosa i izvanrednim otkazima 272 zaposlenika su napustila novoosnovano društvo. Nakon otvaranja stečajnog postupka, 31. siječnja 2002., preostalih 14 zaposlenika se vratilo u Društvo.

S obzirom da je žiro račun Društva bio neprekidno blokiran od 21. svibnja 1996. do 22. kolovoza 2002., Društvo je putem žiro računa novoosnovanog društva isplaćivalo plaće i obveze prema dobavljačima. Novoosnovano društvo je za 1997. iskazalo dobit u iznosu 102.568,34 kn, dok je u razdoblju od 1998. do 2001. poslovalo s gubitkom. Na koncu 2001. ukupni gubitak iz prethodnih i tekuće godine iznosio je 31.095.982,04 kn. Žiro račun društva blokiran je od 1. ožujka 1999. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu 31. siječnja 2002. nad Društvo Robne Kuće Dubrovkinja d.o.o. je otvoren stečajni postupak.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Dubrovnik Shopping Centers Poduzeće za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Dubrovnik Shopping Centers Poduzeće za unutarnju i vanjsku trgovinu, Dubrovnik, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Prema dopunama elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 29.219.924,- DEM, a odnosila se na procijenjenu vrijednost zemljišta, građevinskih objekata, opreme i druge imovine umanjene za procijenjenu vrijednost obveza.

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosila je 6.267.039,- DEM. Zemljište je manje procijenjeno za 901.150,- DEM, zbog primjene niže cijene rente za nedovršeni opskrbni centar od cijene utvrđene aktima bivše općine Dubrovnik, i procjene manje površine parkirališta od površine utvrđene u popisu posjeda županijskog ureda za katastar.

Kod procjene vrijednosti zemljišta nedovršenog opskrbnog centra u Lapadu, primijenjena je cijena 22,20 DEM/m² za zemljište površine 9 916 m² te je utvrđena renta u iznosu 220.135,- DEM. Prema odluci Sekretarijata za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje, trebalo je primijeniti cijenu 89,- DEM/m² za 11 692,35 m² bruto razvijene površine objekta i utvrditi rentu u iznosu 1.040.619,- DEM. Vrijednost zemljišta je prema dopunama elaborata procijenjena manje za 820.484,- DEM, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima se u postupku procjene vrijednosti građevinskog zemljišta treba koristiti cijene nadležnih općinskih organa, kao i stvarne usporedne tržišne cijene, uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta.

Kod procjene vrijednosti parkirališta između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede, u elaboratu je procjenom obuhvaćeno devet čestica zemlje ukupne površine 1 231 m². Procijenjena vrijednost ovog zemljišta iznosila je 204.544,- DEM, što je Fond prihvatio. Prema popisu posjeda županijskog ureda za katastar iz srpnja 1994., površina navedenih čestica iznosila je 1 761 m², iz čega je vidljivo da je u elaboratu manje procijenjeno 530 m². Prema prometnoj vrijednosti zemljišta, visini rente i troškova pripreme zemljišta koje je utvrdio Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik, procijenjena vrijednost zemljišta manja je za 80.666,- DEM. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima 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 u poduzeću. Procjenu vrijednosti nekretnina obavili su zaposlenici Poduzeća Olivera Majstorović dipl. ing. arh., Dubravka Negodić dipl. oec. i Vera Ninković dipl. oec., uz konzultantske usluge društva Effect Economic Engineering d.o.o. Dubrovnik.

- Čestice zgrada označene kao k.č. 1276, 1277, 1278, 1979 i čestica zemlje označena kao k.č. 630/2, sve upisane u z.k.ul. 1884, k.o. Gruž (u naravi skladište i parkiralište između robne kuće Minčeta i zgrade Hrvatske elektroprivrede) su 1959. nacionalizacijom oduzete prijašnjim vlasnicima. Navedene čestice su u postupku pretvorbe uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. U rješenju o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 4. listopada 1994., Fond nije rezervirao dionice u protuvrijednosti navedenih čestica. Upravni sud Republike Hrvatske je u listopadu 1996. donio presudu kojom je poništio rješenje Fonda. Fond je 15. rujna 1997. donio novo rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, koje je istovjetno rješenju od 4. listopada 1994.

