

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED

Lovro Zovko i Antonija Šimunković

OIB: 00283145230; IBAN: HR38 2500 0091 1013 43099, Addiko Bank d.d.; E mail: info@oulz.hr

SJEDIŠTE: Ognjeslava Utješenovića 1, 10 000 ZAGREB

KONTAKT: tel: +385 1 5532 134

fax: +385 1 5532 135

U Zagrebu, 23. prosinca 2021. godine

Strogo povjerljivo

**UGOSTITELJSKO – TURISTIČKO DRUŠTVO
RAGUSA d.d.**

**Iva Vojnovića 31
20 000 Dubrovnik**

IZVJEŠĆE O PRAVNOM STATUSU

TUP d.d.

i

ESOP d.o.o.

I/ UVOD

Zajednički odvjetnički ured Lovro Zovko i Antonija Šimunković, Zagreb, Ognjeslava Utješenovića 1 („**Odvjetnički ured**“) imenovan je i angažiran za pravnog savjetnika UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d., Dubrovnik, Iva Vojnovića 31, OIB: 95795253523 („**Klijent**“) u projektu potencijalnog stjecanja većinskog paketa dionica društva TUP d.d. od društva ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o., a koji se odnosi na 68,80% temeljnog kapitala društva TUP d.d., te stjecanju preostalih dionica koje se odnose na 31,20% temeljnog kapitala društva TUP d.d. od preostalih dioničara („**Projekt**“). Projekt je od značaja za Klijenta s obzirom da je društvo TUP d.d. vlasnik vrijednih nekretnina u gradu Dubrovniku.

Ovo izvješće o pravnom statusu („**Izvješće**“) predstavlja pregled pravnih pitanja koja se tiču Grupe (kako je taj pojam definiran u ovom Izvješću).

Pravni *due diligence* na temelju kojeg je ovo Izvješće pripremljeno obavljen je pregledom dokumentacije koju su pripremili predstavnici Grupe, a koja je Odvjetničkom uredu stavljena na raspolaganje u razdoblju do 17.12.2021. godine.

Ovo Izvješće o pravnom stanju pripremljeno je za i namijenjeno je isključivo Klijentu, a u vezi s Projektom. Ovo Izvješće nije namijenjeno trećima i ne može biti upotrijebljeno od strane bilo koje druge osobe, subjekta ili društva, ili za bilo koju drugu svrhu osim za potrebe Projekta.

Ovo se Izvješće ne može iznositi ili citirati bez prethodnog pisanog pristanka Odvjetničkog ureda. Klijent može ovo Izvješće učiniti dostupnim na obavijesnoj razini svojim financijskim, poreznim i tehničkim savjetnicima, a vezano uz Projekt. Odvjetnički ured ne prihvaća nikakvu obvezu ni odgovornost prema tim osobama u vezi s Izvješćem, osim u slučaju kada je tako određeno važećim propisima, sudskim nalogom ili pravilima nadzornog ili regulatornog tijela.

Detalji glede opsega, izvora informacija i pretpostavki temeljem kojih je pripremljeno ovo Izvješće kao i ograničenja odgovornosti Odvjetničkog društva navedeni su u Prilogu 1 ovog Izvješća.

Napominjemo kako dokumentacija koja nam je stavljena na raspolaganje do datuma ovog Izvješća nije u potpunosti zadovoljavajuća te nam nije dostavljen veliki dio dokumentacije koji smo tražili tijekom *due diligence* postupka.

S poštovanjem,

Lovro Zovko, odvjetnik

SADRŽAJ

I/	UVOD	2
	DEFINICIJE I KRATICE	5
II/	BITNA PRAVNA PITANJA	6
III/	IZVJEŠĆE/EXECUTIVE SUMMARY	16
1.	STATUSNOPRAVNA PITANJA, TEMELJNI KAPITAL I POSLOVNI UDJELI	16
1.1.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA GRUPE	16
1.2.	ESOP	16
1.2.1.	OSNOVNI PODACI	16
1.2.2.	ORGANI DRUŠTVA	22
1.3.	TUP	24
1.3.1.	OSNOVNI PODACI	24
1.3.2.	ORGANI DRUŠTVA	26
1.4.	PRETVORBA TUP	29
2	KOMERCIJALNI UGOVORI	31
3	FINANCIJSKI UGOVORI	32
3.1.	UGOVORI O KREDITU	32
3.1.1	OPĆI UGOVOR I SPORAZUM O OSIGURANJU	32
3.1.2.	UGOVOR O ZADUŽENJU (KRATKOROČNI REVOLVING KREDITI I GARANCIJE)	33
3.1.3.	UGOVOR O KREDIT REG.BR. 2271/19	35
3.1.3.1.	DODATAK BR. 1 UGOVORU O KREDITU REG.BR. 2271/19	37
3.1.4.	UGOVOR O KREDITU REG. BR. 2413/21	38
3.1.5.	UGOVOR O KREDITU REG.BR. 2414/21	40
3.2.	UGOVORI O ZAJMU	42
3.2.1.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU DENISA DEŽULOVICA I DRUŠTVA (9.9.2020.)	42
3.2.2.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU DENISA DEŽULOVICA I DRUŠTVA (20.11.2016.)	42
3.2.3.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU LUKE MAJICA I DRUŠTVA (9.9.2020.)	43
3.2.4.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU LUKE MAJICA I DRUŠTVA (5.11.2016.)	43
3.2.5.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU NIKŠE NJIRICA I DRUŠTVA (20.11.2016.)	44
3.2.6.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU STIJEPA ZEKICA I DRUŠTVA (9.9.2020.)	44
3.2.7.	UGOVOR O ZAJMU IZMEĐU MARIJE ZEKIC I DRUŠTVA (20.11.2016.)	44
3.3.	UPRAVNI UGOVOR O NAMIRENJU POREZNOG DUGA	45
4	NEKRETNINE	46
4.1	NEKRETNINE U VLASNIŠTVU DRUŠTVA TUP	46
4.1.1.	NEKRETNINE POLOŽENE U K.O. KNEŽICA	46
4.1.2.	NEKRETNINE POLOŽENE U K.O. GRUŽ	49
4.2.	NEKRETNINE U ZAKUPU	59
5	INTELEKTUALNO VLASNIŠTVO I DRUGA MATERIJALNA IMOVINA (POKRETNINE)	61
6	RADNI ODNOSI	61
6.1.	BROJ RADNIKA I STRUKTURA RADNIKA	61
6.2.	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA	62
6.3.	RADNIČKO VIJEĆE I SINDIKAT	62
6.4.	KOLEKTIVNI UGOVOR	62

6.5. MANAGERSKI UGOVOR	62
6.6. UGOVORI O RADU	63
6.7. PRAVILNIK O RADU	63
7 SUDSKI POSTUPCI	67
7.1 OPĆENIT PREGLED POSTUPAKA	67
7.2 POJEDINAČNI POSTUPCI	67
8 OČUVANJE OKOLIŠA	68
PRILOG 1 OPSEG, OSNOVA I PRETPOSTAVKE IZVJEŠĆA	70
PRILOG 2 PREGLEDANA/DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA	73
PRILOG 3 POPIS RADNIKA	77
PRILOG 4 SUMARNI PREGLED NEKRETNINA	80
PRILOG 5 PREGLED UGOVORA O ZAKUPU	89
PRILOG 6 POPIS ČLANOVA DRUŠTVA ESOP	113

DEFINICIJE I KRATICE

„ESOP“	znači društvo ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o. za usluge sa sjedištem u Dubrovniku, Svetog Križa 3, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod matičnim brojem subjekta (MBS): 090009402, OIB: 18829525996
„FINA“	znači Financijska agencija, pravna osoba osnovana Zakonom o financijskoj agenciji (NN 117/2001)
„k.o.“	Znači katastarska općina
„Grupa“	znači društvo ESOP i društvo TUP
„HFP“	Znači Hrvatski fond za privatizaciju sa sjedištem u Zagrebu, Gajeva 30a (Ivana Lučića 6)
„OTP“	Znači društvo OTP banka dioničko društvo sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 61, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060000531, OIB: 52508873833
„SKDD“	Znači društvo SREDIŠNJE KLIRIŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 62a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 080138626, OIB: 64406809162
„TUP“ ili „Društvo“	znači društvo Tvornica ugljenografitnih i elektrokontaktnih proizvoda TUP d.d.sa sjedištem u Dubrovniku, Svetog Križa 3, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060032175, OIB: 35911849065
„zk.ul.“	Znači zemljišnoknjižni uložak
„zkč.br.“	Znači zemljišnoknjižna čestica broj
„ZOR“	znači Zakon o radu (Narodne novine br. 93/14, 127/17, 98/19)
„ZTD“	znači Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19)

II/ BITNA PRAVNA PITANJA

Jako bitno

Srednje bitno

Manje bitno

	Problem	Opis	Preporuka
1.	Nedostatak potpune relevantne dokumentacije	Iako smo više puta predstavnike prodavatelja i Grupe obavijestili o potrebnoj dokumentaciji, tijekom <i>due diligence</i> postupka nije nam dana na uvid sva dokumentacija potrebna za stjecanje potpunog uvida u društva koja su predmet <i>due diligence</i> -a.	U slučaju nastavka transakcije zatražiti dostavu cjelokupne dokumentacije, u skladu s upitnikom upućenim prodavateljima.
2.	Društvo ESOP je imatelj dionica koje se odnose na 68,80% temeljnog kapitala društva TUP te time ostvaruje većinski utjecaj u društvu TUP, no nije u mogućnosti donositi sve odluke koje mogu biti od značaja za društvo TUP.	Neke odluke u dioničkom društvu zahtijevaju $\frac{3}{4}$ ili više glasova danih ili zastupljenih na skupštini društva. U slučaju provedbe projekta Klijent kao imatelj dionica u društvu TUP, koje trenutno ima ESOP, neće biti u mogućnosti u cijelosti ostvarivati sveukupna prava kao jedini dioničar društva.	Razmotriti buduće planove sa društvom TUP te ograničava li udio koji ESOP prodaje ostvarenje tih planova. Ukoliko da, razmotriti kupovinu daljnjih dionica od drugih dioničara u svrhu ostvarenja sveukupnih prava kao jedini dioničar.
3.	U tijeku postupak usklađenja podataka iz katastra i zemljišnih knjiga.	Za potrebe pripreme ovog izvješća zaprimili smo na poseban upit identifikaciju nekretnina u katastru i zemljišnim knjigama. S obzirom na postupak usklađenja koji je u tijeku, predlažemo u slučaju dovršetka Projekta da se identifikacija nekretnina obnovi te da se po potrebi savjetuje stručnjake geodetske struke.	Pribaviti identifikaciju katastarskih čestica u trenutku zaključenja transakcije.
4.	Založno pravo pod brojem Z-8730/2017 upisano na nekretninama u zk.ul. 58, 2185, 1280, 2133 k.o. Gruž, u vlasništvu društva TUP u korist OTP banke, radi osiguranja	Moguće pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u zk.ul. 58, 2185, 1280, 2133 k.o. Gruž, u slučaju neredovite otplate kredita.	Podmirenje svih obveza prema OTP banka d.d. i brisanje založnog prava upisanog pod brojem Z-8730/2017. Umanjenje kupoprodajne cijene za

	Problem	Opis	Preporuka
	novčanih tražbina u iznosu od 304.000,00 EUR.		iznose dugova (kupnja društva <i>debt-free / cash free</i>)
5.	Založno pravo pod brojem Z-7265/2021 upisano na nekretnini zk. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž, u vlasništvu društva TUP u korist Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezne uprave, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 767.495,97 HRK.	Moguće pokretanje ovršnog postupka na nekretnini upisanoj kao zk. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž, u slučaju neredovite otplate.	Podmirenje svih obveza prema Ministarstvu financija Republike Hrvatske, Poreznoj upravi i brisanje založnog prava upisanog pod brojem Z-7265/2021. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznose dugova (kupnja društva <i>debt-free / cash free</i>)
6.	Založno pravo pod brojem Z-5665/11 upisano na nekretnini u zk. ul. 2133 k.o. Gruž u vlasništvu društva TUP u korist OTP banke, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.200.000,00 kn.	Riječ je o zajedničkoj hipoteci koja je bila upisana u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku, a u zk.ul. 58, 1280 i 2133 k.o. Gruž kao sporednim ulošcima. Predmetna hipoteka je brisana u zk. ul. 58, 1280 i 2185 k.o. Gruž.	Društvo je dostavilo brisovno očitovanje OTP banke od 15.07.2021. godine, kojim se dozvoljava brisanje založnog prava upisanog pod brojem Z-5665/11 na nekretnini upisanoj u zk.ul. 2133 k.o. Gruž pa je nejasno iz kojeg razloga založno pravo nije brisano. Budući da su sva potraživanja po predmetnom kreditu uredno podmirena, potrebno je ishoditi brisanje založnog prava.
7.	Za nekretninu upisanu u zk.ul. 947 k.o. Gruž društvo TUP navodi da je vanknjižno vlasništvo društva TUP, kao vlasnik je upisana Republika Hrvatska. Uvjerenjem KLASA: 943-01/20-02/194, Urbroj: 360-04-03/01-2021-13, Centra za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske od 07.07.2021. godine potvrđeno je da je u vrijednost	Vanknjižno vlasništvo nekretnine. Osim Uvjerenja KLASA: 943-01/20-02/194, Urbroj: 360-04-03/01-2021-13, Centra za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske od 07.07.2021. godine nisu dostavljeni drugi dokazi o pravu vlasništva na nekretnini.	Dostaviti dokaze o pravu vlasništva, Ishoditi uknjižbu prava vlasništva društva TUP u zemljišnim knjigama. Umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost nekretnine ili izvršiti zadržanje dijela kupoprodajne cijene do pravomoćne uknjižbe prava vlasništva.

	Problem	Opis	Preporuka
	društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća TUP s.p.o. Dubrovnik procijenjen dio zgrade i to stan površine 110 m2 na adresi Dubrovnik, Trpanjska 1, na čest.zgr. 762 zk.ul. 947 k.o. Gruž (stara izmjera), odnosno kat. čest. 258/1 k.o. Dubrovnik.		
8.	<i>Opći ugovor i sporazum o osiguranju od 19.07.2017. između OTP banke i društva TUP</i> - utvrđen je ukupan iznos zaduženja od 304.000,00 EUR; - upisana hipoteka na nekretninama Društva u zk.ul. 2185, k.o. Gruž, zk.ul. 1280, k.o. Gruž, zk.ul. 2133, k.o. Gruž, zk.ul. 58, k.o. Gruž, - dospijeće tražbina utvrđuje se pojedinačnim ugovorima, ali najkasnije do 31.12.2025	Moguće pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u zk.ul. 58, 2185, 1280, 2133 k.o. Gruž, u slučaju neredovite otplate kredita. Moguće je da u slučaju neredovite otplate kredita banka radi namirenja svojih dospjelih tražbina zaplijeni sva novčana sredstva Društva TUP na računima kod banke, kao i kod drugih banaka. U slučaju zakašnjenja s otplatom kredita moguće je da banka iskoristi bilo koji instrument osiguranja dan temeljem Općeg ugovora i svih pojedinačnih ugovora.	Podmirenje svih obveza prema OTP banci i brisanje založnih prava. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznose dugova (kupnja društva <i>debt-free / cash free</i>)
9.	<i>Ugovor o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije) od 25.07.2017. između OTP banke i Društva</i> - utvrđen je ukupan iznos zaduženja do 304.000,00 EUR - svi pojedinačni ugovori dospijevaju najkasnije s 31.12.2020., - kam. stopa: tromjesečni EURIBOR + 7,50% godišnje,	Moguće aktiviranje sredstava osiguranja u slučaju neredovite otplate kredita.	Podmirenje svih obveza prema OTP banci. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznose dugova (kupnja društva <i>debt-free / cash free</i>)

	Problem	Opis	Preporuka
	- predane 2 bjanko vlastite akceptirane mjenice svaka na iznos do 1.000.000,00 kn i 1 bjanko zadužnica na iznos do 500.000,00 kn		
10.	<i>Ugovor o kreditu reg.br. 2413/21 od 29.09.2021. između OTP banke i društva TUP</i> - iznos od 72.750,00 EUR - za zatvaranje kredita iz Ugovora o kreditu reg.br. 2271/19 i Dodatka br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 od 26.05.2020. - kam. stopa: 1 mjesečni EURIBOR + 6,50% godišnje, - 11 jednakih mjesečnih rata, prva rata dospijeva 01.12.2021. , a zadnja 01.10.2022. - predana 1 bjanko akceptirana mjenica s klauzulom bez protesta i 1 zadužnica za iznos tražbine iz Ugovora	Moguće aktiviranje predanih sredstava osiguranja u slučaju neredovite otplate kredita, kao i pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u zk.ul. 58, 2185, 1280, 2133 k.o. Gruž. Moguće je da u slučaju neredovite otplate kredita banka radi namirenja svojih dospjelih tražbina zaplijeni sva novčana sredstva Društva TUP na računima kod banke, kao i kod drugih banaka. U slučaju neurednog izvršavanja obveza temeljem bilo kojeg ugovora s bankom, banka ima pravo bez otkaznog roka uskratiti korištenje tih ugovora, a danom otkaza dospijeva cjelokupno potraživanje banke temeljem svih kredita.	Podmirenje svih obveza prema OTP banci. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznose dugova (kupnja društva <i>debt-free / cash free</i>) U slučaju prijevremene otplate kredita, Društvo je obvezno banci dostaviti pisano i neopozivo priopćenje najmanje 5 radnih dana prije namjeravane prijevremene otplate. Ako se kredit prijevremeno otplaćuje, Društvo TUP je dužno banci platiti naknadu sukladno važećem cjeniku usluga za pravne osobe.
11.	<i>Ugovor o kreditu reg.br. 2414/21 od 29.09.2021. između OTP banke i društva TUP</i> - iznos od 145.500,00 EUR - za zatvaranje kredita iz Ugovora o kreditu reg.br. 2271/19 i Dodatka br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 od 26.05.2020., - kam. stopa: 1 mjesečni EURIBOR + 6,50% godišnje,	Moguće aktiviranje predanih sredstava osiguranja u slučaju neredovite otplate kredita, kao i pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u zk.ul. 58, 2185, 1280, 2133 k.o. Gruž. Moguće je da u slučaju neredovite otplate kredita banka radi namirenja svojih dospjelih tražbina zaplijeni sva novčana sredstva Društva	Podmirenje svih obveza prema OTP banci. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznose dugova (kupnja društva <i>debt-free / cash free</i>) U slučaju prijevremene otplate kredita, Društvo TUP je obvezno banci dostaviti pisano i neopozivo priopćenje najmanje 5 radnih dana prije namjeravane

	Problem	Opis	Preporuka
	- krajnji rok otplate: 01.10.2022. - predana 1 bjanko akceptirana mjenica s klauzulom bez protesta i 1 zadužnica za iznos tražbine iz Ugovora	TUP na računima kod banke, kao i kod drugih banaka. U slučaju neurednog izvršavanja obveza temeljem bilo kojeg ugovora s bankom, banka ima pravo bez otkaznog roka uskratiti korištenje tih ugovora, a danom otkaza dospijeva cjelokupno potraživanje banke temeljem svih kredita.	prijevremene otplate. Ako se kredit prijevremeno otplaćuje, društvo TUP je dužno banci platiti naknadu sukladno važećem cjeniku usluga za pravne osobe.
12.	Isplata otpremnine članu uprave društva TUP u slučaju raskida Menadžerskog ugovora u visini polovice plaće iz Menadžerskog ugovora za svaku godinu neprekidnog staža u Društvu, odnosno $8.600,00 \text{ kn} \times 34 = 292.400,00 \text{ kn}$ (bruto)	Za Društvo će u slučaju raskida Menadžerskog ugovora nastati obveza isplate otpremnine članu uprave prema izračunu $8.600,00 \text{ kn} \times 34 = 292.400,00 \text{ kn}$ (bruto). U svakom slučaju predložimo točnu provjeru iznosa sa financijskim stručnjacima.	Otpremnina se u slučaju raskida Menadžerskog ugovora mora isplatiti. Moguća korekcija cijene za iznos otpremnine. Alternativno, sporazumno razriješiti odnose se članom uprave kao uvjet za zaključenje transakcije.
13.	- Isplata otpremnina u slučaju otkazivanja ugovora o radu; - radnici imaju pravo na otpremninu u iznosu 0,5 svoje prosječne plaće u zadnja tri mjeseca, po godini staža u Društvu (čl. 79. Pravilnika o radu), pri čemu maksimalni iznos otpremnina nije ograničen. - Isplata otpremnina radnicima prilikom odlaska u mirovinu; - Prilikom odlaska u mirovinu radnik ima pravo na otpremninu u neoporezivom iznosu po Zakonu o porezu na dohodak (čl. 79. Pravilnika o radu), a što iznosi 8.000,00 kn.	Za Društvo će u slučaju otkazivanja ugovora o radu i odlaska radnika u mirovine nastati obveza isplate otpremnina sukladno izračunu polovice prosječne plaće u zadnja tri mjeseca x godine staža u Društvu, uz eventualni faktor uvećanja. U slučaju otkazivanja više radnika moguća obveza provedbe aktivnosti vezano uz kolektivno zbrinjavanje radnika (kolektivni višak radnika).	Otpremnine se u slučaju otkaza ugovora o radu moraju isplatiti sukladno čl. 79. Pravilnika o radu Društva, kao i u slučaju odlaska radnika u mirovinu. Potrebno utvrditi točan iznos otpremnina koji će se imati isplatiti radnicima sukladno Pravilniku o radu Društva. Moguća korekcija cijene za iznos otpremnina.

	Problem	Opis	Preporuka
	- prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva radnicima će se pri obračunu otpremnina primijeniti i faktor uvećanja u odnosu na godine koje ih dijele do starosne mirovine		
14.	Zakašnjela prijava u sudski registar društvenog ugovora društva ESOP	Društveni ugovor društva ESOP donesen je 8.7.2020. godine, no upisan je u sudski registar tek 30.3.2021. godine. Sukladno ZTD-u upis u sudski registar propisuje obvezu da se promjene koje se upisuju u sudski registar upišu u registar u roku od 15 dana od ispunjenja uvjeta za upis. U ovom slučaju smatramo da uvjet nije ispunjen i društvo bi moglo snositi prekršajnu odgovornost u iznosu od 50.000 kn, a odgovorne osobe u visini do 10.000 kn.	Odraziti u korekciji cijene.
15.	Zabrana raspolaganja poslovnim udjelima društva ESOP	Društveni ugovor ESOP-a propisuje zabranu raspolaganja poslovnim udjelima između članova društva u roku od godine dana, a u odnosu na treće osobe kao stjecatelje u roku od 3 godine od upisa društvenog ugovora u sudski registar. Slijedom iznesenog postoji zabrana raspolaganja poslovnim udjelima ESOP-a do 30.3.2022. prema postojećim članovima te do 30.3.2024. prema trećim osobama.	U slučaju prijenosa udjela prije naznačenih rokova, potrebno je ishoditi suglasnost svih drugih članova društva. U svakom slučaju provedba transakcije stjecanjem dionica u društvu TUP, a ne udjela u društvu ESOP (osim ako se ishodi suglasnost svih članova društva za takvo stjecanje ili se promijeni društveni ugovor).
16.	Društveni ugovor društva ESOP nije usuglašen s primjenjivim propisima	Određene odredbe društvenog ugovora društva ESOP su protivne primjenjivim propisima te je potrebno usklađenje društvenog ugovora. Ovaj nedostatak se prvenstveno odnosi na odredbu koja propisuje kako komisija društva ESOP može	Promijeniti društveni ugovor društva ESOP.

	Problem	Opis	Preporuka
		odbiti dati suglasnost na prijenos udjela ako bi udio preuzeo netko „tko nije poželjan“. Zabranjeno je svako diskriminatorno postupanje i dovođenje pojedinaca u nepovoljniji položaj, a takvo postupanje može dovesti i do prekršajne odgovornosti.	
17.	Za nekretninu zk. tijelo I upisanu u zk.ul. 2537 k.o. Gruž upisana je zabilježba pod brojem Z-7347/2019: „preostali dio zgrade osim upisanih etaža u ovom zk tijelu na ime: TVORNICA UGLJENOGRAFITNIH I ELEKTROKONTAKTNIH PROIZVODA TUP D.D., OIB: 35911849065, SVETOG KRIŽA 3, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA“.	Iz navedenog proizlazi da je nekretnina zk. tijelo I upisana u zk.ul. 2573 k.o. Gruž djelomično etažirana (vlasnici razne fizičke osobe), a da je preostali dio nekretnine u vlasništvu Društva TUP.	Izraditi potrebni elaborat etažiranja i odgovarajuće prijavne listove za katastar, provesti upravni postupak radi promjene podataka, provesti promjene u zemljišnim knjigama i uknjižiti pravo vlasništva Društva na preostalom (neetažiranom) dijelu nekretnine. Umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost nekretnine do razrješenja vlasništva ili zadržanje dijela cijene do pravomoćnog rješenja prava vlasništva.
18.	Za nekretnine upisane u zk.ul. 164, k.o. Knežica upisan je kao vlasnik „TUP D.D. DUBROVNIK“.	U zemljišne knjige nisu upisani svi podaci o vlasniku (tvrtka društva, sjedište, OIB).	Zatražiti nadopunu podataka u zemljišnim knjigama.
19.	Za nekretninu zk. tijelo I upisanu u zk.ul. 1280 k.o. Gruž nije dostavljena građevinska/uporabna dozvola.	Upitna legalnost nekretnine.	Dostava odgovarajuće građevinske/uporabne dozvole ili uvjerenja da je zgrada evidentirana u katastru prije 1968. godine.
20.	Ugovor o zajmu između Denisa Dežulovića i Društva od 20.11.2016. - iznos: 160.000,00 kn, beskamratno	Stanje duga na 08.12.2021. godine iznosi: 150.000,00 kn	Vraćanje zajma u cijelosti prije zaključenja transakcije. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznos duga (cash-free/debt-free).

	Problem	Opis	Preporuka
	- rok vraćanja: prema zajmodavčevom zahtjevu		
21.	<i>Ugovor o zajmu između Luke Majića i Društva od 09.09.2020.</i> - iznos: 462.000,00 kn, beskamatno - rok vraćanja: prema zajmodavčevom zahtjevu	Stanje duga na 08.12.2021. godine iznosi: 130.000,00 kn	Vraćanje zajma u cijelosti prije zaključenja transakcije. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznos duga (<i>cash-free/debt-free</i>).
22.	<i>Ugovor o zajmu između Marije Zekić i Društva od 20.11.2016.</i> - iznos: 120.000,00 kn, beskamatno - rok vraćanja: prema zajmodavčevom zahtjevu	Stanje duga na 08.12.2021. godine iznosi: 20.000,00 kn	Vraćanje zajma u cijelosti prije zaključenja transakcije. Umanjenje kupoprodajne cijene za iznos duga (<i>cash-free/debt-free</i>).
23.	Jednoj radnici isplaćena bruto plaća za 10/21 u iznosu od 4.572,40 kn, a što je neznatno iznad minimalne plaće propisane za 2021. godinu Uredbom Vlade Republike Hrvatske u iznosu od 4.250,00 kn.	Zakonom o minimalnoj plaći (NN 118/18, 120/21) propisano da se u iznos minimalne plaće ne ubrajaju povećanja plaće s osnove prekovremenog rada, otežanih uvjeta, noćnog rada i rada nedjeljom, blagdanom ili nekim drugim danom za koji je zakonom određeno da se ne radi, a novčanom kaznom se za prekršaj u iznosu od 60.000,00 – 100.000,00 kn može kazniti Društvo ako ne isplati minimalnu plaću.	Svim radnicima isplaćivati najmanje Zakonom propisanu minimalnu plaću.
24.	Radnici prilikom otkazivanja ugovora o radu imaju pravo na otkazni rok sukladno čl. 122. Zakona o radu; svi radnici zaposleni su u Društvu TUP dulje od 10 godina, slijedom čega je najmanje trajanje otkaznog roka 2 mjeseca i 2 tjedna, dok najviše trajanje otkaznog roka iznosi 4 mjeseca	Društvo TUP će u slučaju otkazivanja ugovora o radu morati ispoštovati otkazni rok na koji svaki pojedini radnik ima pravo.	Pravo na otkazni rok u trajanju propisanom Zakonom o radu mora se ispoštovati. Radnike se tijekom trajanja otkaznog roka može osloboditi obveze rada.

	Problem	Opis	Preporuka
25.	Za sve nekretnine u vlasništvu Društva TUP zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nije usklađeno (čestice se razlikuju oznakom, opisom i površinom, nekretnine nisu etažirane).	Nije moguće upariti katastarsko i zemljišnoknjižno stanje nekretnina društva TUP.	Izraditi potrebne parcelacijske i druge geodetske elaborate i odgovarajuće prijavne listove za katastar, provesti upravni postupak radi promjene podataka, provesti promjene u zemljišnim knjigama. Prije zaključenja transakcije provesti savjetovanje sa stručnjacima geodetske struke radi davanja njihova mišljenja o statusu nekretnina u naravi (stanje u katastru).
26.	Za nekretninu zk. tijelo I upisanu u zk.ul. 1280 k.o. Gruž upisano je da je općenarodna imovina, a kao organ upravljanja upisan je „TUP – TVORNICA UGLJENOGRAFITNIH PROIZVODA DUBROVNIK“.	Nije izvršena uknjižba prava vlasništva Društva.	Ishoditi uknjižbu prava vlasništva Društva u zemljišnim knjigama. Umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost nekretnine do razrješenja vlasništva ili zadržanje dijela cijene do pravomoćnog rješenja prava vlasništva.
27.	Za nekretninu zk. tijelo II upisanu u zk.ul. 2185 k.o. Gruž upisano je da je društveno vlasništvo, a kao nositelj prava korištenja upisan je „TUP NIKOLA MAŠANOVIĆ DUBROVNIK“.	Nije izvršena uknjižba prava vlasništva Društva.	Ishoditi uknjižbu prava vlasništva Društva u zemljišnim knjigama. Umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost nekretnine do razrješenja vlasništva ili zadržanje dijela cijene do pravomoćnog rješenja prava vlasništva.
28.	Odlazak radnika u mirovine. 2 radnika steći će u siječnju i ožujku 2022. godine uvjete za odlazak u starosnu mirovinu,		U slučaju odlaska u mirovinu radnicima se ima isplatiti otpremnina u iznosu od 8.000,00 kn, što je povoljnije za Društvo od isplate otpremnina prilikom otkazivanja.

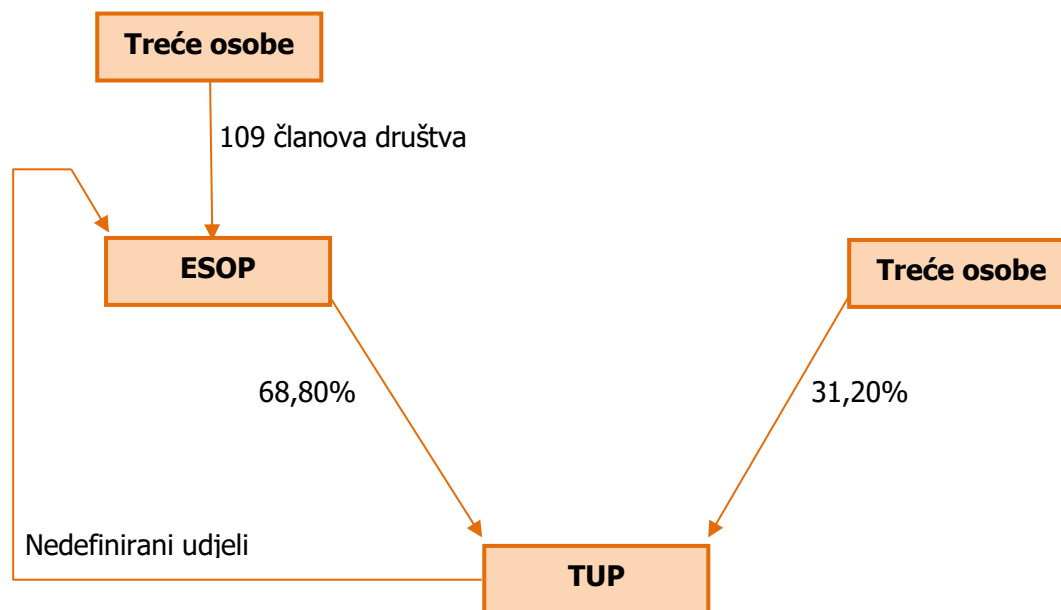
	Problem	Opis	Preporuka
	15 radnika na današnji dan ostvaruje uvjete za odlazak u prijevremenu starosnu mirovinu, 5 radnika na današnji dan ostvaruje uvjete za odlazak u starosnu mirovinu za dugogodišnjeg osiguranika		Potrebno utvrditi točan broj radnika koji će otići u mirovinu.
29.	Ugovori zaključeni sa OTP bankom sadrže kao jedan od opravdanih razloga za otkazivanje ugovora i promjenu vlasničke strukture/kontrole nad društvom bez suglasnosti OTP banke.	Bez suglasnosti OTP banke na provedbu transakcije promjene krajnjih vlasnika TUP-a moguće je da će OTP banka otkazati ugovore sa TUP-om, što može dovesti do prijevremenog dospjeća obveza po ugovorima.	Ishoditi suglasnost OTP banke za provedbu kupoprodaje.
30.	Za potrebe pripreme izvještaja dobili smo informacije o 66 ugovora o zakupu društva TUP kao zakupodavca, premda je dio ugovora dostavljen u word formatu bez potpisanih scanova (neki čak i isključivo u excel tablici). Ugovori koji su nam dostavljeni su redovno sadržavali ovršne klauzule, no u većini slučajeva nisu bili sklapani u formi privatne solemnizirane isprave koja je nužna da bi ovršna klauzula bila provediva.	S obzirom na neusklađenost dostavljene dokumentacije i neprimjerenu formu većine ugovora koji su nam dostavljeni, TUP (a time posredno i mogući novi većinski vlasnik) bi mogao imati poteškoća sa upravljanjem odnosima sa zakupnicima.	Uskladiti ugovore o zakupu te ishoditi odgovarajuća jamstva kroz ugovor o kupoprodaji.

III/ IZVJEŠĆE/EXECUTIVE SUMMARY

1. STATUSNOPRAVNA PITANJA, TEMELJNI KAPITAL I POSLOVNI UDJELI

1.1. Organizacijska struktura grupe

Prema dostavljenoj dokumentaciji organizacijska struktura grupe koju čine TUP i ESOP je kako slijedi:



Društvo ESOP je većinski dioničar društva TUP te drži 103,082 dionice društva što se odnosi na 68,80% temeljnog kapitala društva.

1.2. ESOP

1.2.1. Osnovni podaci

Društvo ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o. osnovano je 9.6.2004. godine. Sjedište Društva je u Dubrovniku na adresi Svetog Križa 3. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem MBS: 090009402, OIB: 18829525996.

Društvo je upisano svega sa dvije upisane djelatnosti:

- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- zastupničke, posredničke i komisione usluge zaposlenicima u stjecanju i upravljanju dionicama TUP d.d.

Iz djelatnosti društva moguće je zaključiti da je društvo osnovano s ciljem skupnog ostvarivanja prava radnika koji su nakon postupka pretvorbe društva TUP preuzeli upravljačku i većinsku vlasništvu funkciju u društvu TUP. O postupku pretvorbe društva TUP više u dijelu 1.4 ovog izvještaja.

Temeljni kapital društva iznosi 3.216.500,00 kuna i podijeljen je na 178 poslovnih udjela raznih nominalnih iznosa. Poslovne udjele u društvu drže slijedeće osobe ili su ovlaštenici na poslovnim udjelima (prema stanju dostupnom u elektroničkom sustavu sudskog registra):

1. Tvornica ugljenogرافitnih i elektrokontaktnih proizvoda TUP d.d., OIB: 35911849065
2. Marijan Batina, OIB: 03048469732
3. Marija Batinić, OIB: 74488670960
4. Mare Bilić, OIB: 57341917017
5. Miroslav Bokun, OIB: 83983967751
6. Suad Brković, OIB: 00540753109
7. Pero Bule, OIB: 79011962619
8. Milan Ćebedžija, OIB: 36769829668
9. Branimir Čuić, OIB: 20869827184
10. Esad Čustović, OIB: 75273301920
11. Marija Ćurčija, OIB: 50262870899
12. Slavica Daničić, OIB: 21411535208
13. Mila Daničić, OIB: 97811006783
14. Mirjana Delić, OIB: 78388151187
15. Denis Dežulović, OIB: 27550201894
16. Ivanka Dikenšajt, OIB: 02515432023
17. Ferzija Dilberović, OIB: 99880091444
18. Ivo Dubelj, OIB: 76695779133
19. Mirsad Đidelića, OIB: 12292922951
20. Tihomir Falkoni, OIB: 10921321483
21. Dijana Gledj, OIB: 04229264317
22. Tatjana Hajdić, OIB: 18301948537
23. Enisa Handžić, OIB: 50628615010
24. Antun Jakobušić, OIB: 02426138374
25. Darko Jelčić, OIB: 03387809570
26. Goran Jokić, OIB: 26945744877
27. Ilija Jovanović, OIB: 75421024125
28. Ljubica Jovanović, OIB: 83815882065
29. Dragan Jovanović, OIB: 58992209874
30. Stana Jović, OIB: 02159719270
31. Tomislav Jurgec, OIB: 75326906465
32. Ivo Kalinić, OIB: 63681930874
33. Miroslav Kasač, OIB: 11244964353
34. Jozo Kitin, OIB: 54198992239
35. Lukša Kosović, OIB: 50475461997
36. Marija Kriste, OIB: 38413337040
37. Mara Kristić, OIB: 97140474133
38. Hamed Kulovac, OIB: 35986841720
39. Maja Kvestić, OIB: 88533185251
40. Iso Levi, OIB: 02900416890
41. Ivica Lučić, OIB: 71875953934
42. Mila Lučić, OIB: 43391464901
43. Luka Majić, OIB: 62684884565
44. Stevo Marić, OIB: 75569012571
45. Andrej Marković, OIB: 01133102376

46. Nikola Matić, OIB: 72919725265
47. Ivuša Miloslavić, OIB: 73722144705
48. Boris Milošević, OIB: 30754267290
49. Nikša Milutinović, OIB: 90419915123
50. Mirjana Mirović, OIB: 02032122741
51. Ismet Muharemović, OIB: 52774390704
52. Pavica Murtić, OIB: 89796902011
53. Niko Musladin, OIB: 60095612488
54. Nikša Njirić, OIB: 33960146232
55. Stijepo Njirić, OIB: 37556476293
56. Zoran Oberan, OIB: 45478662058
57. Senada Obradović, OIB: 66771272227
58. Joško Ogresta, OIB: 41856770760
59. Ana Pavlić, OIB: 29633208626
60. Pero Pejdar, OIB: 60138824163
61. Ljubica Petric, OIB: 65262740106
62. Marija Pilato, OIB: 33060907061
63. Goran Planina, OIB: 66685785552
64. Josip Plazibat, OIB: 52955902910
65. Stojana Popović, OIB: 66131732415
66. Cvijeta Potrebica, OIB: 03565958433
67. Simo Prnjat, OIB: 88868776547
68. Zoran Prohaska, OIB: 99382066706
69. Zoran Puljizević, OIB: 83892298911
70. Ruža Puljizević, OIB: 32161415594
71. Zdravka Radić, OIB: 29701279559
72. Mario Radulović, OIB: 31504487450
73. Branko Rajevac, OIB: 53508481657
74. Ane Rudinović, OIB: 88844284710
75. Pero Sambrailo, OIB: 12248857150
76. Ane Sjekavica, OIB: 54481540051
77. Nikola Soko, OIB: 78950081369
78. Miho Soljačić, OIB: 33274390868
79. Emilija Šijaković, OIB: 71406150261
80. Miho Šiša, OIB: 59104745076
81. Pero Škrabo, OIB: 67412047074
82. Rajko Šurković, OIB: 21252514809
83. Blaško Šutalo, OIB: 61716230640
84. Anka Šutalo, OIB: 33927962759
85. Marinka Šutalo-Žuvela, OIB: 84950043352
86. Jusuf Tabaković, OIB: 56057671204
87. Kata Tolušić, OIB: 57114190024
88. Ante Trojić, OIB: 84978296825
89. Jovanka Udženija, OIB: 15109867274
90. Ivo Vlašić, OIB: 59303716848
91. Ljuba Vukasović, OIB: 68547526050
92. Stjepan Zekić, OIB: 43798177845
93. Nikica Ždrakić, OIB: 90533620754

94. Ivica Žuvela, OIB: 06671876028
95. Ivana Barbarić, OIB: 15787405541
96. Marija Benić, OIB: 75737643853
97. Mihaela Benić Menalo, OIB: 93115185158
98. Marija Benić, OIB: 79410542764
99. Anka Marković, OIB: 04900435609
100. Miho Kolić, OIB: 00709465606
101. Ana Šarić, OIB: 17344662951
102. Marija Šperanda, OIB: 28661943212
103. Lenka Šiljug, OIB: 80558251816
104. Pavla Katić, OIB: 15449104228
105. Mayla Dora Hedi Čampara, OIB: 15127663057
106. Stjepo Sambrailo, OIB: 10023376123
107. Vinka Kučer, OIB: 89472707283
108. Jelena Herceg, OIB: 54430486072
109. Eda Skurić, OIB: 56403322696
110. Jele Žeravica, OIB: 03366962978.

Za potrebe pripreme ovog izvještaja na poseban upit zaprimili smo popis članova društva ESOP na dan 29.10.2021. godine izdan od javnog bilježnika Ive Radovića iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OU 377/2021. Isto tako zaprimili smo i izvod iz knjige poslovnih udjela društva ESOP potpisan od člana uprave gospodina Mihe Soljačića od dana 8.12.2021. godine, no predmetni izvod sadrži samo dio članova društva iz popisa članova ESOP dostavljenog od javnog bilježnika (točnije u izvodu su popisani samo članovi sa prve i zadnje stranice popisa članova dostavljenog od bilježnika Radovića).

Detaljan popis članova društva ESOP nalazi se zbog preglednosti u prilogu 6. ovog izvještaja. S obzirom da nam nije dostavljen potpuni izvod iz poslovnih knjiga društva ESOP ne možemo sa sigurnošću potvrditi tko su članovi društva te u kojim omjerima te ne možemo potvrditi terete, odnosno nepostojanje istih na poslovnim udjelima. S obzirom da nam je dostavljen popis članova pripremljen od javnog bilježnika koji u početnim i završenim točkama odgovara izvodu iz knjige poslovnih udjela društva ESOP smatramo da popis članova pripremljen od javnog bilježnika odgovara stvarnom stanju članova društva ESOP, a da nam je isključivo omaškom propuštena dostava potpunog izvoda iz knjige poslovnih udjela društva ESOP te smo s predmetnim razumijevanjem pripremili ovaj izvještaj.