Upravni sud Republike Hrvatske je u prosincu 2000. donio presudu kojom je poništio rješenje Fonda od 15. rujna 1997. i naložilo obnovu postupka procjene vrijednosti Poduzeća, kojim će se prijašnjim vlasnicima omogućiti sva prava stranke u postupku. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2003.), Fond nije donio novo rješenje. Na temelju rješenja Fonda od 4. listopada 1994., Društvo je upisano u sudski registar u ožujku 1996.

- Poduzeće i društvo Dubrovačka banka d.d. 16. lipnja 1994. su zaključili ugovor o pretvaranju potraživanja u dionički ulog na dan 31. prosinca 1992. u iznosu 2.070.490,70 kn ili 4.182.809,- DEM. U odluci o pretvorbi i programu pretvorbe nije bilo predviđeno pretvaranje potraživanja društva Dubrovačka banka d.d. u dionički ulog Društva. Na sjednici održanoj 1. srpnja 1994., upravni odbor je prihvatio ugovor o pretvaranju potraživanja u dionički ulog. Obveze Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. prema društvu Dubrovačka banka d.d. za glavnice, kamate i porez po sedam kredita i komercijalnom zapisu iskazane su u poslovnim knjigama u iznosu 2.070.490.703,48 HRD ili 4.182.809,- DEM. To su obveze koje je Poduzeće preuzelo na temelju ugovora o podjeli imovine, zaposlenika i obveza poduzeća Dubrovkinja. Ugovor o pretvaranju potraživanja banke u ulog od 16. lipnja 1994., prihvatio je Fond te je 4. listopada 1994. donio rješenje o suglasnosti na pretvorbu, prema kojemu je ulog banke iznosio 4.183.000,- DEM i činio je 12,68% temeljnog kapitala Društva. S obzirom da nema dokumentacije o dugovanjima Poduzeća prema banci s analitikom svih kredita koje uključuju podatke o korištenju, otplati, kamati i revalorizaciji i nije vidljivo koliko su iznosile obveze Poduzeća prema banci prije obavljene revalorizacije kredita, nije vidljiva opravdanost i realnost pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog u Društvu. Ugovor o pretvaranju potraživanja u ulog od 16. lipnja 1994., potpisali su direktor banke Neven Barač i direktor Poduzeća Perica Cvjetković.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- U listopadu 1996. mali dioničari (58) su prodali društvu Dubrovnik Konzalting d.d., Dubrovnik 10 731 dionice Društva, od čega 5 409 otplaćenih i 5 322 neotplaćene dionice. Društvo Dubrovačka banka d.d. je u studenome 1997. od društva Dubrovnik Konzalting d.d. kupilo 10 731 dionicu, od Ferde Bobana je u razdoblju od studenoga 1996. do ožujka 1997. kupilo 51 415, te u razdoblju od lipnja do kolovoza 1997. od malih dioničara 67 117 dionica. Ukupno je otkupilo 129 263 dionice, od čega 60 558 otplaćenih i 68 705 neotplaćenih dionica, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

Društvo Dubrovnik Konzalting d.d. i društvo Dubrovačka banka d.d. nisu kao stjecatelji dostavili Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Banka, kao stjecatelj dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, nije preostali dug prema Fondu platila jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora, što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da je stjecatelj, koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora. U vrijeme stjecanja dionica, direktor društva Dubrovnik Konzalting d.d. bio je Mihajlo Knežević, a predsjednik uprave banke Neven Barač.

- U razdoblju od listopada 1996. do travnja 1997., Društvo je otkupilo od 238 malih dioničara 40 409 vlastitih dionica, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici. Otkupljeno je 18 529 otplaćenih i 21 880 neotplaćenih dionica. Na temelju zaključenih ugovora, malim dioničarima je u 1996. i 1997. sa žiro računa Društva isplaćeno 2.588.105,11 kn, dok je sa žiro računa društva Robne kuće Dubrovkinja d.o.o. u 1997. i 1998. isplaćeno 467.388,50 kn ili ukupno 3.055.493,61 kn. Društvo je 18. lipnja 1997. sa 188 malih dioničara zaključilo ugovore o raskidu ugovora o kupoprodaji vlastitih dionica. Istoga dana, 188 malih dioničara i društvo Dubrovačka banka d.d. zaključili su ugovore o prodaji (prijenosu) 34 346 dionica (15 705 otplaćenih i 18 641 neotplaćene dionice). Ugovoreno je da će mali dioničari zadržati iznos koji su primili od Društva kao naknadu za prodane dionice, da će banka na žiro račun Društva uplatiti (nadoknaditi) iznose koje je Društvo isplatilo malim dioničarima, a za neotplaćene dionice će preuzeti obvezu plaćanja Fondu. Na temelju 188 ugovora o prodaji (prijenosu) dionica zaključenih s malim dioničarima, banka je preuzela obvezu nadoknade Društvu u iznosu 2.418.533,03 kn. Obvezu je podmirila doznakom u iznosu 666.416,16 kn na žiro račun društva Robne kuće Dubrovkinja d.o.o. Preostali dug u iznosu 1.752.116,87 kn podmirila je na način da je internim nalogima umanjila obveze Društva po ugovoru o reguliranju obveza između Društva i banke zaključenom 16. lipnja 1994. i ugovorima o dva kratkoročna kredita odobrena Društvu u 1996. i 1997. Društvu su ostale 6 063 vlastite dionice (2 824 otplaćene i 3 239 neotplaćenih dionica). Društvo je otplatilo Fondu 46 dionica. S obzirom da Društvo nije redovito otplaćivalo dionice, Fond je u ožujku 1999. raskinuo ugovore i u svoj portfelj prenio 3 193 neotplaćene dionice, dok je u portfelju Društva ostalo 2 870 otplaćenih vlastitih dionica ili 0,87% ukupnog broja dionica Društva.

Društvo nije dostavilo Fondu po jedan primjerak ugovora o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Smanjenje temeljnog kapitala je upisano u sudski registar 12. siječnja 2000.

U vrijeme otkupa vlastitih dionica Društvo nije imalo pričuva za otkup dionica, što nije u skladu s odredbama članka 233. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima, prema kojima je stjecanje vlastitih dionica dopušteno samo ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice tako da se ne smanji temeljni kapital društva ni pričuve koje po zakonu mora imati a koje se ne smiju koristiti za isplate dioničarima. Direktor Društva je bio Perica Cvjetković.

- Odlukom o pretvorbi i programom pretvorbe, što ih je upravni odbor Društva donio 27. rujna 1993., nije bila predviđena dokapitalizacija. Društvo Dubrovačka banka d.d. i Poduzeće su 16. lipnja 1994. zaključili ugovor o kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom. U ugovoru je navedeno da Poduzeće na dan 31. ožujka 1994. duguje banci 15.676.260,61 kn ili 4.281.709,- DEM te da će banka navedena potraživanja voditi kao kratkoročni kredit do upisa Društva u sudski registar, nakon čega će potraživanja pretvoriti u udjel u Društvu. Društvo i banka su 10. prosinca 2001. zaključili dodatak ugovoru, kojim su utvrdili da obveze po navedenom kreditu iznose 34.341.384,33 kn te je Društvo preuzelo obvezu vraćanja kredita u utvrđenom roku. Istodobno je zaključen i sporazum o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine, kojim je banci omogućen upis vlasništva na dijelu nekretnina Društva. Stanje kredita 31. prosinca 2001. iznosilo je 34.341.384,33 kn. Na temelju ugovora o ustupanju potraživanja uz naknadu zaključenog 7. ožujka 2002. između banke i DAB, banka je DAB ustupila svoja potraživanja prema Društvu u iznosu 53.923.410,37 kn, u koja je uključen i kratkoročni kredit u iznosu 34.341.384,33 kn. Na temelju zaključenog ugovora, pravo vlasništva na nekretninama Društva banka je prenijela na DAB. Društvo je u sudski registar upisano 27. ožujka 1996., nije zakazana ni održana skupština Društva niti donesena odluka o povećanju temeljnog kapitala što nije u skladu s odredbama članka 304. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da se odluka o povećanju temeljnog kapitala društva ulozima donosi glasovima koji predstavljaju najmanje tri četvrtine temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini pri donošenju odluke. Banka nije izvršila ugovorenu obvezu (dokapitalizaciju), a Društvo nije pokrenulo postupak za provedbu zaključenog ugovora. Zaključivanjem dodatka ugovoru o kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom te sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine, banka je svoje obveze (dokapitalizaciju) preuzete po ugovoru zaključenom 16. lipnja 1994. pretvorila u potraživanja po kreditu od Društva. Istodobno je upisala fiducijarno pravo vlasništva na dijelu imovine Društva po navedenom kreditu, radi osiguranja povrata kredita. Ugovor o kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom, kojim je bila predviđena dokapitalizacija, potpisali su direktor Poduzeća Perica Cvjetković i predsjednik uprave društva Dubrovačka banka d.d. Neven Barač. Dodatak ugovoru o kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom i sporazum o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine potpisali su direktor Društva Ivo Gjaja i predsjednik uprave društva Dubrovačka banka d.d. Vlaho Sutić.