Društvo TUP je imatelj 8 udjela u društvu ESOP koji se odnose na 1.54% udjela u temeljnom kapitalu društva ESOP. Nismo zaprimili dokumentaciju koja bi potvrdila na koji način su stečeni udjeli od strane društva TUP u društvu ESOP, no stjecanje udjela od ovisnog društva u vladajućem društvu je potencijalno protivno ZTD-u te može podrazumijevati prekršajnu odgovornost.

Sukladno društvenom ugovoru društva ESOP, prava i obveze u društvu stječu se razmjerno visini poslovnog udjela.

Poslovni udjeli su osim toga djeljivi i nasljedivi.

U društvu je trenutno primjenjiv društveni ugovor od dana 8.7.2020. godine ovjeren po javnom bilježniku Ivi Radoviću iz Dubrovnika pod brojem OU-298/2020.

Društveni ugovor stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se danom upisa u sudski registar. Predmetni društveni ugovor je donesen 8.7.2020. godine, no upisan je u sudski registar tek 30.3.2021. godine. Sukladno odredbama ZTD-a predviđena je prekršajna odgovornost osobe koja ne prijavi za upis u sudski registar podatke koji se po odredbama zakona upisuju u taj registar ili to ne čini u propisanom roku. Pravna osoba odgovorna za predmetni propust kazniti će se novčanom kaznom do iznosa od 50.000,00 kuna, a odgovorna osoba (član društva, član uprave ili član nadzornog odbora) novčanom kaznom od 7.000,00 kn.

I/ Zabrana otuđenja poslovnih udjela

Društveni ugovor je predvidio zabranu otuđenja poslovnih udjela u roku od 1 godine od dana upisa društvenog ugovora u sudski registar prema drugim članovima društva, a u roku od 3 godine od dana upisa ovog društvenog ugovora u sudski registar prema trećim osobama. Društveni ugovor donesen je 8.7.2020. godine, a upisan je u sudski registar rješenjem objavljenim 30.3.2021. godine. Slijedom iznesenog, udjeli u društvu ne mogu se prenositi između članova društva do 30.3.2022. godine, a trećim osobama do 30.3.2024. osim ako bi na takav prijenos pristali u pisanom obliku svi ostali članovi društva.

S obzirom da je naše razumijevanje Projekta takvo da je namjera Klijenta posredno steći kontrolu nad nekretninama u vlasništvu društva TUP, smatramo da Projekt nije moguće provesti kupnjom poslovnih udjela u društvu ESOP (kao društvu majci društva TUP), već posredno kupnjom dionica koje društvo ESOP drži u društvu TUP.

Nakon isteka navedenih rokova, prijenos poslovnih udjela na treće osobe dopušten je samo uz pristanak Komisije za raspolaganje poslovnim udjelima koju čine direktor društva ESOP, svi članovi nadzornog odbora društva ESOP i predsjednik skupštine društva ESOP (odluke komisije se donose natpolovičnom većinom glasova svih članova). Komisija donosi odluku o prijenosu udjela trećoj osobi u roku od 30 dana od kada je zahtjev za odobrenjem podnesen.

Komisija je ovlaštena donijeti odluku o zahtjevu kojom će:

1. Izdati odobrenje za prijenos udjela
2. Uskratiti suglasnost za prijenos udjela
3. Uskratiti suglasnost za prijenos udjela i ponuditi otkup udjela komisijom u svoje ime, a za račun postojećih članova društva ESOP, odnosno da društvo ESOP samo otkupi poslovni udio.

Komisija je ovlaštena uskratiti odobrenje u slijedećim slučajevima:

1. Da bi zaštitilo društvo ESOP da udio ne preuzme netko tko nije poželjan ili u slučaju postojanja sukoba interesa sa članovima društva ili društvima
2. Da se društvo održi pod nadzorom krug osnivača društva
3. Kada član društva prenosi udjel koji prethodno nije na svoje ime upisao u knjizi poslovnih udjela i
4. Iz drugih važnih razloga.

Smatramo da je ovlaštenje komisije postavljeno iznimno široko te da u određenim slučajevima (poput preuzimanja udjela od osobe koja „nije poželjna”) takvo postupanje može biti protivnom primjenjivim propisima (uključujući i ustavnim slobodama), a što bi odluku komisije i samu odredbu društvenog ugovora moglo činiti nevaljanom.

Ustav Republike Hrvatske, Zakon o suzbijanju diskriminacije te (Europska) Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, kao primjer samo nekih propisa, štite ravnopravnost pojedinaca te brane da se određene osobe diskriminiraju na način da im se određena prava dokidaju temeljem njihovih osobnih ili drugih svojstava. Moglo bi se tumačiti da su odredbe društvenog ugovora o razlozima uskrate davanja suglasnosti na prijenos poslovnog udjela protivne: i) neograničenom pravu vlasništva i slobodi raspolaganja imovinom koju jamči Ustav te ii) protivne propisima o zabrani diskriminacije u dijelu u kojem isključivo poželjne osobe mogu postati članovi društva.

Postupanje koje bi bilo protivno zabrani diskriminacije može dovesti do prekršajne odgovornosti, za koje se može kazniti pravnu osobu kaznom do visine od 300.000,00 kuna te odgovornu fizičku osobu kaznom do visine od 30.000,00 kuna te bi takve radnje mogle biti nevaljane.

II/ Povlačenje poslovnih udjela

Poslovne udjele se može povući, bez suglasnosti člana društva isključivo u slijedećem slučajevima:

- Ako je ukupna nominalna vrijednost poslovnih udjela koji pripadaju članu manja od 2% temeljnog kapitala,
- Ako član podnese zahtjev ili tužbu za istupanje
- Ako postoji važan razlog koji opravdava isključenje člana iz Društva
- Kada vjerovnik člana ishodi ovršni naslov za prisilnu ovrhu nad poslovnih udjelom.

Odluku o povlačenju donosi Skupština društva. Naknada za povlačenje udjela se određuje kao tržišna vrijednost udjela na:

- dan 31. prosinca prethodne godine (za zahtjeve gdje je odluka donesena do 30.6. tekuće godine), a za
- odluke donesene nakon 30.6. tekuće godine sa stanjem na dan 31. prosinca tekuće godine.

U slučaju nesuglasnosti o vrijednosti udjela, mjerodavna je odluka o procjeni revizora.

S obzirom da u razdoblju od 30.6. tekuće godine do 31.12. tekuće godine, kao dana na koji bi se određivala vrijednost udjela, postoji znatna vremenska razlika smatramo da neće biti moguće donositi odluke o povlačenju udjela u razdoblju od 30.6. tekuće godine sve do 31.12. tekuće godine jer vrijednost udjela nije moguće procijeniti na budući dan (u ovom slučaju 31.12.).

Naknada za povučeni udio se plaća u 6 jednakih mjesečnih rata (uz dospijeće prve rate u roku od 3 mjeseca od donošenje odluke o povlačenju udjela).

Sukladno ZTD-u povlačenje poslovnog udjela je moguće bez suglasnosti imatelja udjela samo ako su pretpostavke za povlačenje bile utvrđene društvenim ugovorom prije nego je on stekao udjele. U slučaju ako bi za pojedinog člana došlo do povlačenja udjela sukladno predmetnoj odredbi iz društvenog ugovora bilo bi potrebno utvrditi je li taj član bio član društva na dan 8.7.2020. godine ili je to kasnije tek postao, odnosno je li postojala istovjetna odredba u ranijim društvenim ugovorima.

III/ Istupanje i isključenje članova društva

Članovi društva ovlašteni su društvenim ugovorom istupiti iz društva te isto tako mogu biti isključeni iz društva.

Član je posebno ovlašten istupiti u slučaju kada:

- članu ostali članovi društva ili uprava društva svojim postupcima nanose štetu ili
- ako je član društva spriječen u ostvarivanju svojih prava u Društvu ili
- neki organ društva nameće nerazmjerne obveze odnosno
- ako se međusobni odnosi članova društva tako poremete da to dovodi do teškoća u redovitom poslovanju društva.

Član društva je obvezan o svojoj namjeri istupanja obavijestiti ostale članove te zatražiti sazivanje skupštine društva, a ako nakon predmetne skupštine ne odustane od istupanja, obvezan je obavijestiti sve članove i upravu o konačnoj odluci.

Uprava će u narednom roku od 8 dana od dana kad svi članovi društva prime odluku o istupanju zatražiti od ovlaštenog revizora utvrđenje tržišne vrijednosti poslovnog udjela člana društva koji istupa te će se odrediti vrijednost prava na povrat uloženog.

Skupština odluku o vrijednosti utvrđuje se natpolovičnom visinom ukupnog broja glasova. U slučaju nesuglasja društva i člana o vrijednosti udjela, ZTD predviđa da se takav spor riješi na odgovarajući način pred sudom.

Društveni ugovor ujedno određuje da svaki član društva može biti isključen u skladu s odredbama ZTD-a, no isto tako društveni ugovor nabroja kako član društva može biti isključen:

- ako prouzroči štetu društvu većih razmjera
- ako ometa rad društva
- ometa ostvarivanje prava drugih članova društva
- ne poštuje odluke društva
- ne pridržava se odredba društvenog ugovora.

Odluku o isključenju donosi skupština društva.

ZTD propisuje kako bez obzira na odredbe društvenog ugovora o isključenju, društvo može tužbom podignutom protiv svog člana zahtijevati da ga sud isključi zbog važnih razloga (pri čemu se važnim razlogom smatra svaki onaj razlog ako član zbog svojeg ponašanja onemogućuje ili znatno otežava postizanje cilja društva, pa se zbog toga njegov ostanak u društvu čini nepodnošljivim. Primjeri koji su navedeni kao razlozi isključenja su propisani iznimno široko (primjerice „ometanje rada društva“ ili „ometanje ostvarivanja prava drugih članova“ jer ometanje nije pravno određen pojam). Slijedom iznesenom smatramo da društveni ugovor potencijalno preširoko određuje ovlaštenja za isključenje člana društva protivno osnovnim načelima ZTD-a i Ustava te bi isključenje temeljem nekog od tako postavljenih širih prava moglo biti upitne valjanosti.

1.2.2. Organi društva

Organi Društva su uprava, nadzorni odbor i skupština.

I/ Uprava

Uprava društva ESOP sastoji se od jednog člana uprave – direktora koji je ovlašten zastupati društvo samostalno i pojedinačno.

Člana uprave imenuje Nadzorni odbor .

Uprava je ovlaštena dodijeliti prokuri jednoj ili više osoba, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora.

Trenutni član uprave društva ESOP je Miho Soljačić, OIB: 33274390868, Dubrovnik, Ispod Petke 36 ovlašten zastupati društvo samostalno i pojedinačno.

II/ Nadzorni odbor

Društvo ima nadzorni odbor koji se sastoji od 3 člana koje na razdoblje od 4 godine bira skupština društva. Članovi nadzornog odbora između sebe biraju predsjednika i zamjenika nadzornog odbora.

Poslovni nadzornog odbora uključuju:

- Nadzor vođenja poslova društva
- Pregledavanje i ispitivanje poslovnih knjiga te odlučivanje o mjerama za ispitivanje i nadzor nad vođenjem poslova društva
- Razmatranje prijedloga odluke skupštine koje daje uprava te predlaže skupštini odluke
- Davanje upravi uputa za rad
- Odlučivanje o imenovanju i opozivu uprave (direktora)
- Davanje suglasnosti za davanje prokure
- Odlučivanje o svim drugim pitanjima koja nisu u isključivoj nadležnosti skupštine)

Nadzorni odbor je ovlašten osnivati komisije te angažirati stručnjake u svojem radu.

Nadzorni odbor zastupa na sjednicama koje se sazivaju najmanje jednom polugodišnje. Odluke se donose većinom od ukupnog broja glasova svih članova Nadzornog odbora.

Trenutni članovi nadzornog odbora društva su:

- Ante Trojić, OIB: 84978296825, Nova Mokošica, Marina Kneževića 2
 - o predsjednik nadzornog odbora (od 8.7.2020.)
- Esad Čustović, OIB: 75273301920, Dubrovnik, Koritska 26
 - o zamjenik predsjednika nadzornog odbora (od 08.07.2020.)
- Denis Dežulović, OIB: 27550201894, Dubrovnik, Imotska 7A
 - o član nadzornog odbora (08.07.2020.)

III/ Skupština društva

Skupštinu društva čine svi članovi društva, a skupština temeljem društvenog ugovora posebno odlučuje o:

- financijskim izvješćima društva, upotrebi ostvarene dobiti i pokrivanju gubitaka
- zahtjevu za uplatom temeljnog kapitala
- izboru i opozovu nadzornog odbora
- povlačenju poslovnih udjela i isključenju člana društva
- nagradi članovima nadzornog odbora
- postavljanju zahtjeva koje temeljem zakona spadaju u isključivu nadležnost skupštine.

Članovi imaju prava iz poslovnih udjela razmjerno visini njihovih temeljnih uloga u društvo s time da svaki iznos temeljenog uloga od 100,00 kuna daje pravo na jedan glas, tako da je na skupštini maksimalno moguće imati 32,165 glasova.

Skupština bira predsjednika skupštine na vrijeme od četiri godine.

Zaprimili smo i zapisnike sa redovitih skupština društva ESOP koje su bile održane 2.7.2019., 8.7.2020. te 6.9.2021. godine. Kao što je prethodno navedeno, također je bila riječ o redovitim skupština, pri čemu bi se moglo tumačiti da su najvažnije odluke bile o usvajanju godišnjih financijskih izvješća. U tom smislu:

- na skupštini održanoj 2.7.2019. donesena je odluka o pokriću gubitka iz 2018. u iznosu od 3.305,00 kuna,
- na skupštini održanoj 8.7.2020. donesena je odluka o pokriću gubitka iz 2019. u iznosu od 5.344,58 kuna, te
- na skupštini održanoj 6.9.2021. donesena je odluka o pokriću gubitka iz 2020. u iznosu od 847,46 kuna.

Uz navedeno, kao što je prethodno navedeno, na skupštini održanoj 6.9.2021. godine održana je rasprava i o pristiglim ponudama za prodaju društva TUP, pri čemu su određeni ponuditelji davali odgovore na pitanja prisutnih članova društva ESOP.

1.3. TUP

1.3.1. Osnovni podaci

Društvo Tvornica ugljenografitnih i elektrokontaktnih proizvoda TUP d.d. posluje sa sjedištem u Dubrovniku na adresi Svetog Križa 3. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem MBS: 060032175, OIB: 35911849065.

Društvo je osnovano radi obavljanja slijedećih djelatnosti:

Proizv. ostalih nemetalnih proizvoda, d. n.

- 27.5 Lijevanje metala
- 28 Proizv. proizvoda od metala, osim str. i opr.
- 31 Proizv. električnih strojeva i aparata, d. n.
- 51 Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- 52.1 Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- 52.2 Trg. na malo živežnim nam. u spec. prod.
- 52.33 Trg. na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.
- 52.41 Trgovina na malo tekstilom
- 52.42 Trgovina na malo odjevnim predmetima
- 52.43 Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
- 52.44 Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo, d.n.
- 52.45 Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i TV uređajima
- 52.46 Trg. na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom

- 52.47 Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pisaćim priborom
- 52.48.1 Trg. na malo uredskom opremom i računalima
- 52.48.2 Trgovina na malo satovima
- 52.48.3 Trgovina na malo sportskom opremom
- 52.48.4 Trgovina na malo igrama i igračkama
- 52.48.5 Trgovina na malo cvijećem
- 52.48.6 Trgovina na malo gorivima
- 52.5 Trg. na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- 52.6 Trgovina na malo izvan prodavaonica
- 52.7 Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć.
- 55.1 Hoteli
- 55.3 Restorani
- 60.24 Prijevoz robe (tereta) cestom
- Međunarodni transport putnika i robe u cestovnom prometu
- Zastupanje inozemnih tvrtki
- Međunarodni prometno agencijski poslovi
- 63.40 Djelatnosti ostalih agencija u prijevozu

Uprava društva TUP je potvrdila da je društvo u cijelosti obustavilo svoje poslovne djelatnosti.

Temeljni kapital društva iznosi 29.964.000,00 kuna i podijeljen je na 149.820 dionica na ime, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kuna koje su označene brojevima A-0000001 do A - 0149820. Dionice su upisane kod SKDD-a kao redovne dionice oznake TUPD-R-A.

Stanje TOP 10 dioničara na dan 13.12.2021. godine je bilo:

Br	Dioničar (OIB)	Broj dionica	%
1.	ESOP (18829525996)	103.082	68,80
2.	ČURČIJA Marija (50262870899)	2.314	1,54
3.	CVIJETA NEKRETNINE D.O.O. (81085662725)	2.000	1,33
4.	BRATOŠ ANICA (58679240851)	1.900	1,27
5.	ZUANIĆ Marijana (02089438143)	1.560	1,04
6.	MATIĆ KLARA (06737036313)	1.500	1,00
7.	SOČANAC BRANKO (72200134549)	1.250	0,83
8.	MATIĆ ŽELJAN (02093854204)	1.217	0,81
9.	RITTER MERICA (16702437237)	621	0,41
10.	NJIRIĆ STIJEPO (37556476293)	580	0,39
Ukupno:		116.024	77,44

ESOP je imatelj dionica koje se odnose na 68,80% dok su preostalih 393 dioničara imatelji preostalih 31,20% dionica.

Prema evidenciji iz stanja SKDD na dan 30.11.2021. godine dionice društva ESOP u društvu su sve založene dionice koje se mogu otuđivati (ZD). Datum upisa zaloga na dionicama je 7.10.2004. godine. Od prodavatelja niti Grupe nismo zaprimili informacije o zalozima koji su opteretili dionice.

Prava i obveze u društvu stječu se razmjerno.

Dionice su prenosive i prijenos nije podložan bilo kakvim ograničenjima.

U društvu je trenutno primjenjiv statut od 5.7.2010. godine ovjeren po javnom bilježniku Nikši Viđenu iz Dubrovnika pod brojem OU-107/10.

1.3.2. Organi društva

Organi Društva su uprava, nadzorni odbor i skupština.

I/ Uprava

Uprava društva sastoji se od jednog do tri člana uprave. Ako se u društvu nalazi više od jednog člana uprave, jedan o članova se imenujem predsjednikom uprave. Mandat imenovanja uprave je 4 godine te upravu imenuje nadzorni odbor.

Statut navodi da u ime društva ugovore o radu s članovima uprave sklapa predsjednik nadzornog odbora temeljem odluke nadzornog odbora. S obzirom da statut navodi da ugovore o radu sklapa nadzorni odbor, smatramo da svi članovi uprave imaju pravo na sklapanje ugovora o radu s društvom te da se mogu smatrati radnicima društva.

Svaki član uprave ovlašten je zastupati društvo samostalno i pojedinačno.

Uprava je ovlaštena dodijeliti prokuru, uz prethodnu suglasnost nadzornog odbora.

Uprava društva nije ovlaštena bez odluke skupštine društva donositi odluke koje se odnose na:

- Otudivanje i opterećivanje nekretnina Društva
- Otudivanje i opterećenje kapitala Društva ili njegovog bitnog dijela
- Osnivanje, stjecanje ili raspolaganje udjelima, odnosno dionicama u drugim trgovačkim društvima;
- Gradnja novih poslovnih zgrada ili pogona
- Sklapanje pravnih poslova čija vrijednost premašuje 5% temeljnog kapital Društva ili koji se sklapaju na razdoblje dulje od 5 godina, a premašuju okvir redovnih komercijalnih ugovora
- Otudjenje i stjecanje obveznica te njihovo izdvajanje
- Davanje jamstva osim u slučaju kada se jamči za obveze ovisnog društva
- Odluke o isplati predujma na ime dividende.

Trenutni jedini član uprave društva je:

- LUKA MAJIĆ, OIB: 62684884565, Srebreno, Vukovarska 34 ovlašten zastupati društvo samostalno i pojedinačno s mandatom od 1.1.2020. do 31.12.2023.

II/ Nadzorni odbor

Društvo ima nadzorni odbor koji se sastoji od 3 člana koje na razdoblje od 4 godine (osim ako skupština pri odabiru ograniči trajanje mandata kraće od 4 godine) bira skupština društva. Članovi nadzornog odbora između sebe biraju predsjednika i zamjenika nadzornog odbora.

Poslovni nadzornog odbora uključuju:

- Imenuje i opoziva članova uprave
- Nadzire vođenje poslova društva
- Po potrebi saziva skupštinu društva
- Podnosi glavnoj skupštini izvješće o obavljenom nadzoru
- Zastupa društvo prema upravi društva
- Daje suglasnost na odluke uprave kada je to propisano zakonom, ovim statutom, poslovnikom o radu uprave ili odlukom nadzornog odbora
- Mijenja i dopunjuje tekst statuta temeljem odluke glavne skupštine samo u mjeri u kojoj se usklađuje njegova redakcija
- Donosi poslovnik o svom radu ako utvrdi da je to svrhovito
- Sudjeluje u izradi godišnjeg obračuna
- Obavlja druge zadaće koje su mu izrijeком povjerene zakonom.

Nadzorni odbor odlučuje na sjednicama. Nadzorni odbor može donositi odluke ako sjednici prisustvuju sva tri člana nadzornog odbora, a nadzorni odbor donosi odluke većinom glasova svih članova. Glasovanje je moguće i telefonski, putem pisma ili telefax poruke, no potrebna je naknadna pisana potvrda (npr. telefonskog glasanja).

Trenutni članovi nadzornog odbora društva su:

1. Denis Dežulović, OIB: 27550201894, Dubrovnik, Imotska 7A
- predsjednik nadzornog odbora (22.01.2017.)
2. Dragan Jovanović, OIB: 58992209874, Dubrovnik, Od Batale 25
- zamjenik predsjednika nadzornog odbora (2.11.2017.)
3. Miho Soljačić, OIB: 33274390868, Dubrovnik, Žrtava s Dakse 36
- član nadzornog odbora (22.01.2017.)

III/ Skupština društva

Skupštinu društva čine svi dioničari društva. Skupština odlučuje o svim pitanjima određenim zakonom i statutom Društva.

Skupština može donositi odluke ako su na njoj prisutni dioničari ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čija nominalna vrijednost predstavlja najmanje jednu polovinu temeljnog kapitala Društva u vrijedne održavanja skupštine.

Ako na skupštini ne bude ostvaren prethodno navedeni kvorum, na narednoj skupštini može se odlučivati bez obzira na broj dioničara koji su zastupljeni .

Svaka dionica daje pravo na jedan glas te je tako na skupštini moguće maksimalno sudjelovanje dioničara sa 149.820 glasova.

S obzirom da ESOP drži dionice koje predstavljaju 68,80% temeljnog kapitala društva, ESOP je načelno ovlašten samostalno odlučivati na skupštini (svojim glasom postići većinu) za izglasanjem većine odluka od značaja za društvo (s obzirom da je opće pravilo da je za donošenje odluka potrebna većina danih glasova, tj. obična većina od 50%+1 glas).

ESOP kao imatelj dionica koje predstavljaju 68,80% temeljnog kapitala društva neće moći samostalno izglasati neke odluke za koje je predviđen viši postotak glasova i to:

- 1. Odluke koje zahtijevaju većinu od 3/4 (75.00 %) danih glasova na skupštini**
 1. Opoziv imenovanja članova nadzornog odbora prije isteka mandata
 2. Nadomještanje suglasnosti uprave društva koja je uskraćena od nadzornog odbora
 3. Odluka o ukidanju povlaštenih dionica

- 2. Odluke koje zahtijevaju većinu od 3/4 (75.00 %) glasova zastupljenih na skupštini**
 1. Izmjene temeljnog akta
 2. Odluka o povećanju temeljnog kapitala
 3. Isključenje u dijelu ili cijelosti prava prvokupa pri upisu novih dionica i uvjetnom povećanju temeljnog kapitala društva
 4. Povećanje temeljnog kapitala iz dobiti, rezerva i zadržane dobiti u kapital društva (uvjetno povećanje temeljnog kapitala)
 5. Izmjena temeljnog akta na način koji će ovlastiti upravu društva da u određenom razdoblju izda nove dionice te poveća temeljni kapital društva za određeni iznos (odobreni kapital)
 6. Odluka o izdavanju obveznica uz ovlaštenje vjerovnicima da zamijene obveznice za dionice ili kojima stječu pravo prvenstva pri upisu novi dionica i izdavanje obveznica Kojima se prava iz obveznica povezuju sa pravom na sudjelovanje u dobiti
 7. Odluke o sniženju temeljnog kapitala društva
 8. Odluka o likvidaciji društva
 9. Odluka o nastavku poslovanja društva, sve dok ne dođe do raspodjele imovine članovima društva
 10. Odluka o otuđenju imovine društva čija vrijednost premašuje 1/ temeljnog kapitala
 11. Spajanja
 12. Prihvatanje poslovnika o radu skupštine
 13. Odobravanje ugovora o kupnji nekretnina i imovine koje je društvo sklopilo sa osnivačima u prve dvije godine.

- 3. Odluke koje zahtijevaju većinu od barem 9/10 (90.00 %) glasova zastupljenih na skupštini**
 1. preoblikovanje društva iz dioničkog društva u društvo sa ograničenom odgovornošću koje zahtjeva 90% temeljnog kapital zastupljenog na skupštini
 2. uvođenje dodatnih obveza za dioničare (što zahtjeva 100% temeljnog kapitala, osim ako sam statut navodi da je dostatno 75% glasova danih na skupštini)
 3. squeeze-out (istiskivanje manjinskih dioničara), za što je potrebna odluka donesena sa glasovima koji predstavljaju 95% temeljnog kapitala.

U slučaju ako bi Klijent kupio dionice ESOP-a u društvu TUP, Klijent putem ESOP-a ne bi mogao ostvarivati neograničenu kontrolu i donositi sve odluke koje mogu biti od značaja za društvo TUP. Smatramo da bi klijent i dalje mogao ostvarivati većinu operativnog upravljanja i u slučaju kada bi stekao samo 68,80% dionica TUP-a.

U odnosu na glavne skupštine TUP-a, zaprimili smo zapisnike sa redovitih glavnih skupština TUP-a održanih 11.7.2019. godine, 14.7.2020. godine te 14.9.2021. godine. Iz dostavljenih zapisnika proizlazi da je bila riječ o redovitim glavnim skupštinama Društva, na kojima se između ostalog odlučivalo o:

- izvješćima uprave o poslovanju Društva,
- izvješćima nadzornog odbora o obavljenom nadzoru vođenja poslova,
- izvješćima revizora o obavljenoj reviziji poslovanja,
- informacijama o godišnjim financijskim izvješćima pri čemu su godišnja financijska izvješća bila primljena na znanje od strane glavne skupštine TUP-a,
- donošenju odluka o davanju razrješnica članovima uprave i nadzornog odbora Društva,
- donošenju odluka o izboru revizora za sljedeću godinu, te
- izboru novih članova nadzornog odbora TUP-a kojima je istjecao mandat u određenoj godini.

Također, na redovitoj glavnoj skupštini TUP-a održanoj 14.9.2021. godine je na dnevnom redu bilo i upoznavanje dioničara sa zaključcima skupštine ESOP-a održane 6.9.2021. godine i informacijama o pristiglim ponudama za prodaju dionica društva TUP. U tom smislu, prezentirane su tri ponude, i to

- ponuda Jaroslava Trešnaka u iznosu od 10.000.000 eura,
- ponuda društva Europrojekt d.o.o. u iznosu od 10.200.000 eura, te
- ponuda društva SEP CAPITAL PARTNERS d.o.o. u iznosu od 9.000.000 eura.

U tom smislu, usvojen je i prijedlog uprave društva TUP u odnosu na pristigle ponude, a koji u bitnom glasi:

1. Cijena prodaje Društva u 100% iznosu ne može biti manja od 10.000.000 eura,
2. Reference ponuditelja, njegovo poslovanje za 2019. i 2020. godinu (TUP-ova analiza ponuditelja),
3. Rok za dubinsko snimanje maksimalno do 25.12.2021. godine,
4. Potpisivanje ugovora siječanj 2022. godine,
5. Isplata u cijelosti u roku 30 dana od potpisivanja ugovora, ako ne bude moguće onda prva rata (koja ne smije biti manja od 50% iznosa ugovora) u roku od 30 dana, a drugi dio u maksimalno do 6 mjeseci uz obvezno bankarsko jamstvo,
6. Svi zaposlenici dobivaju otkaz u roku od maksimalno 15 dana od prodaje Društva uz odgovarajuću otpremninu.

Uz navedene zapisnike sa glavnih skupština, u svrhu pripreme ovog izvještaja zaprimili smo i poziv za izvanrednu glavnu skupštinu TUP-a koja je sazvana od strane Uprave TUP-a za dan 12.1.2022. godine, a na čijem dnevnom redu će, između ostalog, biti i razmatranje pristiglih ponuda za kupnju društva TUP i odabir najprihvatljivije ponude. U slučaju ako se Projekt provodi na način da ESOP prodaje dionice koje ESOP drži u društvu TUP, smatramo da je neprimjereno da se na glavnoj skupštini društva TUP razmatraju ponude zaprimljene za prodaju većinskog paketa dionica samog društva TUP.

1.4. Pretvorba TUP

Na temelju Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I-943-01/97-02/188, Ur.broj: 563-04-403/98-8 od 23.12.1998. godine (dalje: „**Rješenje HFP**”) razvidno je da su u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „TUP” s p.o., Dubrovnik, u vrijednost društvenog kapitala procijenjene niže navedene nekretnine.

(1) Lokacija: Dubrovnik – Komolac:

a) Zemljište:

- k.č. 17/1, k.o. Knežica, površine 2.678 m²
- k.č. 18/1, k.o. Knežica, površine 1.712 m²
- k.č. 18/2, k.o. Knežica, površine 2.598 m²
- k.č. d 17/7, k.o. Knežica, površine 3.056 m²
- k.č. 18/3, k.o. Knežica, površine 2.862 m²
- k.č. 526/2, k.o. Knežica, površine 155 m²
- k.č. 541, k.o. Knežica, površine 2.058 m²
- k.č. 16/7, k.o. Knežica, površine 477 m²
- k.č. 17/5, k.o. Knežica, površine 1.064 m²
- k.č. 17/6, k.o. Knežica, površine 1.513 m²

b) Objekti:

- Hala mljevenja i sijanja
- Hala elektrografitaže
- Hala pirocarbon
- Skladište sirovina
- Skladište plinova
- Bazen za recirkulaciju
- Pumpna stanica u Komolcu
- Zidani rezervoar za EG
- Kućica za fekalne vode
- Portirnica

(2) Lokacija: Dubrovnik-Gruž

a) Zemljište:

- k.č. 835, k.o. Dubrovnik, površine 325 m²
- dio k.č. 836/1, k.o. Dubrovnik, površine 6973 m²

b) Objekti:

- Upravna zgrada
- Hala A i B
- Dogradnja uz upravnu zgradu
- Mehanička radionica
- Alatnica i kalionica
- Sindikalna dvorana
- Plinska stanica
- Skladište-solska baza
- Radionice pomoćnih pogona
- Zgrada (banje)
- Trafostanica
- Skladište metalne
- Prostor pakeraja

- Hala kružnih komornih peći
- Zgrada „Zec“

Dodatno je izvršena rezervacija dionica u protuvrijednosti nekretnina: zemljište i zgrade č. zg.667 (zgrada Zec), 668 (Hala kružnih komornih peći) k.o. Gruž, poslovni prostor č.zg. 666 (prostor Pakeraja-dio niskog prizemlja) k.o. Gruž, (po staroj izmjeri) iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani prijenosa.

(3) Lokacija: Zagreb-Heinzelova

- poslovni prostor površine 69,45 m² u prizemlju objekta Heinzelova Branimirova koji se nalazi na kč. br. 1986/2 k.o. Peščenica.

U obrazloženju Rješenja HFP navedeno je kako je Hrvatski fond za privatizaciju 29.6.1994. godine donio rješenje broj 93-316 kojim je dana suglasnost na provedbu pretvorbe društvenog poduzeća "TUP" s p.o.,. Dubrovnik. Za potrebe pripreme ovog izvještaja nismo zaprimili predmetno rješenje HFP-a niti bilo koju drugu dokumentaciju koja bi potvrdila na koji način je proveden postupak pretvorbe društva TUP. S obzirom na dioničarsku strukturu društva TUP te člansku strukturu društva ESOP smatramo da je pretvorba poduzeća „TUP“ s p.o. u društvo TUP provedena kao pretvorba radničkim vlasništvom na način da su postojeći radnici društva dobili dionice u novoosnovanom društvu, a da je za potrebe ostvarenja njihovih upravljačkih prava ustanovljeno i osnovano društvo ESOP.

2 KOMERCIJALNI UGOVORI

Za potrebe pripreme ovog izvještaja nismo zaprimili niti jedan ugovor komercijalne naravi za niti jedno društvo Grupe (izuzev ugovora o zakupu koji su obrađeni pod dijelom 4.2 ovog Izvještaja u odnosu na TUP). Za društvo ESOP nismo zaprimili informacije o bilo kakvim komercijalnim ugovorima kojih bi ESOP bio ugovorna strana.

Prema navodima člana uprave Društva ne postoje ugovori/sporazumi koji bi sadržavali odredbe o promjeni kontrole vlasničke strukture ili slične odredbe (pristanak druge strane, ograničenje glede prijenosa itd.).

Isto tako prema navodima uprave Društva, Društvo je navodno osigurano kod CROATIA OSIGURANJE d.d., no policu osiguranja nismo zaprimili na uvid.

Uprava Društva je navela kako Društvo koristi program za obračune plaća, a koji se koristi temeljem ugovora. Ugovor nam nije dostavljen na uvid (Končar Inem program).

Postoji rizik da su društva Grupe u odnosima s osnova komercijalnih ugovora koji bi za društvo mogli predviđati znatne obveze i ograničenja, od važnosti za provedbu Projekta i preuzimanje kontrole nad Grupom. Predlažemo da prodavatelji i Grupa dostave dodatnu dokumentaciju vezano uz komercijalne ugovore ili potvrda da komercijalni ugovori ne postoje u kojem slučaju postoji dodatan rizik za Klijenta da preuzima društvo bez tekuće poslovne aktivnosti.

3 FINANCIJSKI UGOVORI

Za potrebe ovog Izvještaja zaprimili smo isključivo dokumentaciju koja se odnosi na TUP, no ne i na ESOP.

3.1. Ugovori o kreditu

3.1.1 Opći ugovor i sporazum o osiguranju

OTP (dalje u tekstu: banka) i Društvo sklopili su dana 19.07.2017. godine Opći ugovor i sporazum o osiguranju, solemniziran po javnom bilježniku Ivi Radoviću iz Dubrovnika pod posl.br.: OV-4491/17 (dalje u tekstu: Opći ugovor).

Općim ugovorom uređena su sredstva osiguranja tražbine upisom založnog prava i određeni su rokovi dospijeca svih ili svake pojedinačne tražbine utemeljene na pojedinačnim ugovorima.

Opći ugovor obuhvaća i osigurava već zaključene pojedinačne ugovore, i to: Ugovor o kratkoročnom revolving kreditu broj: 161021015503 od 21.10.2016. u iznosu od 85.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu za EUR s rokom dospijeca do 21.10.2017. godine, Ugovor o kratkoročnom revolving kreditu broj: 170420277489 od 20.04.2017. godine u iznosu od 108.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu za EUR s rokom dospijeca do 29.12.2017. godine i sve pojedinačne ugovore o odobravanju kredita, garancija, akreditiva, obvezujućih pisama namjere, ugovora o zaduženju i tražbina zasnovanih na njima koje će banka i Društvo zaključiti u razdoblju od dana zaključenja Općeg ugovora do 31.12.2025. godine.

Zaduženja se utvrđuju i obračunavaju u ukupnom iznosu od 304.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, a što predstavlja temeljni dug Društva iz Općeg ugovora.

Sve pojedine tražbine i zaduženja utemeljena na pojedinačnim ugovorima dospijevaju najkasnije do 31.12.2025. godine. Društvo može ispuniti obveze i prije dospijeca, ali samo uz prethodnu pisanu suglasnost banke.

Potpisivanjem Općeg ugovora, Društvo kao zalagodavac dopustio je upis hipoteka u korist banke na nekretninama Društva upisanim u zk.ul. 2185, k.o. Gruž, zk.ul. 1280, k.o. Gruž, zk.ul. 2133, k.o. Gruž i zk.ul. 58, k.o. Gruž, radi osiguranja svih tražbina banke kredita nastalih na temelju Općeg ugovora.

Založno pravo na predmetnim nekretninama zasnovano je radi osiguranja: svih tražbina banke po osnovi Općeg ugovora, svih i svake pojedine tražbine banke utvrđene u pojedinačnim ugovorima, svih tražbina banke po osnovi plaćenih troškova u postupku uknjižbe i brisanja založnog prava te troškova prinudne naplate odnosno realizacije založnog prava.

Društvo je temeljem Općeg ugovora ovlastilo banku da može radi naplate svih ili svake pojedine tražbine koje mogu proizaći iz Općeg ugovora i/ili pojedinačnih ugovora nakon dospelosti bilo koje tražbine neposredno tražiti i provesti prisilnu ovrhu na založenim nekretninama.

Sukladno Općem ugovoru, radi osiguranja ispunjenja ukupnih novčanih obveza Društva po Općem ugovoru i pojedinačnim ugovorima, u postupku prisilne ovrhe okvirni iznos buduće ukupne tražbine banke koja se osigurava Općim ugovorom iznosi 760.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan dospeljeća, a banka je ovlaštena naknadno odrediti visinu kako cjelokupne tako i bilo koje pojedinačne svoje tražbine koja se osigurava Općim ugovorom nastalu do tog okvirnog iznosa kao i vrijeme njezine dospeljosti.

Banka može Opći ugovor jednostrano i prije isteka ugovorenog roka raskinuti te raskinuti odnosno otkazati sve pojedinačne ugovore, kao i učiniti dospeljim s danom raskida cjelokupne tražbine banke prema Društvu prema Ugovoru i svakom pojedinačnom ugovoru u taksativno navedenim slučajevima, odnosno ako Društvo kredite koristi nenamjenski, ako Društvo postane trajnije nesposobno vraćati zaduženja, ako banka ocijeni da je došlo ili da može doći do pogoršanja poslovanja Društva, ako nastupe okolnosti koje bi po prosudbi banke mogle utjecati na vraćanje zaduženja (poput zaključenja neuobičajenih ili rizičnih pravnih poslova, znatno opterećenje ili otuđenje imovine, statusne promjene ili njegovo preuzimanje od strane treće fizičke ili pravne osobe) i drugo. Banka neće raskinuti Ugovor ukoliko je Društvo zatražilo i ishodilo prethodno odobrenje banke za zaključenjem nekog od pravnih poslova ili za poduzimanje radnji koji bi se mogli smatrati okolnostima od utjecaja na ispunjavanje obveza po Ugovoru ili po pojedinačnim ugovorima.

Stupanjem na snagu Općeg ugovora raskida se i prestaje važiti Opći ugovor i sporazum o osiguranju zaključen između banke i Društva dana 22.04.2013. godine i Dodatak broj 1. uz Opći ugovor i sporazum o osiguranju.

3.1.2. Ugovor o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije)

OTP (dalje u tekstu: banka) i Društvo sklopili su dana 25.07.2017. godine Ugovor o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije), oznaka: ZAD1-2-4, oznaka: 040717 (dalje u tekstu: Ugovor).

Ugovorom su uređeni uvjeti kratkoročnih revolving kredita, garancija i sredstva osiguranja koje će banka odobravati Društvu, a obuhvaćat će pojedinačne ugovore o kratkoročnim revolving kreditima i ugovore o izdavanju garancija.

Ugovorom su utvrđena zaduženja u ukupnom iznosu do 304.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, s time da banka zadržava diskrecijsko pravo određivanja konačnog iznosa za Društvo kao dužnika.

Banka je prema Ugovoru do 31.12.2019. godine bila obvezna zaključivati s Društvom pojedinačne ugovore, s time da sve obveze Društva prema banci nastale temeljem pojedinačnih ugovora o kratkoročnim revolving kreditima dospijevaju najkasnije do 31.12.2020. godine, a obveze nastale temeljem pojedinačnih ugovora o garancijama dospijevaju najkasnije do 31.12.2021. godine.

Ugovor obuhvaća zaduženje Društva kod banke nastalo temeljem Ugovora o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije) zaključenog 27.05.2015. godine, na ukupni iznos do 304.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, i to: Ugovor o kratkoročnom revolving kreditu broj: 161021015503 od 21.10.2016. u iznosu od 85.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu za EUR s rokom dospeljeća do 21.10.2017. godine, Ugovor o kratkoročnom

revolving kreditu broj: 170420277489 od 20.04.2017. godine u iznosu od 108.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu za EUR s rokom dospeljeća do 29.12.2017. godine.

Za kratkoročne revolving kredite određena je namjena za zatvaranje postojećeg revolving kredita i/ili za obrtna sredstva.

Za kratkoročne revolving kredite temeljem Ugovora određen je rok korištenja i povrata od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora, a najkasnije do 31.12.2020. godine.

Kao kamatna stopa za kratkoročne revolving kredite određen je tromjesečni EURIBOR + 7,50% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatama banke, naplaćuje se mjesečno i po dospeljeću. Redovna kamatna stopa je promjenjiva, obračunava se zbrojem promjenjive baze i promjenjive marže i iskazuje se na godišnjoj razini. Baza se utvrđuje primjenom tromjesečnog EURIBOR-a sukladno Odluci o kamatama banke.

Kao sredstva osiguranja potraživanja po Ugovoru i pojedinačnim ugovorima Društvo se obvezalo izdati i ustupiti banci dvije bjanko vlastite akceptirane mjenice uz klauzulu „bez protesta“, uz mjenično očitovanje, dvije bjanko zadužnice, svaka na iznos do 1.000.000,00 kn, potvrđene od javnog bilježnika i jednu bjanko zadužnicu na iznos do 500.000,00 kn, potvrđenu od javnog bilježnika, s time da banka može za cijelo vrijeme trajanja Ugovora zatražiti i druga sredstva osiguranja, odnosno zamjenu sredstava osiguranja ukoliko to smatra potrebnim. Društvo je potpisom Ugovora suglasno da banka u svrhu naplate tražbina iz Ugovora i pojedinačnih ugovora bez posebnog naloga ili odobrenja Društva zaplijeni njegova novčana sredstva na računima kod banke te izvrši neposrednu uplatu na svoj račun do potpunog namirenja svojih tražbina. Isto tako, u slučaju da Društvo ne ispuni bilo koju svoju dospelu obvezu iz Ugovora ili pojedinačnih ugovora, Društvo neopozivo ovlašćuje banku da bez njegove daljnje suglasnosti ili odobrenja podnese bili kojoj banci kod koje se vode računi Društva nalog za naplatu dužnog iznosa sa svih računa Društva.