Razvojnim programom, koji je donesen za petogodišnje razdoblje što počinje prvoga dana kalendarske godine nakon prestanka ratnih uvjeta poslovanja, predviđeno je unapređenje maloprodaje u poslovnim prostorima robnih kuća Srđ i Minčeta, dovršetak i stavljanje u funkciju opskrbnog centra u Lapadu, proširenje djelatnosti veleprodaje i vanjskotrgovačkog poslovanja, te obavljanje turističkih i konzultantskih usluga. Za sanaciju ratnih šteta, modernizaciju postojećih objekata i dovršetak opskrbnog centra u Lapadu predviđena su ulaganja u iznosu 10.820.000,- DEM iz sredstva predviđenih naknadnom dokapitalizacijom putem namjenskih emisija dionica u iznosu 8.000.000,- DEM, a preostala sredstva iz kredita poslovnih banaka. Predviđeno je u dovršenje opskrbnog centra uložiti 6.500.000,- DEM, dogradnju robne kuće Minčeta 1.700.000,- DEM, opremanje robne kuće Srđ 470.000,- DEM, uvođenje informacijskog sustava 450.000,- DEM, te u druga ulaganja 1.700.000,- DEM. Nadalje je predviđeno uvesti stručni, moderni i djelotvorni menadžment, doškolorati zaposlenike, te nakon otvaranja opskrbnog centra u Lapadu, prerasporediti postojeće zaposlenike u sva tri prodajna objekta kako bi se postupno razriješio mogući tehnološki višak i broj zaposlenih iznosio 390. Za svih pet godina razvojnog razdoblja predviđeno je poslovanje s dobiti. U prvoj godini je predviđeno ostvarenje dobiti u iznosu 38.172,- DEM, dok je u petoj godini predviđena dobiti u iznosu 1.085.448,- DEM.

Ciljevi određeni razvojnim programom nisu ostvareni. Društvo nije unaprijedilo poslovanje proširivanjem postojećih i uvođenjem novih djelatnosti predviđenih razvojnim programom. Predviđena dokapitalizacija putem emisije dionica nije ostvarena, opskrbeni centar u Lapadu nije dovršen niti je dograđena robna kuća Minčeta. Za sanaciju ratnih šteta na objektima robnih kuća Minčeta i Srđ, opremanje poslovnih prostora i nabavu informatičke opreme, u 1998. je utrošeno oko 3.100.000,00 kn iz sredstava kredita Hrvatske banke za obnovu i razvitak. Predviđeno poslovanje s dobiti nije ostvareno, nego je Društvo u svim godinama od pretvorbe poslovalo s gubitkom. Ukupni gubitak na koncu 2002. je iznosio 93.417.291,97 kn, a obveze 69.750.654,70 kn. Gotovo sve nekretnine Društva su prodane ili su u postupku prodaje. Broj zaposlenika smanjen je s 410 koncem 1992. na 119 u siječnju 2004.

S obzirom da nije postignut brži gospodarski rast u uvjetima tržišnog gospodarstva, nije ostvarena tehnološka modernizacija, nisu uvedene učinkovite metode menagementa, nije očuvana produktivna zaposlenost te da nisu otvorena nova radna mjesta, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je 27. veljače 2004. dostavio očitovanje na izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije u kojemu je naveo:

7.1 U vezi raspolaganja nekretninama navodi da je u poglavlju 5.3. stavak 2. netočno da su u 2003. prodavani ikakvi poslovni prostori u robnoj kući Minčeta, pa ne stoji tvrdnja da su prodane neposrednom pogodbom i bez odluke nadzornog odbora, da je u poglavlju 5.3. stavak 3. netočno da je prodan prostor od 280,24 m² u robnoj kući Minčeta izravnom pogodbom. Nadalje navodi da je u poglavlju 5.3. stavak 4. netočna tvrdnja da nisu napravljene procjene sudskog vještaka za navedene prostore, jer arhiva Društva obiluje takovim procjenama i to za period 2001.-2003., da je u poglavlju 5.3. stavak 11. netočno da je direktor otuđio nekretnine bez suglasnosti nadzornog odbora, jer je odluka o davanju suglasnosti (koja je predviđena statutom Društva) navedena u zapisnicima sa sjednica nadzornog odbora po završetku natječaja te su iste predane djelatnicima Državne revizije. Također napominje da se navedena prodaja kao način namirenja dugova Društva provodila po odlukama Uprave Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka te je ista prihvaćena na sjednici održanoj u Zagrebu 7. svibnja 2003. pod predsjedanjem Gorana Granića, predsjednika Uprave te članova Slavka Linića, Ljube Jurčića i Mata Crkvenca između ostalih.

7.2. Državni ured za reviziju ostaje pri navodima u izvješću, jer uz očitovanje Društvo nije dostavilo dokumentaciju na temelju koje bi proizlazilo drugačije činjenično stanje od utvrđenoga u Izvješću.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Branko Kostić, dipl. oec.

Kate Dragičević, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____
(žig i potpis)

1. Upravni odbor:

Mitar Vukić, predsjednik od 13. ožujka 1993. do 27. ožujka 1996.

Ivo Spremić, od 13. ožujka 1993. do 27. ožujka 1996.

Mato Raič, od 13. ožujka 1993. do 27. ožujka 1996.

Ferdo Boban, od 13. ožujka 1993. do 27. ožujka 1996.

Jure Burić, od 13. ožujka 1993. do 7. lipnja 1993.

Gašpar Bjelopera, od 7. lipnja 1993. do 14. srpnja 1993.

Milan Tapalović, od 14. srpnja 1993. do 27. ožujka 1996.

2. Nadzorni odbor:

Mitar Vukić, predsjednik od 27. ožujka 1996. do 21. listopada 1997.

Milan Tapalović, od 27. ožujka 1996. do 21. listopada 1997.

Luka Šiljeg, od 27. ožujka 1996. do 21. listopada 1997.

Mato Raič, od 27. ožujka 1996. do 21. listopada 1997.

Nikola Pasqualicchio, od 27. ožujka 1996. do 21. listopada 1997.

Mario Dominiković, od 27. ožujka 1996. do 9. travnja 2001.

Mijo Šimić, od 27. ožujka 1996. do 9. travnja 2001.

Neven Barač, predsjednik od 21. listopada 1997. do 24. veljače 1999.

Niko Koncul, predsjednik od 24. veljače 1999. do 9. travnja 2001.

Ane Režić, predsjednica od 9. travnja 2001. do 3. prosinca 2002.

Bruno Stupin, od 9. travnja 2001. do 3. prosinca 2002.

Pero Bratoš, od 9. travnja 2001. do 3. prosinca 2002.

Stjepan Knego od 30. listopada 2001. do 3. prosinca 2002.

Krešo Barbarić, predsjednik od 3. prosinca 2002.

Darko Bronzić, od 3. prosinca 2002.

Želimir Hrgović, od 3. prosinca 2002.

Krunoslav Brkljačić, od 16. prosinca 2002.

Viktor Siništaj, od 30. listopada 2001.

3. Direktor ili uprava:

Perica Cvjetković, v.d. direktora od 31. prosinca 1992. do 27. ožujka 1996.,
direktor od 27. ožujka 1996. do 26. lipnja 2000.

Petar Mrnarević, od 26. lipnja 2000. do 9. travnja 2001.

Ivo Gjaja, od 9. travnja 2001. do 23. prosinca 2002.

Bruno Stupin, od 23. prosinca 2002.

- povezana društva i osobe

1. **ROBNE KUĆE DUBROVKINJA d.o.o., Dubrovnik**

Osnivač: Dubrovnik Shopping Centers d.d., Dubrovnik

Uprava:

Mato Raič, direktor od 11. travnja 1997. do 7. srpnja 2000.

Perica Cvjetković, od 11. travnja 1997. do 7. srpnja 2000.

Petar Mrnarević, direktor od 7. srpnja 2000. do 19. travnja 2001.

Ivo Gjaja, direktor od 19. travnja 2001. do 31. siječnja 2002.

Pero Vićan, stečajni upravitelj od 31. siječnja 2002.