Ugovor je zaključen i proizlazi iz Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od dana 19.07.2017. godine između banke i Društva kao korisnika i zalagodavatelja, solemniziranog kod javnog bilježnika Ive Radovića iz Dubrovnika 24.07.2017. godine pod brojem: OV-4491/17.

Društvo se potpisom Ugovora posebno obvezalo, između ostalog, izvijestiti banku o namjeravanim statusnim promjenama, o promjenama osobe ovlaštene za zastupanje i o svim ostalim promjenama koje se upisuju u sudski registar, u roku od 8 dana od dana podnošenja zahtjeva sudu te dostaviti banci sva rješenja o upisima u sudskom registru te izvijestiti banku o svakom znatnijem otuđenju ili opterećenju imovine.

Banka može Ugovor jednostrano i prije isteka ugovorenog roka raskinuti te raskinuti odnosno otkazati sve pojedinačne ugovore, kao i učiniti dospelim s danom raskida cjelokupne tražbine banke prema Društvu prema Ugovoru i svakom pojedinačnom ugovoru u taksativno navedenim slučajevima, odnosno ako Društvo kredite koristi nenamjenski, ako Društvo postane trajnije nesposobno vraćati zaduženja, ako banka ocijeni da je došlo ili da može doći do pogoršanja poslovanja Društva, ako nastupe okolnosti koje bi po prosudbi banke mogle utjecati na vraćanje zaduženja (poput zaključenja neuobičajenih ili rizičnih pravnih poslova, znatno opterećenje ili otuđenje imovine, statusne promjene ili njegovo preuzimanje od strane treće fizičke ili pravne osobe) i drugo. Banka neće raskinuti Ugovor ukoliko je Društvo zatražilo i ishodilo prethodno odobrenje banke za zaključenjem nekog od pravnih poslova ili za poduzimanje radnji koji bi se

mogli smatrati okolnostima od utjecaja na ispunjavanje obveza po Ugovoru ili po pojedinačnim ugovorima.

Zaključenjem Ugovora raskinut je Ugovor o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije) zaključen dana 27.05.2015. godine u iznosu do 304.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a.

Dana 25.07.2017. godine Društvo je dalo banci Mjenično očitovanje kojim su uručene banci dvije bjanko vlastite akceptirane mjenice serije: A07465067 i A07465068 uz klauzulu bez protesta, a za osiguranje plaćanja obveza iz Ugovora. Za svaku iskorištenu mjenicu za naplatu dospjelog potraživanja banke iz Ugovora, odnosno iz pojedinačnih ugovora, Društvo se obvezalo uručiti banci novu bjanko vlastitu akceptiranu mjenicu sa klauzulom bez protesta i mjeničnim očitovanjem.

3.1.3. Ugovor o kredit reg.br. 2271/19

OTP (dalje u tekstu: banka) i Društvo sklopili su dana 22.10.2019. godine Ugovor o kreditu reg.br. 2271/19 (dalje u tekstu: Ugovor/2271).

Ugovor/2271 zaključen je temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od dana 19.07.2017. godine (dalje u tekstu zajedno: Okvirni ugovor) te se smatra pojedinačnim ugovorom i sastavnim dijelom Okvirnog ugovora, odnosno sva ugovorena sredstva osiguranja tražbina iz Okvirnog ugovora osiguravaju i sve tražbine iz Ugovora/2271.

Ugovorom/2271 banka je odobrila Društvu kredit u ukupnom iznosu od 218.250,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po kupovnom tečaju važećem za EUR na dan korištenja kredita. Novčane obveze temeljem Ugovora/2271 izvršavaju se primjenom valutne klauzule u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju za EUR na dan plaćanja.

Sredstva stavljena na raspolaganje temeljem Ugovora/2271 mogu se koristiti isključivo za zatvaranje dijela ugovorne obveze br. 190121027659 (u iznosu od 41.250,00 EUR) te ugovornih obveza br. 181029442374 i 190627006706.

Društvo može ako su ustupljena sva sredstva osiguranja i izvršene uplate naknada iskoristiti cjelokupni iznos kredita najkasnije do 01.11.2019. godine.

Kredit se isplaćuje izravno na račun banke za zatvaranje dijela ugovorne obveze br. 190121027659 (u iznosu od 41.250,00 EUR) te ugovornih obveza br. 181029442374 i 190627006706.

Kamata se obračunava proporcionalnom metodom – dekurzivno. Redovna kamata za iskorišteni iznos kredita iznosi referentnu kamatnu stopu 3 mjesečni EURIBOR uvećanu za kamatnu maržu 6,50 postotnih bodova godišnje. Referentna kamatna stopa i kamatna marža su promjenjive i njihov zbroj predstavlja redovnu kamatu (visinu kamatne stope). Redovna kamata utvrđuje se bančnim aktom. Kamata se naplaćuje mjesečno i po dospelju kredita, sve do potpunog namirenja duga.

Na sve dospjele tražbine koje nisu podmirene na utvrđeni dan dospelja, Društvo je dužno platiti zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate. Zatezna kamata na dospjele, a nepodmirene tražbine je promjenjiva, a obračunava se i naplaćuje u skladu s pozitivnim propisima RH.

Za svako naredno obračunsko razdoblje primjenjuje se 3 mjesečni EURIBOR koji je vrijedio zadnjeg dana prethodnog obračunskog razdoblja. Ako je utvrđena referentna kamatna stopa manja od 0,00 %, za izračun visine kamatne stope primjenjuje se referentna kamatna stopa u visini 0,00 %.

Naknada za neiskorišteni iznos kredita iznosi 0,15% kvartalno, promjenjivo, a obračunava se dnevno te se naplata naknade vrši kvartalno unatrag.

Krajnji rok otplate kredita je 01.10.2020. godine.

Društvo zadržava pravo prijevremene otplate kredita ili pojedinog njegovog dijela, uz obvezu dostave pisanog i neopozivog priopćenja banci najmanje 5 radnih dana prije namjeravane prijevremene otplate. Ako se kredit prijevremeno otplaćuje, Društvo je dužno banci platiti naknadu sukladno važećem cjeniku usluga za pravne osobe.

Radi osiguranja izvršenja obveza iz Ugovora/2271 Društvo je dostavilo banci jednu bjanko akceptiranu mjenicu s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnim očitovanjem ovjerenim od strane javnog bilježnika te jednu zadužnicu za iznos sveukupne tražbine iz Ugovora.

Banka može bez ograničenja upotrijebiti sva ustupljena sredstva osiguranja uvijek kad nastane dug Društva ili samostalno utvrdi postojanje ili nastup činjenica koje omogućuju raskid Ugovora, kao i kad stekne saznanja o tome da drugi vjerovnici koriste istovrsna sredstva osiguranja u postupku prisilne naplate vlastitih tražbina, neovisno o rokovima dospjeća tražbine iz Ugovora ili naknadno određenim rokovima za ispunjenje pojedinih novčanih obveza.

Društvo je obvezno svakodobno, sve do potpune otplate kredita, na bančin zahtjev bez odgode ustupiti banci i druga prikladna sredstva osiguranja, odnosno izvršiti zamjenu ustupljenih sredstava osiguranja ili nadoknaditi iskorištena sredstva osiguranja ako to banka smatra potrebnim.

Ukoliko dođe do značajnog smanjenja vrijednosti imovine koja je dana u zalog u odnosu na vrijednost iste u trenutku zasnivanja zalogu, Društvo se obvezalo u roku od 30 dana banci osigurati prihvatljiv dodatni instrument osiguranja.

Društvo je obvezno u razdoblju važenja svih obveza iz Ugovora, između ostalog, obavljati plaćanja i usmjeravati plaćanja u svojstvu primatelja novčanih sredstava u korist računa otvorenih kod banke, i to u opsegu koji odgovara najmanje 80% sveukupnog platnog prometa Društva.

Ugovorom/2271 određeno je da se Društvo obvezuje da će svi njegovi pravni sljednici, nastali nakon provedenih postupaka pripajanja, spajanja, podjele, preoblikovanja ili bilo kojeg drugog na zakonu ili podzakonskom aktu utemeljenog postupka odgovarati za sve obveze Društva iz predmetnog Ugovora i njegovih eventualnih dodataka, kao i dostaviti banci instrumente osiguranja po njezinom izboru.

Također, u razdoblju do potpunog podmirenja obveza iz Ugovora/2271 Društvo se obvezalo da svoje poslovne aktivnosti ili dio njih neće prenijeti na treću osobu bez pribavljene prethodne pisane suglasnosti banke, jer u suprotnom banka može otkazati Ugovor i/ili uskratiti njegovo korištenje i/ili zatražiti dodatne instrumente osiguranja koje mu je Društvo dužno ustupiti bez odgode.

Ugovorom/2271 je suglasno utvrđeno da će se nakon odobrenja oba kratkoročna kredita raskinuti Ugovor o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije) od 25.07.2017. godine.

Društvo nema pravo ustupiti (prenijeti) bilo koje svoje pravo ili obvezu iz Ugovora/2271 bez prethodnog odobrenja banke.

Banka može bez pokretanja sudskog ili drugog postupka jednostrano otkazati Ugovor/2271, odnosno bez otkaznog roka uskratiti korištenje odobrenog kredita ili dijela kredita, ako se ne izvrši bilo koja preuzeta obveza ili poduzme nedopuštena radnja ili propuštanje.

Banka može bez pokretanja sudskog ili drugog postupka jednostrano otkazati Ugovor/2271, odnosno bez otkaznog roka uskratiti njegovo korištenje i ako nastupe druge okolnosti koje bi po bančinoj prosudbi mogle znatno utjecati na otplatu kredita.

Banka može otkazati Ugovor/2271 i bez otkaznog roka u slučaju bitnih povreda Ugovora.

3.1.3.1. Dodatak br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19

OTP (dalje u tekstu: banka) i Društvo sklopili su dana 26.05.2020. godine Dodatak br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 (dalje u tekstu: Dodatak).

Dodatak je sklopljen zbog izvanrednih okolnosti uzrokovanih epidemijom bolesti COVID-19, odnosno jer je Društvo podnijelo zahtjev za odgodom plaćanja kredita.

Dodatak je zaključen i proizlazi iz Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od dana 19.07.2017. godine između banke i Društva (dalje u tekstu zajedno: Okvirni ugovor) te se smatra pojedinačnim ugovorom i sastavnim dijelom Okvirnog ugovora, odnosno sva ugovorena sredstva osiguranja tražbina iz Okvirnog ugovora osiguravaju i sve tražbine iz Ugovora/2271.

Dodatkom se uvodi razdoblje odgode plaćanja rate glavnice kredita i Ugovora/2271 koja dospijeva 01.10.2020. godine.

Nakon isteka razdoblja odgode plaćanja ukupna nedospjela glavnica kredita nastavlja se otplaćivati tako da jednokratno dospijeva 01.10.2021. godine.

Kamatna stopa u razdoblju odgode plaćanja utvrđuje se u visini redovne kamatne stope iz Ugovora/2271, a obračun i naplata kamate u razdoblju odgode plaćanja vrši se na način koji je Ugovorom/2271 definiran za redovnu kamatnu stopu.

Društvo se Dodatkom obvezalo da sve do uredne otplate prve rate glavnice nakon razdoblja odgode plaćanja bez prethodne pisane suglasnosti banke neće davati kredite, zajmove ni pozajmice bilo kojoj fizičkoj i pravnoj osobi, vriti povrat kredita, zajmova i pozajmica primljenih od strane vlasnika i/ili povezanih društava, isplaćivati dobit niti predujmove dobiti te isplaćivati ni umanjivati svoje obveze s osnove udjela u rezultatu.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 06.12.2021. godine, kredit temeljem Ugovora/2271 je zatvoren, i to kreditima iz Ugovora br. 2413/21 i Ugovora br. 2414/21.

3.1.4. Ugovor o kreditu reg. br. 2413/21

OTP (dalje u tekstu: banka) i Društvo sklopili su dana 29.09.2021. godine Ugovor o kreditu reg.br. 2413/21 (dalje u tekstu: Ugovor/2413).

Ugovor/2413 zaključen je temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od dana 19.07.2017. godine (dalje u tekstu zajedno: Okvirni ugovor) te se smatra pojedinačnim ugovorom i sastavnim dijelom Okvirnog ugovora, odnosno sva ugovorena sredstva osiguranja tražbina iz Okvirnog ugovora osiguravaju i sve tražbine iz Ugovora/2413.

Ugovorom/2413 banka je odobrila Društvu kredit u ukupnom iznosu od 72.750,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan korištenja kredita. Novčane obveze temeljem Ugovora/2413 izvršavaju se primjenom valutne klauzule u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Sredstva stavljena na raspolaganje temeljem Ugovora/2413 mogu se koristiti isključivo za djelomično zatvaranje obveza (glavnice) iz Ugovora o kreditu reg.br. 2271/19 od 22.10.2019. i Dodatka br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 od 26.05.2020. godine.

Društvo može ako su ustupljena sva sredstva osiguranja i izvršene uplate naknada iskoristiti cjelokupni iznos kredita najkasnije do 01.11.2021. godine.

Kredit se isplaćuje izravno na račun banke za djelomično zatvaranje obveza iz Ugovora o kreditu reg.br. 2271/19 od 22.10.2019. i Dodatka br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 od 26.05.2020. godine.

Kamata se obračunava proporcionalnom metodom – dekurzivno. Redovna kamata za iskorišteni iznos kredita iznosi referentnu kamatnu stopu 1 mjesečni EURIBOR uvećanu za kamatnu maržu 6,50 postotnih bodova godišnje. Referentna kamatna stopa i kamatna marža su promjenjive i njihov zbroj predstavlja redovnu kamatu (visinu kamatne stope). Redovna kamata utvrđuje se bančnim aktom. Kamata se naplaćuje mjesečno i po dospijeću kredita, sve do potpunog namirenja duga.

Na sve dospjele tražbine koje nisu podmirene na utvrđeni dan dospijeća, Društvo je dužno platiti zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate. Zatezna kamata na dospjele, a nepodmirene tražbine je promjenjiva, a obračunava se i naplaćuje u skladu s pozitivnim propisima RH.

Za svako naredno obračunsko razdoblje primjenjuje se 1 mjesečni EURIBOR koji je vrijedio zadnjeg dana prethodnog obračunskog razdoblja. Ako je utvrđena referentna kamatna stopa manja od 0,00 %, za izračun visine kamatne stope primjenjuje se referentna kamatna stopa u visini 0,00 %.

Naknada za neiskorišteni iznos kredita iznosi 0,15% kvartalno, promjenjivo, a obračunava se dnevno te se naplata naknade vrši kvartalno unatrag.

Kredit temeljem Ugovora/2413 vraća se u 11 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva rata dospijeva 01.12.2021. godine, a posljednja 01.10.2022. godine.

Društvo zadržava pravo prijevremene otplate kredita ili pojedinog njegovog dijela, uz obvezu dostave pisanog i neopozivog priopćenja banci najmanje 5 radnih dana prije namjeravane prijevremene otplate. Ako se kredit prijevremeno otplaćuje, Društvo je dužno banci platiti naknadu sukladno važećem cjeniku usluga za pravne osobe.

Radi osiguranja izvršenja obveza iz Ugovora/2413 Društvo je dostavilo banci jednu bjanko akceptiranu mjenicu s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnim očitovanjem ovjerenim od strane javnog bilježnika te jednu zadužnicu za iznos sveukupne tražbine iz Ugovora.

Ukoliko Društvo zakasni s ispunjenjem obveza iz Ugovora/2413, banka može u cilju naplate bilo kojeg dugovanog iznosa iskoristiti bilo koji ili sve instrumente osiguranja predane banci po osnovi Okvirnog ugovora. Banka može bez ograničenja upotrijebiti sva ustupljena sredstva osiguranja uvijek kad nastane dug Društva ili samostalno utvrdi postojanje ili nastup činjenica koje omogućuju raskid Ugovora, kao i kad stekne saznanja o tome da drugi vjerovnici koriste istovrsna sredstva osiguranja u postupku prisilne naplate vlastitih tražbina, neovisno o rokovima dospelja tražbine iz Ugovora ili naknadno određenim rokovima za ispunjenje pojedinih novčanih obveza.

Društvo je obvezno svakodobno, sve do potpune otplate kredita, na bančin zahtjev bez odgode ustupiti banci i druga prikladna sredstva osiguranja, odnosno izvršiti zamjenu ustupljenih sredstava osiguranja ili nadoknaditi iskorištena sredstva osiguranja ako to banka smatra potrebnim.

Ukoliko dođe do značajnog smanjenja vrijednosti imovine koja je dana u zalog u odnosu na vrijednost iste u trenutku zasnivanja zalogu, Društvo se obvezalo u roku od 30 dana banci osigurati prihvatljiv dodatni instrument osiguranja.

Društvo je obvezno u razdoblju važenja svih obveza iz Ugovora, između ostalog, obavljati plaćanja i usmjeravati plaćanja u svojstvu primatelja novčanih sredstava u korist računa otvorenih kod banke, i to u opsegu koji odgovara najmanje 80% sveukupnog platnog prometa Društva.

Ugovorom/2413 određeno je da se Društvo obvezuje da će svi njegovi pravni sljednici, nastali nakon provedenih postupaka pripajanja, spajanja, podjele, preoblikovanja ili bilo kojeg drugog na zakonu ili podzakonskom aktu utemeljenog postupka odgovarati za sve obveze Društva iz predmetnog Ugovora i njegovih eventualnih dodataka, kao i dostaviti banci instrumente osiguranja po njezinom izboru.

Također, u razdoblju do potpunog podmirenja obveza iz Ugovora/2413 Društvo se obvezalo da svoje poslovne aktivnosti ili dio njih neće prenijeti na treću osobu bez pribavljene prethodne pisane suglasnosti banke, jer u suprotnom banka može otkazati Ugovor i/ili uskratiti njegovo korištenje i/ili zatražiti dodatne instrumente osiguranja koje mu je Društvo dužno ustupiti bez odgode.

Društvo nema pravo ustupiti (prenijeti) bilo koje svoje pravo ili obvezu iz Ugovora/2413 bez prethodnog odobrenja banke.

Banka može bez pokretanja sudskog ili drugog postupka jednostrano otkazati Ugovor/2413, odnosno bez otkaznog roka uskratiti korištenje odobrenog kredita ili dijela kredita, ako se ne izvrši bilo koja preuzeta obveza ili poduzme nedopuštena radnja ili propuštanje. Banka može jednostrano bez pokretanja sudskog postupka raskinuti Ugovor i u slučajevima pobrojanim u raskidnim odredbama Okvirnog ugovora.

Banka može bez pokretanja sudskog ili drugog postupka jednostrano otkazati Ugovor/2413, odnosno bez otkaznog roka uskratiti njegovo korištenje i ako nastupe druge okolnosti koje bi po bančinoj prosudbi mogle znatno utjecati na otplatu kredita.

Otkazom Ugovora neotplaćeni iznos kredita s kamatama, naknadama i troškovima dospijeva na naplatu odmah u slučaju otkaza bez otkaznog roka ili danom isteka otkaznog roka u slučaju otkaza s otkaznim rokom - u cijelosti ili djelomično, sve prema odluci banke.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 06.12.2021. godine, kredit temeljem Ugovora 2413/21 se mjesečno vraća, a prema navodima iz maila od 17.12.2021. godine, ukupna zaduženost na dan 17.12.2021. godine temeljem Ugovora 2413/21 iznosi 496.980,55 kn, odnosno 66.136,36 EUR. Mjesečni anuitet po Ugovoru 2413/21 iznosi 6.613,64 EUR.

3.1.5. Ugovor o kreditu reg.br. 2414/21

OTP (dalje u tekstu: banka) i Društvo sklopili su dana 29.09.2021. godine Ugovor o kreditu reg.br. 2414/21 (dalje u tekstu: Ugovor/2414).

Ugovor/2414 zaključen je temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od dana 19.07.2017. godine te se smatra pojedinačnim ugovorom i sastavnim dijelom Okvirnog ugovora, odnosno sva ugovorena sredstva osiguranja tražbina iz Okvirnog ugovora osiguravaju i sve tražbine iz Ugovora/2414.

Ugovorom/2414 banka je odobrila Društvu kredit u ukupnom iznosu od 145.500,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan korištenja kredita. Novčane obveze temeljem Ugovora/2414 izvršavaju se primjenom valutne klauzule u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Sredstva stavljena na raspolaganje temeljem Ugovora/2414 mogu se koristiti isključivo za djelomično zatvaranje obveza (glavnice) iz Ugovora o kreditu reg.br. 2271/19 od 22.10.2019. i Dodatka br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 od 26.05.2020. godine.

Društvo može ako su ustupljena sva sredstva osiguranja i izvršene uplate naknada iskoristiti cjelokupni iznos kredita najkasnije do 01.11.2021. godine.

Kredit se isplaćuje izravno na račun banke za djelomično zatvaranje obveza iz Ugovora o kreditu reg.br. 2271/19 od 22.10.2019. i Dodatka br. 1 Ugovoru o kreditu reg.br. 2271/19 od 26.05.2020. godine.

Kamata se obračunava proporcionalnom metodom – dekurzivno. Redovna kamata za iskorišteni iznos kredita iznosi referentnu kamatnu stopu 1 mjesečni EURIBOR uvećanu za kamatnu maržu 6,50 postotnih bodova godišnje. Referentna kamatna stopa i kamatna marža su promjenjive i njihov zbroj predstavlja redovnu kamatu (visinu kamatne stope). Redovna kamata naplaćuje se mjesečno i po dospijeću kredita, sve do potpunog namirenja duga.

Na sve dospjele tražbine koje nisu podmirene na utvrđeni dan dospijeća, Društvo je dužno platiti zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate. Zatezna kamata na dospjele, a nepodmirene tražbine je promjenjiva, a obračunava se i naplaćuje u skladu s pozitivnim propisima RH.

Za svako naredno obračunsko razdoblje primjenjuje se 1 mjesečni EURIBOR koji je vrijedio zadnjeg dana prethodnog obračunskog razdoblja. Ako je utvrđena referentna kamatna stopa manja od 0,00 %, za izračun visine kamatne stope primjenjuje se referentna kamatna stopa u visini 0,00 %.

Naknada za neiskorišteni iznos kredita iznosi 0,15% kvartalno, promjenjivo, a obračunava se dnevno te se naplata naknade vrši kvartalno unatrag.

Krajnji rok otplate kredita je 01.10.2022. godine, a svaki dio kredita – glavnica, dospjela i nedospjela kamata ili naknada i svaka druga novčana obveza iz Ugovora dospijeva odjednom na navedeni dan.

Društvo zadržava pravo prijevremene otplate kredita ili pojedinog njegovog dijela, uz obvezu dostave pisanog i neopozivog priopćenja banci najmanje 5 radnih dana prije namjeravane prijevremene otplate. Ako se kredit prijevremeno otplaćuje, Društvo je dužno banci platiti naknadu sukladno važećem cjeniku usluga za pravne osobe.

Radi osiguranja izvršenja obveza iz Ugovora/2414 Društvo je dostavilo banci jednu bjanko akceptiranu mjenicu s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnim očitovanjem ovjerenim od strane javnog bilježnika te jednu zadužnicu za iznos sveukupne tražbine iz Ugovora.

Ukoliko Društvo zakasni s ispunjenjem obveza iz Ugovora/2414, banka može u cilju naplate bilo kojeg dugovanog iznosa iskoristiti bilo koji ili sve instrumente osiguranja predane banci po osnovi Okvirnog ugovora. Banka može bez ograničenja upotrijebiti sva ustupljena sredstva osiguranja uvijek kad nastane dug Društva ili samostalno utvrdi postojanje ili nastup činjenica koje omogućuju raskid Ugovora, kao i kad stekne saznanja o tome da drugi vjerovnici koriste istovrsna sredstva osiguranja u postupku prisilne naplate vlastitih tražbina, neovisno o rokovima dospijeća tražbine iz Ugovora ili naknadno određenim rokovima za ispunjenje pojedinih novčanih obveza.

Društvo je obvezno svakodobno, sve do potpune otplate kredita, na bančin zahtjev bez odgode ustupiti banci i druga prikladna sredstva osiguranja, odnosno izvršiti zamjenu ustupljenih sredstava osiguranja ili nadoknaditi iskorištena sredstva osiguranja ako to banka smatra potrebnim.

Ukoliko dođe do značajnog smanjenja vrijednosti imovine koja je dana u zalog u odnosu na vrijednost iste u trenutku zasnivanja zalogu, Društvo se obvezalo u roku od 30 dana banci osigurati prihvatljiv dodatni instrument osiguranja.

Društvo je obvezno u razdoblju važenja svih obveza iz Ugovora, između ostalog, obavljati plaćanja i usmjeravati plaćanja u svojstvu primatelja novčanih sredstava u korist računa otvorenih kod banke, i to u opsegu koji odgovara najmanje 80% sveukupnog platnog prometa Društva.

Ugovorom/2414 određeno je da se Društvo obvezuje da će svi njegovi pravni sljednici, nastali nakon provedenih postupaka pripajanja, spajanja, podjele, preoblikovanja ili bilo kojeg drugog na zakonu ili podzakonskom aktu utemeljenog postupka odgovarati za sve obveze Društva iz predmetnog Ugovora i njegovih eventualnih dodataka, kao i dostaviti banci instrumente osiguranja po njezinom izboru.

Također, u razdoblju do potpunog podmirenja obveza iz Ugovora/2414 Društvo se obvezalo da svoje poslovne aktivnosti ili dio njih neće prenijeti na treću osobu bez pribavljene prethodne pisane suglasnosti banke, jer u suprotnom banka može otkazati Ugovor i/ili uskratiti njegovo korištenje i/ili zatražiti dodatne instrumente osiguranja koje mu je Društvo dužno ustupiti bez odgode.

Društvo nema pravo ustupiti (prenijeti) bilo koje svoje pravo ili obvezu iz Ugovora/2414 bez prethodnog odobrenja banke.

Banka može bez pokretanja sudskog ili drugog postupka jednostrano otkazati Ugovor/2414, odnosno bez otkaznog roka uskratiti korištenje odobrenog kredita ili dijela kredita, ako se ne izvrši bilo koja preuzeta obveza ili poduzme nedopuštena radnja ili propuštanje. Banka može jednostrano bez pokretanja sudskog postupka raskinuti Ugovor i u slučajevima pobrojanim u raskidnim odredbama Okvirnog ugovora.

Banka može bez pokretanja sudskog ili drugog postupka jednostrano otkazati Ugovor/2414, odnosno bez otkaznog roka uskratiti njegovo korištenje i ako nastupe druge okolnosti koje bi po bančinoj prosudbi mogle znatno utjecati na otplatu kredita.

Otkazom Ugovora neotplaćeni iznos kredita s kamatama, naknadama i troškovima dospijeva na naplatu odmah u slučaju otkaza bez otkaznog roka ili danom isteka otkaznog roka u slučaju otkaza s otkaznim rokom - u cijelosti ili djelomično, sve prema odluci banke.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 06.12.2021. godine, kredit temeljem Ugovora 2414/21 se ne vraća, već se samo plaća kamata, a prema navodima iz maila od 17.12.2021. godine, ukupna zaduženost na dan 17.12.2021. godine temeljem Ugovora 2414/21 iznosi 1.093.357,28 kn, odnosno 145.500,00 EUR.

3.2. Ugovori o zajmu

3.2.1. Ugovor o zajmu između Denisa Dežulovića i Društva (9.9.2020.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Denisa Dežulovića, Dubrovnik, Imotska 7A, OIB: 27550201894 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 09.09.2020. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 166.180,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o besamatnom zajmu.

Prema članku 4. Ugovora, zajmodavcu pripada razlika kupovnog i prodajnog tečaja za EUR na dan pozajmice. Obzirom je zajam dan u kunama, pretpostavlja se da je riječ o očiglednoj omašci.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, zajam je vraćen u cijelosti.

3.2.2. Ugovor o zajmu između Denisa Dežulovića i Društva (20.11.2016.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Denisa Dežulovića, Dubrovnik, Imotska 7A, OIB: 27550201894 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 20.11.2016. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 160.000,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o beskamatnom zajmu.

Prema članku 4. Ugovora, zajmodavcu pripada razlika kupovnog i prodajnog tečaja za EUR na dan pozajmice. Obzirom je zajam dan u kunama, pretpostavlja se da je riječ o očiglednoj omašci.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, dio zajma vraćen je u studenom 2021. godine, a stanje duga na dan 08.12.2021. godine iznosi 150.000,00 kn.

3.2.3. Ugovor o zajmu između Luke Majića i Društva (9.9.2020.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Luke Majića, Mlini, Vukovarska 34, OIB: 62684884565 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 09.09.2020. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 462.000,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o beskamatnom zajmu.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, dio zajma vraćen je u studenom 2021. godine, a stanje duga na dan 08.12.2021. godine iznosi 130.000,00 kn.

Prema člancima 41. i 49. ZTD-a, član uprave ne može bez posebne ovlasti trgovačkog društva nastupati kao druga ugovorna strana i s društvom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun. Međutim, smatramo da eventualni nedostatak suglasnosti Društva na predmetni Ugovor o zajmu ne predstavlja rizik za Klijenta, budući da će zajam prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje iz maila od 07.12.2021. godine biti vraćen u cijelosti prije zaključenja transakcije.

3.2.4. Ugovor o zajmu između Luke Majića i Društva (5.11.2016.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Luke Majića, Mlini, Vukovarska 34, OIB: 62684884565 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 05.11.2016. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 38.000,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o beskamatnom zajmu.

Prema članku 4. Ugovora, zajmodavcu pripada razlika kupovnog i prodajnog tečaja za EUR na dan pozajmice. Obzirom je zajam dan u kunama, pretpostavlja se da je riječ o očiglednoj omašci.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, zajam je vraćen u cijelosti.

3.2.5. Ugovor o zajmu između Nikše Njirića i Društva (20.11.2016.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Nikše Njirića, Zaton, Bulet 2, OIB: 33960146232 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 20.11.2016. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 44.880,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o beskamatnom zajmu.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, zajam je vraćen u svibnju 2021. godine u cijelosti.

3.2.6. Ugovor o zajmu između Stijepa Zekića i Društva (9.9.2020.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Stijepa Zekića, Dubrovnik, Zlatni Potok 9, OIB: 43798177845 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 09.09.2020. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 30.000,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o beskamatnom zajmu.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, zajam je vraćen u listopadu 2020. godine u cijelosti.

3.2.7. Ugovor o zajmu između Marije Zekić i Društva (20.11.2016.)

Prema Ugovoru o zajmu sklopljenom između Marije Zekić, Dubrovnik, Zlatni Potok 9, OIB: 64293297537 kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca sklopljenom 20.11.2016. godine predmet Ugovora je novčani zajam u iznosu od 120.000,00 kn. Zajam je dan radi financiranja dospjelih obveza zajmoprimca, a radi se o beskamatnom zajmu.

Ugovorom nije određen rok vraćanja zajma, stoga je Društvo dužno vratiti zajam nakon isteka primjerenog roka koji ne može biti kraći od dva mjeseca od zajmodavčeva zahtjeva, sukladno članku 504. Zakona o obveznim odnosima.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine, dio zajma vraćen je u studenom 2021. godine, a stanje duga na dan 08.12.2021. godine iznosi 20.000,00 kn.

Sveukupno stanje duga temeljem pozajmica na dan 08.12.2021. godine prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 08.12.2021. godine iznosi 300.000,00 kn, a sve pozajmice će, prema istome mailu, biti vraćene do 20.12.2021. godine.

3.3. Upravni ugovor o namirenju poreznog duga

Društvo je s Ministarstvom financija, Poreznom upravom, sklopilo dana 21.07.2021. godine Upravni ugovor o namirenju poreznog duga, KLASA: 415-02/2021-010/283; URBROJ: 513-07-19/2021-03 (dalje u tekstu: Upravni ugovor).

Analizom dostavljenog Upravnog ugovora razvidno je da je Društvo kao porezni obveznik na dan 15.07.2021. godine imalo nepodmireni porezni dug u ukupnom iznosu od 769.051,55 kn. Od navedenog ukupnog iznosa, iznos od 767.787,12 kn otpada na glavicu duga dok iznos od 1.264,43 kn otpada na zakonsku zateznu kamatu.

Prethodno navedeni porezni dug odnosi se na potraživanja Porezne uprave s osnove poreza na dodanu vrijednost, doprinosa za mirovinsko osiguranje na temelju generacijske solidarnosti temeljem radnog odnosa i doprinosa za zdravstveno osiguranje na temelju radnog odnosa.

Društvo se Upravnim ugovorom obvezalo podmiriti porezni dug u deset jednakih mjesečnih anuiteta. Prvi mjesečni anuitet dospio je na naplatu dana 21.08.2021. godine dok posljednji mjesečni anuitet dospijeva na naplatu dana 21.05.2022. godine.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, na ime osiguranja tražbine koja je predmet Upravnog ugovora zasnovalo je založno pravo na nekretninama upisanim u zemljišne knjige koje se vode kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, kč.br. 223/1, 230/1, zgr. 1970, Zgr. 1971, Zgr. 1972, Zgr. 1973, Zgr. 1974, Zgr. 1975, zk.ul. br. 2185, sve k.o. GRUŽ, temeljem Ugovora o založnom pravu od dana 12.07.2021. godine. Uvidom u zemljišne knjige, razvidno je da je na nekretninama u vlasništvu Društva, upisanim u zk.ul. 2185, k.o. GRUŽ kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, uknjiženo založno pravo pod brojem Z-7265/2021 u korist Ministarstva financija, Porezne uprave, na temelju prethodno navedenog Ugovora o založnom pravu od dana 12.07.2021. godine.

Slijedom svega naprijed navedenog, jasno proizlazi namjera Društva za podmirenjem poreznog dugovanja Ministarstvu financija, Poreznoj upravi. Radi što jednostavnijeg i financijski lakšeg podmirenja poreznog duga, Ministarstvo financija, Porezna uprava, dopustilo je Društvu otplatu poreznog duga u deset jednakih mjesečnih anuiteta.

U slučaju nelikvidnosti ili otežanog poslovanja Društva te nemogućnosti otplate poreznog duga sukladno odredbama Upravnog ugovora, Ministarstvo financija, Porezna uprava, može pokrenuti ovrhu na nekretninama Društva koje su osigurane založnim pravom radi naplate svojeg potraživanja.

Zaključno, u slučaju nemogućnosti otplate poreznog duga, Društvu prijeti potencijalan ovršni postupak pred nadležnim sudom u kojim je moguće otuđenje prethodno navedenih nekretnina

Društva i naplata tražbine Ministarstva financija, Porezne uprave. Navedeno predstavlja dodatne obveze za Društvo te potencijalno značajnije umanjeње imovine Društva.

4 NEKRETNINE

Prema informacijama koje su nam dostavljene za potrebe pripreme ovog izvješća društvo ESOP nije vlasnik nekretnina dok je društvo TUP vlasnik više nekretnina, sve kako je opisano u narednim točkama ovog izvješća.

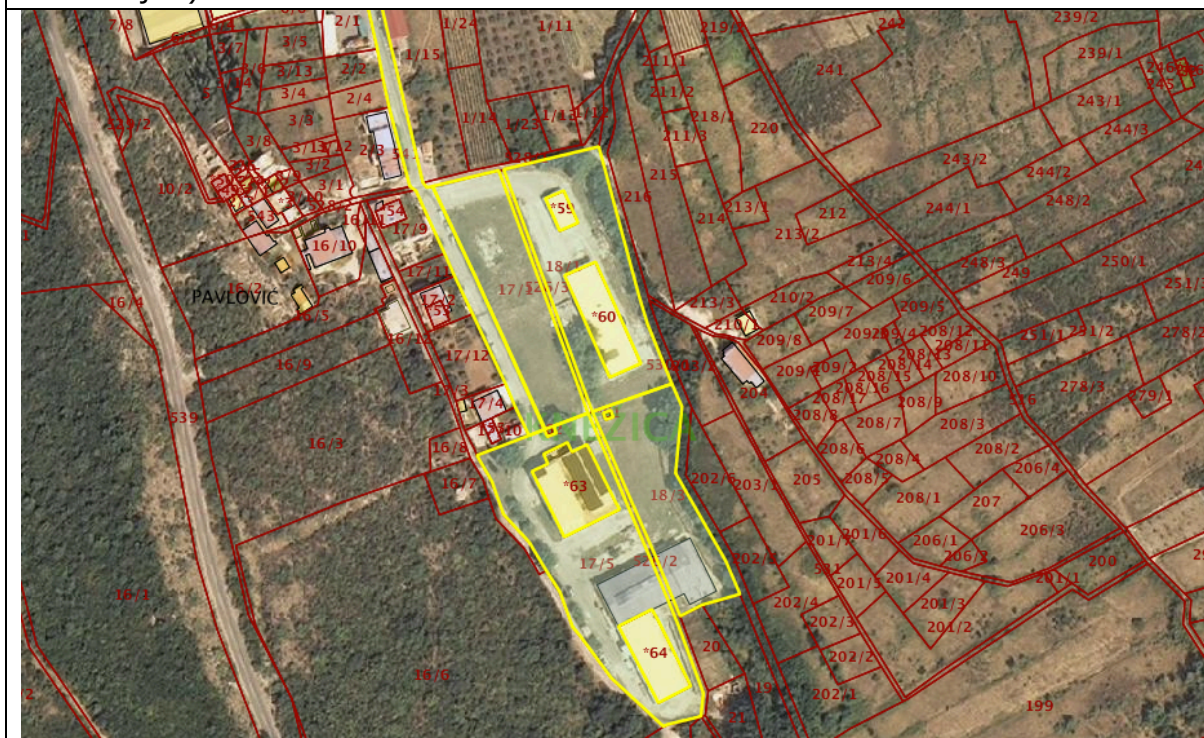
4.1 Nekretnine u vlasništvu društva TUP

U nastavku ovog izvješća dostavljamo detaljan pregled nekretnina za koje smo temeljem dostavljenih podataka od prodavatelja i naknadnog uvida u javne registre utvrdili da su u vlasništvu društva TUP, a u prilogu 3 ovog izvješćaja dostavljamo sumarni pregled navedenih nekretnina.

4.1.1. Nekretnine položene u k.o. Knežica

Prema stanju zemljišnih knjiga, u vlasništvu Društva su nekretnine oznake k.č.br. 17/1, 17/5, 18/1, 18/3, ZGR. 59, ZGR. 60, ZGR. 61, ZGR. 62, ZGR. 63, ZGR. 64, 541, sve upisane u zk.ul. 164 k.o. Knežica, kod zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku.

Informativni katastarski pregled – k.č.br. 17/1, 17/5, 18/1, 18/3, 541, k.o. Knežica (omeđeno žutom linijom)



Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 164, k.o. Knežica upisane su nekretnine opisane kako slijedi:

- k.č.br. 17/1, oznaka zemljišta: ORANICA, površine 2678 m²,
- k.č.br. 17/5, oznaka zemljišta: ORANICA, površine 1064 m²,
- k.č.br. 18/1, oznaka zemljišta: ORANICA, površine - ,

- k.č.br. 18/3, oznaka zemljišta: ORANICA, površine 2855 m²,
- ZGR. 59, oznaka zemljišta: PLINSKA STANICA, površine 133 m²,
- ZGR. 60, oznaka zemljišta: HALA PIROKARFONA, površine 677 m²,
- ZGR. 61, oznaka zemljišta: PUMPNA STANICA, površine 7 m²,
- ZGR. 62, oznaka zemljišta: PORTIRNICA, površine 15 m²,
- ZGR. 63, oznaka zemljišta: POGON ELEKTROGRAFITAŽE, površine 912 m²,
- ZGR. 64, oznaka zemljišta: SKLADIŠTE SIROVINA, površine 560 m²,
- k.č.br. 541, oznaka zemljišta: NEPLODNO – PUT, površine 2058 m²,
sveukupne površine 10959 m².

Kao vlasnik predmetnih nekretnina upisano je društvo „TUP D.D. DUBROVNIK“, bez podataka o sjedištu, adresi ili OIB-u. Stoga je u tom smislu potrebno predložiti potpun upis Društva kao vlasnika u zemljišne knjige, sa svim odgovarajućim podacima.

Iz rješenja Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-2613/94, od dana 03.03.1995. godine razvidno je da je sud dopustio uknjižbu nekretnina društvenog vlasništva na korist nositelja prava korištenja TVORNICE UGLJENOGRAFITNIH I ELEKTROKONTAKTNIH PROIZVODA „TUP“ s.p.o. Dubrovnik. U vrijeme donošenja predmetnog rješenja o uknjižbi na snazi je bio Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/1980, 36/1990, NN 53/1991) koji u čl. 12. određuje da kad je zgrada na kojoj postoji pravo vlasništva izgrađena, u skladu sa zakonom, na zemljištu u društvenom vlasništvu, vlasnik zgrade ima pravo vlasništva zemljišta na kojem je zgrada izgrađena i zemljišta što služi za redovnu upotrebu te zgrade dok ona postoji. Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996) je sukladno odredbi čl. 360. st. 1. pravo korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu postalo pretvorbom nositelja toga prava - pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni sljednik dotadašnjega nositelja prava korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva; osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije.

Iz povijesnog pregleda zk.ul. broj 164 k.o. Knežica nije vidljiv pravni prednik TUP D.D. DUBROVNIK, ali je iz dostavljenog Rješenja KLASA: UP/I-943-01/97-02/188, Urbroj: 563-04-403/98-8 Hrvatskog fonda za privatizaciju Republike Hrvatske od 23.12.1998. godine, razvidno da su k.č.br. 17/1, 18/1, 18/2, d 17/7, 18/3, 526/2, 541, 16/7, 17/5 i 17/6 k.o. Knežica procijenjene u vrijednost društvenog kapitala Društva u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „TUP“ s.p.o., Dubrovnik.

Nadalje, iz povijesnog prikaza zk.ul. 164 k.o. Knežica proizlazi da su ranije uknjižena založna prava (hipoteke) vjerovnika Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka i Hrvatske banke za obnovu i razvitak brisane još 2012., odnosno 2009. godine, što dovodi do zaključka da su potraživanja ranije osigurana hipotekom na nekretninama upisanim u zk.ul. 164 k.o. Knežica uredno podmirena, u suprotnom vjerovnici ne bi izdali brisovna očitovanja i dopustili brisanje založnih prava na nekretninama.

Na nekretninama u trenutku sastava ovog izvješća nema upisanih tereta.

U pogledu katastarskog stanja predmetnih nekretnina, k.č.br. 17/1, 18/1 i ZGR. 59 i ZGR. 60 upisane su u posjedovni list br. 80 k.o. Knežica kod Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, kako slijedi:

- k.č.br. 17/1, adresa/način uporabe: PEČA, ORANICA, površine 2678 m²,

- k.č.br. 18/1, adresa/način uporabe: PEČA, DVORIŠTE, površine 3500 m2,
- ZGR. 59, adresa/način uporabe: PEČA-PUMPNA STANICA, GOSPODARSKA ZGRADA, PEČA-PUMPNA STANICA, površine 133 m2,
- ZGR. 60, adresa/način uporabe: PEČA-HALA PIVOKARBON, GOSPODARSKA ZGRADA, PEČA-HALA PIVOKARBON, površine 677 m2,
ukupne površine 6988 m2.

Kao posjednik je evidentiran „TVORNICA UGLJENO - GRAFITNIH PROIZVODA, TUP-NIKOLA MAŠANOVIĆ, SVETOG KRIŽA 3, DUBROVNIK“.

Navedeni podaci ne odgovaraju u cijelosti podacima iz zk.ul. 164 k.o. Knežica budući da u istom nije navedena površina k.č.br. 18/1, koja prema katastru iznosi 3500 m2, te da je opis nekretnine drugačiji – u zemljišnim knjigama je „ORANICA“, a u katastru „PEČA, DVORIŠTE“. Opis nekretnine drugačiji je i za ZGR. 59 koja je u zemljišnim knjigama navedena kao „PLINSKA STANICA“ dok je u katastru navedena kao „PEČA-PUMPNA STANICA, GOSPODARSKA ZGRADA, PEČA-PUMPNA STANICA“, a ZGR. 60 je u zemljišnim knjigama navedena kao „HALA PIROKARFONA“ dok je u katastru navedena kao „PEČA-HALA PIVOKARBON, GOSPODARSKA ZGRADA, PEČA-HALA PIVOKARBON“.

Preostale katastarske čestice upisane u zk.ul. 164 k.o. Knežica, k.č.br. 17/5, 18/3, ZGR. 61, ZGR. 62, ZGR. 63, ZGR. 64 i k.č.br. 541 upisane su u posjedovni list br. 71 k.o. Knežica kod Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, kako slijedi:

- k.č.br. 17/5, adresa/način uporabe: PEČE, DVORIŠTE, površine 4146 m2,
- k.č.br. 18/3, adresa/način uporabe: PEČE, IND. ZGRADA, površine 2855 m2,
- ZGR. 61, adresa/način uporabe: PEČE-PUMPNA STANICA, NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine 7 m2,
- ZGR. 62, adresa/način uporabe: PEČE-PORTIRNICA, POMOĆNI OBJEKT, površine 15 m2,
- ZGR. 63, adresa/način uporabe: PEČE-POGON, POMOĆNI OBJEKT, površine 912 m2,
- ZGR. 64, adresa/način uporabe: PEČE-SKLADIŠTE, POMOĆNI OBJEKT, površine 560 m2,
- k.č.br. 541, adresa/način uporabe: GAJ, PUT, površine 2058 m2,
ukupne površine 10553 m2.

Kao posjednik je evidentiran „TVORNICA UGLJENO - GRAFITNIH PROIZVODA, TUP-NIKOLA MAŠANOVIĆ, SVETOG KRIŽA 3, DUBROVNIK“.

Navedeni podaci ne odgovaraju u cijelosti podacima iz zk.ul. 164 k.o. Knežica budući da je u istom k.č.br. 17/5 navedena kao „ORANICA“ površine 1064 m2, a u katastru kao „PEČE, DVORIŠTE“ površine 4146 m2, zatim je k.č. br. 18/3 također u zemljišnim knjigama navedena kao „ORANICA“, a u katastru kao „PEČE, IND. ZGRADA“, dok je ZGR. 63 u zemljišnim knjigama navedena kao „POGON ELEKTROGRAFITAŽE“, a u katastru kao „PEČE-POGON, POMOĆNI OBJEKT“, a ZGR. 64 u zemljišnim knjigama navedena kao „SKLADIŠTE SIROVINA“, a u katastru kao „PEČE-SKLADIŠTE, POMOĆNI OBJEKT“, dok je k.č.br. 541 u zemljišnim knjigama navedena kao „NEPLODNO-PUT“, a u katastru „GAJ PUT“.

Također, ističemo da je u posjedovni list br. 71 k.o. Knežica kod Područnog ureda za katastar Dubrovnik upisana i k.č.br. 526/2, adresa/način uporabe: PEČE, PUT, površine 155 m2, međutim predmetna čestica je prema podacima iz zemljišnih knjiga i to zk.ul. 42 k.o. Knežica,

zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, u vlasništvu Grada Dubrovnika, a što je potvrdio i član uprave Društva.

Iz svega navedenog proizlazi da ukupna površina k.č.br. 17/1, 17/5, 18/1, 18/3, ZGR. 59, ZGR. 60, ZGR. 61, ZGR. 62, ZGR. 63, ZGR. 64, k.č.br. 541, upisanih u posjedovne listove br. 71 i 80 k.o. Knežica kod Područnog ureda za katastar Dubrovnik, iznosi 17521 m², dok površina istih čestica upisanih u zk. ul. 164 k.o. Knežica iznosi 10959 m², što dovodi do razlike od 6582 m², a koja razlika se u dijelu može pripisati činjenici da u zk.ul. 165 k.o. Knežica nije upisana površina k.č.br. 18/1 od 3500 m², dok preostala razlika u dijelu od 3082 m² proizlazi iz različito evidentirane površine k.č.br. 17/5 koja je u katastru evidentirana površinom od 4146 m², a u zemljišnim knjigama površinom od 1064 m².

Za predmetne nekretnine izdana je Dozvola za upotrebu objekta broj: UP/I-05/5-4435-82., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske, od dana 15.03.1983. godine u kojoj su navedene: hala PIROCARBON sa skladištem izgrađena na k.č.br. 18/1 i 18/2, k.o. Knežica, hala za Mljevenje i sijanje grafitne prašine izgrađena na k.č.br. 17/5, 17/6, 17/7, 18/3 i 526/2, k.o. Knežica te skladište sirovina izgrađeno na k.č.br. 17/7, k.o. Knežica, na temelju valjanih građevinskih dozvola, a koje su čestice temeljem prijavnog lista za katastar br. 8/94 od 16.12.1994. godine usklađene s izvedenim stanjem. Temeljem predmetnog prijavnog lista za katastar su ranije spomenutim rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-2613/94 od dana 03.03.1995. godine poništene čestice k.č.br. 18/2, 17/6 i 17/7, sve k.o. Knežica, a formirane čestice ZGR. 59, ZGR. 60, ZGR. 61, ZGR. 62, ZGR. 63 i ZGR. 64.

4.1.2. Nekretnine položene u k.o. Gruž

Prema stanju zemljišnih knjiga, u vlasništvu Društva su nekretnine oznake ZGR. 79/6, ZGR. 80 i k.č.br. 181/1 upisane u zk.ul. 58, k.o. Gruž, nekretnine oznake k.č.br. 223/1, 230/1, ZGR. 1970, ZGR. 1971, ZGR. 1972, ZGR. 1973, ZGR. 1974, ZGR. 1975, upisane u zk.ul. 2185 k.o. Gruž, nekretnine oznake ZGR. 667 i ZGR. 668 i dio nekretnine oznake ZGR. 666, upisane u zk.ul. 2537 k.o. Gruž, nekretnine oznake ZGR. 87, k.č.br. 234, k.č.br. 237, k.č.br. 232/1 upisane u zk.ul. 1280 k.o. Gruž i nekretnina oznake ZGR. 1926 upisana u zk.ul. 2133 k.o. Gruž, sve navedeno upisano kod zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku.

Informativni katastarski pregled – k.č.br. 830/3, 834/3, 835, 836/1 k.o. Dubrovnik (omeđeno žutom linijom)



Za dio predmetnih nekretnina i to:

- oznake ZGR. 79/6, ZGR. 80 i k.č.br. 181/1 upisane u zk.ul. 58, k.o. Gruž,
- oznake k.č.br. 223/1, 230/1, ZGR. 1970, ZGR. 1971, ZGR. 1972, ZGR. 1973, ZGR. 1974, ZGR. 1975 (zk. tijelo I) i ZGR. 2086 (zk. tijelo II) upisane u zk.ul. 2185 k.o. Gruž,
- oznake ZGR. 87, k.č.br. 234, k.č.br. 237 (zk. tijelo I) i k.č.br. 232/1 (zk. tijelo II) upisane u zk.ul. 1280 k.o. Gruž
- oznake ZGR. 1926 upisana u zk.ul. 2133 k.o. Gruž,

Društvo raspolaže procjembenom elaboratom broj: 380-11/2020 izrađenim od strane OTP NEKRETNINE d.o.o., procjenitelj Daria Halbauer, d.i.a. od dana 16.12.2020. godine (dalje u tekstu: Procjembeni elaborat).

U Procjembenom elaboratu navedeno je da je procjena izrađena temeljem površine zemljišta prema katastru, koja iznosi 8.305,00 m², sve kako stanje u zemljišnim knjigama i katastru nije usklađeno.

Pri izradi Procjembenog elaborata zemljište je procijenjeno primjenom poredbene metode, a poslovni kompleks primjenom troškovne metode. Procijenjena vrijednost nekretnina sukladno Procjembenom elaboratu je 113.120.000,00 kn.

Prema Lokacijskoj informaciji Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša od dana 21.12.2021. godine, za opisane nekretnine primjenjuju se uvjeti smještaja i brojčani prostorni pokazatelji propisani člankom 81. Urbanističkog plana uređenja „Gruški akvatorij“ (Službeni list Grada Dubrovnika broj 17/2021, dalje u tekstu: Urbanistički plan):

- površina zahvata iznosi 7.525 m²
- gradivi dio zahvata iznosi 4.515 m², a maksimalna građevinska bruto površina svih građevina iznosi 26.337m²
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig} - nadzemni) iznosi 0.6, a najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is} - nadzemni) iznosi 3.5
- maksimalna visina građevine iznosi 18 metara
- planirana je garaža minimalnog kapaciteta 500 garažnih mjesta
- unutar gradivog dijela moguće je smještanje jednog ili više objekata
- više od jedne podrumске etaže omogućava se kad se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže. Potpuno ukopane etaže ne obračunavaju se prilikom izračuna K_{is} -a. Dopušta se gradnja pristupa u prvu podrumsku etažu, koja se ne računa kao najniža kota uređenog terena uz građevinu, minimalne širine koja je potrebna za funkcioniranje podrumске etaže kao garažnog prostora.
- Građevine unutar zahvata ex TUP se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 4 m od susjedne građevne čestice i najmanje 5,0 m od regulacijskom pravca Hebrangove ulice.
- U okviru zahvata obavezno je osigurati minimalno 10% zelenih površina.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Planu (kartografski prikazi broj 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Temeljem članka 187. Urbanističkog plana za prostornu cjelinu C (unutar koje se nalazi Solska baza i ex. TUP) propisana je obveza izrade javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

I) zk.ul. 58, k.o. Gruž

Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 58, k.o. Gruž upisane su nekretnine opisane kako slijedi:

- ZGR. 79/6, oznaka zemljišta: KUĆA – MAGAZIN, površine: - ,
- ZGR. 80, oznaka zemljišta: KUĆICA, površine: - ,
- k.č.br. 181/1, oznaka zemljišta: PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine: 446 m², sveukupne površine 446 m².

Kao vlasnik je upisano Društvo.

Zabilježeno je pod brojem Z-5078/12 da na temelju pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP-I 612-08/07-06/0222, Urbroj: 532-04-01-1/4-07-2, od 12.07.2007. godine, ZGR. 79/6 ima svojstvo kulturnog dobra.

Upisano je založno pravo pod brojem Z-8730/2017 na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju sve solemnizirano pod br. OV-4491/17 po javnom bilježniku Ivu Radoviću iz Dubrovnika, u iznosu od 304.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalarne kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene Općim ugovorom i sporazumom o osiguranju, odnosno radi osiguranja svih tražbina Banke po pojedinačnim ugovorima iz stavka 1.2. članka 1. Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove uz uvjete i rokove utvrđene tim pojedinačnim Ugovorima, kao i radi osiguranja svih tražbina po osnovi plaćenih troškova u postupku uknjižbe i

brisanja založnog prava, te troškova prinudne naplate odnosno realizacije založnog prava, za korist OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, 21000 Split, Hrvatska (dalje u tekstu: Hipoteka Z-8730/2017), te je zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj na z.k. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku s hipotekom upisanom u z. k. tijelo II zk.ul. 1280, zk.ul. 2133 i zk.ul. 58 sve k.o. Gruž, kao sporednim ulošcima zajedničke hipoteke.

Ranije upisano založno pravo pod brojem Z-8535/2020 na ukupni iznos od 700.000,00 HRK uvećano za kamate, naknade i troškove te ostale sporedne tražbine sa rokom dospijeca na dan 01.09.2021. godine, za korist OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, 21000 Split, Hrvatska (dalje u tekstu: Hipoteka Z-8535/2020), za koje je zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku, brisano je pod brojem Z-12964/2021.

Ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d., OIB: 52508873833, Zadar, Domovinskog rata 3, pod brojem Z-5665/11 brisana je pod brojem Z-7519/2021, a ranije upisana hipoteka također na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. pod brojem Z-2371/13 brisana je pod brojem Z-10967/2017.

Prema Uvjeranju KLASA: 935-08/17-02/300, Urbroj: 541-28-02/4-17-2, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, od dana 04.05.2017. godine (dalje u tekstu: Uvjerenje) proizlazi da se nekretnina označena kao: ZGR. 79/6 k.o. Gruž (stara izmjera) nalazi na k.č. 834/3 k.o. Dubrovnik, a nekretnina označena kao ZGR. 80 k.o. Gruž (stara izmjera) nalazi na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik. Iz pribavljene identifikacije čestica KLASA: 936-02/21-04/269, URBROJ: 541-30-02/16-21-2, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske od 06.12.2021. godine (dalje u tekstu: Identifikacija čestica) proizlazi da se nekretnina označena kao: ZGR. 79/6 k.o. Gruž (stara izmjera) nalazi dijelom na k.č.br. 834/3 k.o. Dubrovnik i dijelom na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik, a nekretnina označena kao ZGR. 80 k.o. Gruž (stara izmjera) na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik, dok nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao k.č.br. 181/1 odgovara dijelu k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik i dijelu k.č.br. 835 k.o. Dubrovnik.

Zemljišnoknjižno stanje ne odgovara u cijelosti katastarskim podacima obzirom da su u posjedovnom listu br. 1966 k.o. Dubrovnik, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, k.č. 834/3 i k.č. 836/1 označene kao:

- k.č.br. 834/3, adresa/način uporabe: ZAGREBAČKA, ZGRADA, površine 861 m²,
- k.č.br. 835, adresa/način uporabe: GRUŠKA OBALA, PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine 228 m²,
- k.č.br. 836/1, adresa/način uporabe: ZAGREBAČKA, KUĆA I DVORIŠTE, površine 7848 m².

Kako za ZGR. 79/6 i ZGR. 80 u zk.ul. 58 k.o. Gruž nije navedena površina niti je opis nekretnina istovjetan katastru, tako proizlazi da katastarski i zemljišnoknjižni podaci za nekretnine nisu usklađeni.

Dodatno ističemo da iz Uvjerenja proizlazi da su zgrade na k.č.br. 834/3 i 836/1 k.o. Dubrovnik evidentirane u katastru prije 15.02.1968. godine, što je relevantno u svjetlu odredbe čl. 184. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) prema kojoj se građevine izgrađene do 15.02.1968. godine smatraju izgrađenim na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

II) zk.ul. 2185 k.o. Gruž

Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 2185, k.o. Gruž upisane su nekretnine opisane kako slijedi:

- zk. tijelo I:
 - k.č.br. 223/1, oznaka zemljišta: PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine: 1401 m²,
 - k.č.br. 230/1, oznaka zemljišta: VRT, površine: - ,
 - ZGR. 1970, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
 - ZGR. 1971, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
 - ZGR. 1972, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
 - ZGR. 1973, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
 - ZGR. 1974, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
 - ZGR. 1975, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
 - ukupne površine 1401 m²
- zk. tijelo II:
 - ZGR. 2086, oznaka zemljišta: TRAFOSTANICA, površine: - .

Kao vlasnik zk. tijela I upisano je Društvo, dok je zk. tijelo II u društvenom vlasništvu, a nositelj prava korištenja je „TUP NIKOLA MAŠANOVIĆ DUBROVNIK“.

Na zk. tijelu I upisano je založno pravo - Hipoteka Z-8730/2017 te je zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj upravo na z.k. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku, s hipotekom upisanom u z.k. tijelo II zk.ul. 1280, zk.ul. 2133 i zk.ul. 58 sve k.o. Gruž, kao sporednim ulošcima zajedničke hipoteke.

Na zk. tijelu I upisano je založno pravo pod brojem Z-7265/2021 na temelju Ugovora o založnom pravu solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozara iz Dubrovnika od 12. srpnja 2021. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 767.495,97 HRK u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, OIB: 18683136487, Katančićeva ulica 5, 10000 Zagreb.

Na zk. tijelu I brisana je pod brojem Z-12964/2021 Hipoteka Z-8535/2020 za koju je bilo zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj upravo u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku, dok su sporedni ulošci zajedničke hipoteke zk. ul. 58, 1280, 2133 k.o. Gruž.

Ranije upisana hipoteka na zk. tijelu I na korist DUBROVAČKA BANKA d.d. Dubrovnik pod brojem Z-8621/03 brisana je pod brojem Z-259/12, zatim ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA D.D. ZADAR, pod brojem Z- 4752/07 brisana je pod brojem Z-3357/08, ranije upisana hipoteka također na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. ZADAR, Domovinskog rata 3, pod brojem Z- 3357/08 brisana je pod brojem Z-4783/2013, ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d., OIB: 52508873833, Zadar, Domovinskog rata 3, pod brojem Z-5665/11 brisana je pod brojem Z-7519/2021, a ranije upisana hipoteka također na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. pod brojem Z-2371/13 brisana je pod brojem Z-10967/2017.

Iz Uvjerjenja proizlazi da se nekretnine označena kao: ZGR. 1970 k.o. Gruž (stara izmjera), ZGR. 1971 k.o. Gruž (stara izmjera), ZGR. 1972 k.o. Gruž (stara izmjera), ZGR. 1973 k.o. Gruž (stara

izmjera), ZGR. 1974 k.o. Gruž (stara izmjera) i ZGR. 1975 k.o. Gruž (stara izmjera) nalaze na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik. Jednake podatke sadržava i pribavljena Identifikacija čestica, s tim da je iz iste razvidno da nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao k.č.br. 223/1 k.o. Gruž odgovara k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik, a nekretnina 230/1 k.o. Gruž odgovara dijelu k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik.

Zemljišnoknjižno stanje ne odgovara katastarskim podacima obzirom da je u posjedovnom listu br. 1966 k.o. Dubrovnik, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, k.č.br. 836/1 označena s podacima: adresa/način uporabe: ZAGREBAČKA, KUĆA I DVORIŠTE, površine 7848 m².

Kako za ZGR. 1970, ZGR. 1971, ZGR. 1972, ZGR. 1973, ZGR. 1974 k i ZGR. 1975 u zk.ul. 2185 k.o. Gruž nije navedena površina niti je opis nekretnina istovjetan katastru, tako proizlazi da katastarski i zemljišnoknjižni podaci za predmetne nekretnine nisu usklađeni.

Dodatno ističemo da iz Uvjerenja proizlazi da su zgrade na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik evidentirane u katastru prije 15.02.1968. godine, što je relevantno u svjetlu odredbe čl. 184. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) prema kojoj se građevine izgrađene do 15.02.1968. godine smatraju izgrađenim na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

III) zk.ul. 1280 k.o. Gruž

Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 1280, k.o. Gruž upisane su nekretnine opisane kako slijedi:

- zk. tijelo I:
 - ZGR. 87, oznaka zemljišta: DUĆAN, površine: - ,
 - k.č.br. 234, oznaka zemljišta: PROLAZ, površine: - ,
 - k.č.br. 237, oznaka zemljišta: VRT, površine: - ,
- zk. tijelo II:
 - k.č.br. 232/1, oznaka zemljišta: VRT, površine: 3161 m².

Zk. tijelo I je upisano kao općenarodna imovina, a kao organ upravljanja upisan je: TUP- TVORNICA UGLJENOGRAFITNIH PROIZVODA DUBROVNIK, dok je kao vlasnik zk. tijela II upisano Društvo.

Za zk. tijelo I zabilježeno je pod brojem Z-3844/10 da na temelju konačnog i pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP-I 612-08/09-06/0140, Urbroj: 532-04-01-01/4-09-2 od 06.05.2009. godine da k.č.br. 237 ima svojstvo kulturnog dobra.

Za zk. tijelo I je pod brojem Z-676/54 uknjiženo na teret ZGR. 87 i k.č.br. 234 i 237 kao poslužnih nekretnina pravo služnosti zabrane gradnje bilo kakvih nadzemnih građevina, a u korist ZGR. 85/1, 85/2 kao povlasnih nekretnina.

Na zk. tijelu II upisano je založno pravo - Hipoteka Z-8730/2017 te je zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj na z.k. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku, s hipotekom upisanom u z. k. tijelo II zk.ul. 1280, zk.ul. 2133 i zk.ul. 58 sve k.o. Gruž, kao sporednim ulošcima zajedničke hipoteke.

Na zk. tijelu II ranije upisano založno pravo - Hipoteka Z-8535/2020, za koje je bilo zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku, dok su sporedni ulošci zajedničke hipoteke zk. ul. 58, 1280, 2133 k.o. Gruž, brisano je pod brojem Z-12964/2021.

Ranije upisana hipoteka na zk. tijelu II na korist DUBROVAČKA BANKA d.d. Dubrovnik pod brojem Z-8621/03 brisana je pod brojem Z-259/2012, ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. ZADAR, Domovinskog rata 3, od brojem Z- 3357/08 brisana je pod brojem Z-4783/2013, ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d., OIB: 52508873833, Zadar, Domovinskog rata 3, pod brojem Z-5665/11 brisana je pod brojem Z-7519/2021, a ranije upisana hipoteka također na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. pod brojem Z-2371/13 brisana je pod brojem Z-10967/2017.

Iz Identifikacije čestica proizlazi da nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao k.č.br. 237 k.o. Gruž u katastru odgovara k.č.br. 822/2 k.o. Dubrovnik, a k.č.br. 232/1 k.o. Gruž u katastru odgovara k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik. Nekretnine zemljišnoknjižne oznake ZGR. 87 i k.č. br. 234 k.o. Gruž nisu navedene u Identifikaciji čestica. Kako smo od Društva zaprimili popis nekretnina koji je sadržavao isključivo katastarske podatke (broj k.č. i k.o.) to smo sukladno navedenim podacima putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra pribavili odgovarajuće zk.ul., međutim budući da su nekretnine drugačije označene u katastru i zemljišnim knjigama, zatražili smo od Područnog ureda za katastar Dubrovnik identifikaciju čestica. Identifikacija je zatražena sukladno katastarskim podacima (jer smo jedino te podatke dobili od Društva) iz kojeg razloga sada u pribavljenoj Identifikaciji čestica nedostaju dvije zemljišnoknjižne čestice.

IV) zk.ul. 2133 k.o. Gruž

Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 2133, k.o. Gruž upisana je nekretnina opisana kako slijedi:

- ZGR. 1926, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - .

Kao vlasnik je upisano Društvo.

Na nekretnini je upisano založno pravo pod brojem Z-5665/11 u korist OTP BANKA d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, 21000 Split, Hrvatska na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu od 12. listopada 2011. godine solemniziranom po javnom bilježniku Luci Bronzan iz Dubrovnika br. OV 6020/11, radi osiguranja svih tražbina nastalih po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu br. Ugovora 111004196817, u iznosu od 3.200.000,00 kn uz redovnu kamatnu stopu koja je promjenljiva temeljem ugovora o kreditu broj: OBS-196/11 zaključenog između HBOR-a Zagreb i OTP banke Hrvatska d.d. dana 16.09.2011. godine, a u trenutku zaključenja Ugovora o dugoročnom kreditu iznosi 6% godišnje, a koja se obračunava proporcionalnom metodom i naplaćuje tromjesečno u razdoblju otplate kredita, te uz kamatnu stopu nakon dospijeca (bančinu zateznu kamatu) koja je promjenljiva u skladu sa odlukom o kamatama Banke, a koja u momentu sklapanja Ugovora o dugoročnom kreditu iznosi 15% godišnje, s tim da će banka obračunati i naplatiti zakonsku zateznu kamatu u slučaju da ista bude viša od bančine zatezne kamate, te uz ostale uvjete i rokove u skladu sa Ugovorom o dugoročnom kreditu kao i za osiguranje svih tražbina Banke po osnovi plaćenih troškova u postupku uknjižbe i brisanja hipoteke, te troškova prinudne naplate odnosno realizacije založnog prava i zabilježeno je da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom i zk.ul. 1280, 2133 i 58 kao sporednim ulošcima.

Za navedenu hipoteku je razvidno da je ista u zk.ul. 2185, 1280 i 58, sve k.o. Gruž, brisana pod brojem: Z-7519/2021. Društvo je dostavilo brisovno očitovanje OTP banke kojim se dozvoljava brisanje založnog prava upisanog pod brojem Z-5665/11 na nekretnini upisanoj u zk.ul. 2133 k.o. Gruž. Dakle, potrebno je ishoditi brisanje predmetnog založnog prava.

Na nekretnini je upisano i založno pravo – Hipoteka Z-8730/2017 te je zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj na z.k. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku s hipotekom upisanom u z. k. tijelo II zk.ul. 1280, zk.ul. 2133 i zk.ul. 58 sve k.o. Gruž, kao sporednim ulošcima zajedničke hipoteke.

Hipoteka Z-8535/2020 za koju je zabilježeno da je riječ o zajedničkoj hipoteci upisanoj u zk.ul. 2185 k.o. Gruž kao glavnom ulošku brisana je pod brojem Z-12964/2021.

Ranije upisana hipoteka na korist DUBROVAČKA BANKA d.d. Dubrovnik pod brojem Z-8621/03 brisana je pod brojem Z-259/12, ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. ZADAR od brojem Z-4752/07 brisana je pod brojem Z-3357/08, ranije upisana hipoteka na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d., OIB: 52508873833, Zadar, Domovinskog rata 3, pod brojem Z-3357/08 brisana je pod brojem Z-4783/13, a ranije upisana hipoteka također na korist OTP BANKA HRVATSKA d.d. pod brojem Z-2371/13 brisana je pod brojem Z-10967/2017.

Dostavljena je građevinska dozvola broj: UP-I-05/5-3960-82., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske od 29.10.1982. godine kojom se odobrava rekonstrukcija i nadogradnja I. kata aneksa poslovno-tehničke zgrade u Dubrovniku katastarske oznake k.č.br. 1926 k.o. Gruž.

Dostavljena je i Dozvola za upotrebu broj: UP-I-05/5-858-84., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske od 27.03.1984. godine kojom se odobrava uporaba aneksa poslovno-tehničke zgrade u Dubrovniku katastarske oznake k.č.br. 1926 k.o. Gruž.

Iz Uvjerenja proizlazi da se nekretnina označena kao ZGR. 1926 k.o. Gruž (stara izmjera) nalazi na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik, a jednako je utvrđeno i Identifikacijom čestica.

Zemljišnoknjižno stanje ne odgovara katastarskim podacima obzirom da je u posjedovnom listu br. 1966 k.o. Dubrovnik, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, k.č.br. 836/1 označena s podacima: adresa/način uporabe: ZAGREBAČKA, KUĆA I DVORIŠTE, površine 7848 m².

Kako za ZGR. 1926 k.o. Gruž u zk.ul. 2133 k.o. Gruž nije navedena površina niti je opis nekretnine istovjetan katastru, tako proizlazi da katastarski i zemljišnoknjižni podaci za predmetnu nekretninu nisu usklađeni.

Dodatno ističemo da iz Uvjerenja proizlazi da su zgrade na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik evidentirane u katastru prije 15.02.1968. godine, što je relevantno u svjetlu odredbe čl. 184. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) prema kojoj se građevine izgrađene do 15.02.1968. godine smatraju izgrađenim na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

V) *zk.ul. 2537 k.o. Gruž*

Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 2537, k.o. Gruž upisane su nekretnine opisane kako slijedi:

- zk. tijelo I:
 - ZGR. 666, oznaka zemljišta: ZGRADA, površine: - ,
- zk. tijelo II:
 - ZGR. 667, oznaka zemljišta: MAGAZIN, površine: - ,
 - ZGR. 668, oznaka zemljišta: MAGAZIN, površine: - .

Zk. tijelo I, ZGR. 666, podijeljeno je na suvlasničke dijelove s neodređenim omjerom, odnosno etažirano na trinaest etaža za koje su upisani vlasnici - fizičke osobe. Za zk. tijelo I upisana je zabilježba pod brojem Z-7347/2019: *preostali dio zgrade osim upisanih etaža u ovom zk tijelu na ime: TVORNICA UGLJENOGRAFITNIH I ELEKTROKONTAKTNIH PROIZVODA TUP D.D., OIB: 35911849065, SVETOG KRIŽA 3, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA*, iz čega proizlazi da je vlasnik preostalog dijela zk. tijela I Društvo.

Kao vlasnik zk. tijela II upisano je Društvo, a koja je uknjižba dopuštena rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-6304/13 od dana 21.11.2013. godine, na temelju pravomoćne i ovršne presude Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. P-72/09 od 07.05.2010. godine.

Na dijelu zk. tijela I koji je u vlasništvu Društva i zk. tijelu II nema upisanih tereta. Na zk.ul. 2537 k.o. Gruž nema aktivnih plombi.

Iz Identifikacije čestica proizlazi da se nekretnine u zemljišnim knjigama označene kao ZGR. 666, ZGR. 667 i ZGR 668 k.o. Gruž sve nalaze na k.č.br. 836/1 k.o. Dubrovnik.

VI) *zk.ul. 947 k.o. Gruž*

Prema navodima Društva, Društvo je vanknjižni vlasnik još jedne nekretnine upisane u k.o. Gruž za koju se trenutno vodi postupak radi utvrđivanja prava vlasništva. Uvjerenjem KLASA: 943-01/20-02/194, Urbroj: 360-04-03/01-2021-13, Centra za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske od 07.07.2021. godine potvrđeno je da je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća TUP s.p.o. Dubrovnik procijenjen dio zgrade i to stan površine 110 m² na adresi Dubrovnik, Trpanjska 1, na čest.zgr. 762 zk.ul. 947 k.o. Gruž (stara izmjera), odnosno kat. čest. 258/1 k.o. Dubrovnik (nova izmjera).

Informativni katastarski pregled – k.č.br. 258/1 k.o. Dubrovnik (omeđeno žutom linijom)



Prema izvatku iz zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, Općinskog suda u Dubrovniku, u zk.ul. broj 947, k.o. Gruž upisane su nekretnine opisane kako slijedi:

- ZGR. 762, oznaka zemljišta: ZGRADA I DVORIŠTE, površine 750 m², sveukupne površine 750 m².

Kao vlasnik nekretnine upisana je Republika Hrvatska.

Na nekretnini je pod brojem DN. 611/40. uknjiženo pravo služnosti svakovrsnog i neograničenog prolaza preko puteva čest. zem. 1051/26, 1051/24, 1044/2, 1262/2, 1051/10 i 1051/30, na korist čest. zem. 1051/21 kao povlasnog dobra, a na teret čest.zem. 1051/26, 1051/21, 1051/24, 1044/2, 1262/2, 1051/10, 1051/30 kao poslužnog dobra.

Pod brojem Z-555/2018 zabilježeno je da je nekretnina kulturno dobro sukladno rješenju KLASA: UP-I-612-08/17-06/0161, URBROJ: 532-04-01-03-02/1-17-1, Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture od 11.10.2017. godine te je zabilježeno zakonsko pravo prvokupa temeljem čl. 36. - 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, na nekretnini označenoj kao zgr. 762 zgrada i dvorište 750 m² , u cjelini prava vlasništva Republike Hrvatske.

Pod brojem Z-3440/12 zabilježen je postupak temeljem tužbe Društva zbog poništenja rješenja tuženika Agencije za upravljanjem državnom imovinom, Klasa: 943-01/11-02/613, Urbroj: 360-7020/01-2012-4 od 09.02.2012. godine, sa zahtjevom da sud odluči o pravu tužitelja na čest.zgr. 762, k.o. Gruž, koji se postupak vodi pred Upravnim sudom u Splitu pod poslovnim brojem UsI-540/12.

Iz povijesnog pregleda zk.ul. 947 k.o. Gruž proizlazi da je ranije nekretnina bila općenarodna imovina, a kao organ upravljanja bio je upisan TUP - TVORNICA UGLJENOGRAFITNIH PROIZVODA DUBROVNIK, dok je pravo vlasništva Republike Hrvatske uknjiženo 2021. godine pod brojem Z-2112/12 na temelju prijedloga Iph-DO-16/12 Općinskog državnog odvjetništva u Dubrovniku od dana 23. travnja 2012. godine, čl. 23. st. 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu (NN. 92/10), Obavijesti klasa: 943-01/11-02/613 Agencije za upravljanje državnom imovinom od dana 29. ožujka 2012. godine, Potvrde o namjeni nekretnine klasa: 350-07/12-01/46 Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika od dana 09. ožujka 2012. godine.

Iz dostavljenog Zahtjeva Društva za izdavanje tabularne isprave za uknjižbu odgovarajućeg suvlasničkog dijela ili posebnog dijela zgrade zajedno s pripadajućim dijelom zemljišta i cijele nekretnine čest.zgr. 762 zk.ul. 947 k.o. Gruž - stara izmjera, odnosno kat.čest. 258/1 k.o. Dubrovnik - nova izmjera, od 30.07.2021. godine (dalje u tekstu: Zahtjev), upućenog Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske, proizlazi da je Društvo zatražilo izdavanje tabularne isprave, podredno etažiranje zgrade izgrađene na ZGR. 762 k.o. Gruž. Zahtjev je dostavljen za potrebe ovog izvještaja u word formatu bez potvrde o slanju, stoga ne možemo utvrditi je li i kada isti zaista podnesen.

Zemljišnoknjižno stanje ne odgovara katastarskim podacima obzirom da je u posjedovnom listu br. 2317 k.o. Dubrovnik, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, k.č.br. 258/1 označena s podacima: adresa/način uporabe: SOLITUDO, KUĆA I DVORIŠTE, površine 740 m². Također, kao posjednik je upisan Janić Vlado p. Vladimira, Nika i Meda Pucića 20/A, Dubrovnik.

Za ZGR. 762 k.o. Gruž je u zk.ul. 947 k.o. Gruž navedena drugačija površina te je opis nekretnine drugačiji nego u katastru, iz čega proizlazi da katastarski i zemljišnoknjižni podaci za predmetnu nekretninu nisu usklađeni.

4.2. Nekretnine u zakupu

Analizom dostavljenih Ugovora o zakupu poslovnih prostora proizlazi da je Društvo TUP, prema dostupnim informacijama, sklopilo ukupno šezdeset i šest Ugovora o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: Ugovori). Za potrebe ovog izvještaja nismo zaprimili ugovore o zakupu vezane uz društvo ESOP jer prema potvrdi uprave TUP-a, društvo ESOP nema ugovore o zakupu.

Poslovni prostori koji su predmet Ugovora nalaze se u Dubrovniku, na adresama Sveti Križ 3, Podgaj 12, Andrije Hebranga 85 i Andrije Hebranga 97.

Društvo je zakupodavac poslovnih prostora u svim dostavljenim Ugovorima dok su zakupnici poslovnih prostora razne fizičke i pravne osobe.

Svi Ugovori, osim Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 13.02.2018. godine sklopljenim s društvom AKD–Zaštita d.o.o., sklopljeni su na određeno vrijeme, uglavnom na razdoblje od jedne ili tri godine.

Posebno se napominje da, osim dva Ugovora solemnizirana po javnom bilježniku i osam Ugovora na kojima je javni bilježnik ovjerio potpis jedne od stranaka, niti na jednom drugom Ugovoru nije ovjeren potpis ugovornih stranaka od strane javnog bilježnika niti su Ugovori solemnizirani od strane javnog bilježnika. Navedeno je posebno važno za istaknuti budući da je u svim Ugovorima, osim Ugovora sklopljenih sa infrastrukturnim operatorima VIPnet d.o.o. (sada A1 Hrvatska d.o.o.), T-Mobile d.o.o. (sada HT – Hrvatski telekom d.d.) i Tele2 d.o.o. (sada Telemach Hrvatska d.o.o.), sadržana ovršna klauzula, ali u nedostatku solemnizacije Ugovora od strane javnog bilježnika isti se ne mogu smatrati javnobilježničkim aktom na temelju odredaba Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16) odnosno isti se ne mogu smatrati ovršnim ispravama temeljem kojih se, u nastupanja Ugovorima određenih okolnosti, može zatražiti neposredna ovrha ispražnjenjem prostora zakupa i predajom prostora zakupa u posjed Društva.

Dostavljena dva Ugovora koji su solemnizirani od strane javnog bilježnika jesu Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 27.05.2019. godine sklopljen između Društva kao zakupodavca i društva RITAM JEDAN DVA d.o.o. kao zakupnika te Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen dana 17.12.2018. godine između Društva kao zakupodavca i društva MAJEUTIKA d.o.o. kao zakupnika i kao takvi smatraju se ovršnim ispravama.

Nadalje, četrdeset i pet Ugovora dostavljena su u skeniranom ili fotografiranom obliku te je razvidno da su isti potpisani i ovjereni pečatom od obje ugovorne strane. Preostali Ugovori dostavljeni su u Microsoft Office Word obliku i ne može se sa sigurnošću zaključiti da li su navedeni Ugovori uistinu i sklopljeni između ugovornih stranaka, odnosno da li su predmetni Ugovori potpisani i ovjereni pečatom.

Ugovoreni uvjeti zakupa koji vrijede za sve dostavljene Ugovore odnose se na činjenicu da zakupnik, u pravilu, snosi sve troškove održavanja poslovnog prostora, komunalne troškove i troškove energije (režijski troškovi). Također, u svim aktivnim Ugovorima naveden je otkazni rok u slučaju otkaza Ugovora od bilo koje ugovorne strane. Otkazni rok u većini Ugovora iznosi tri mjeseca od primitka pismenog otkaza jedne od stranka. Međutim, Ugovori koji su sklopljeni na kraće vremensko razdoblje (u pravilu do godinu dana), sadrže otkazni rok od jednog ili dva mjeseca.

Posebno je važno izdvojiti tri Ugovora sklopljena s infrastrukturnim operatorima i to VIPnet d.o.o. (sada A1 Hrvatska d.o.o.), T-Mobile d.o.o. (sada HT – Hrvatski telekom d.d.) i Tele2 d.o.o. (sada Telemach Hrvatska d.o.o.). Navedeni Ugovori sklopljeni su na određeno vrijeme od 5 godina s mogućnošću automatskog produljenja trajanja Ugovora ukoliko niti jedna ugovorna strana u određenom roku, prije isteka Ugovora, ne dostavi drugoj ugovornoj strani pisanu obavijest o otkazu Ugovora. Ne raspoložemo informacijom da li je koja od ugovornih strana dostavila drugoj ugovornoj strani obavijest o otkazu Ugovora.

U određenom broju dostavljenih Ugovora, kao sredstvo osiguranja potraživanja Društva s osnove zakupnine i režijskih troškova ugovorena je predaja bjanko zadužnica na iznose do 10.000,00 kn, do 50.000,00 kn i na iznos do 100.000,00 kn.

Također, u određenom broju dostavljenih Ugovora ugovoreno je pravo prvozakupa odnosno ugovoreno je da protekom roka na koji je Ugovor sklopljen, Društvo se obvezuje, u slučaju da ima potrebu ponovno ponuditi poslovni prostor u zakup, sklapanje Ugovora ponuditi prvenstveno

dosadašnjem zakupniku a tek u slučaju da dosadašnji zakupnik ne želi sklopiti Ugovor sa Društvom, zakupodavac može ponuditi sklapanje Ugovora ostalim potencijalnim zakupnicima.

S druge strane, određeni broj dostavljenih Ugovora sadrži odredbe kojima se zakupnicima dopušta da izvrše određene preinake odnosno poboljšice u poslovnim prostorima koji su predmet Ugovora. U slučaju prijevremenog otkaza takvih Ugovora, isti sadrže klauzule da Društvo mora, djelomično ili u cijelosti, vratiti zakupnicima određeni postotak iznosa sredstava uložених u poslovni prostor. Takve ugovorne klauzule predstavljaju potencijalne obveze za Društvo u slučaju prijevremenog otkaza Ugovora.

Svi Ugovori navedeni su u tablici koja je navedena kao prilog br. 5 ovom izvješću. Predmetna tablica sadrži i druge podatke koji su od važnosti za potrebe dubinske analize dostavljenih Ugovora.

Zaključno, pregledom dostavljenih Ugovora proizlazi da potencijalni prihod koji Društvo može ostvariti na mjesečnoj razini s osnove naplate zakupnine iznosi ukupno 41.359,24 EUR odnosno 311.021,48 kn (izračun u hrvatske kune obavljen na dan 09.12.2021. godine po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za valutu euro). Izračun potencijalnih prihoda s osnove zakupnine okvirnog je karaktera budući da za Ugovore koji su dostavljeni u Microsoft Office Word obliku ne raspoložemo informacijama da li su isti stvarno i sklopljeni između ugovornih strana pa u slučaju da Ugovori dostavljeni u Microsoft Office Word obliku nisu sklopljeni između ugovornih strana, ukupan mjesečni iznos prihoda s osnove zakupnine može biti i znatno niži od prethodno navedenog iznosa.

5 INTELEKTUALNO VLASNIŠTVO I DRUGA MATERIJALNA IMOVINA (POKRETNINE)

Prema navodima člana uprave Društva TUP ne postoje ugovori o licenci kojima bi Društvo bilo stranka niti je društvo TUP imatelj bilo kakvih prava intelektualnog vlasništva, osim što je društvo nositelj domene (pretpostavljamo da se radi o domeni: tup-carbon-graphite.eu. Osim toga, uprava društva nas je obavijestila da društvo prodaje sve ostale pokretne/strojeve s obzirom na donošenje odluke o obustavi poslovnih djelatnosti društva TUP.

Za potrebe izrade ovog izvještaja nismo zaprimili informacije o intelektualnom vlasništvu ili drugoj materijalnoj imovini društva ESOP.

6 RADNI ODNOSI

Za potrebe izrade ovog izvještaja zaprimili smo informacije o radnicima društva TUP dok nismo zaprimili informacije o radnicima društva ESOP. S obzirom na zaključke vezano uz poslovnu djelatnost društva ESOP iz dijela 1 ovog izvještaja smatramo da društvo ESOP nema aktivnu poslovnu djelatnost te time da niti nema radnike. Predlažemo u svakom slučaju prije zaključenja transakcije ishoditi potvrdu prodavatelja o statusu radnika oba društva Grupe.

Slijedom iznesenog u naravnim dijelovima ovog izvještaja osvrnuti ćemo se na radnopravne odnose vezane isključivo uz Društvo TUP.

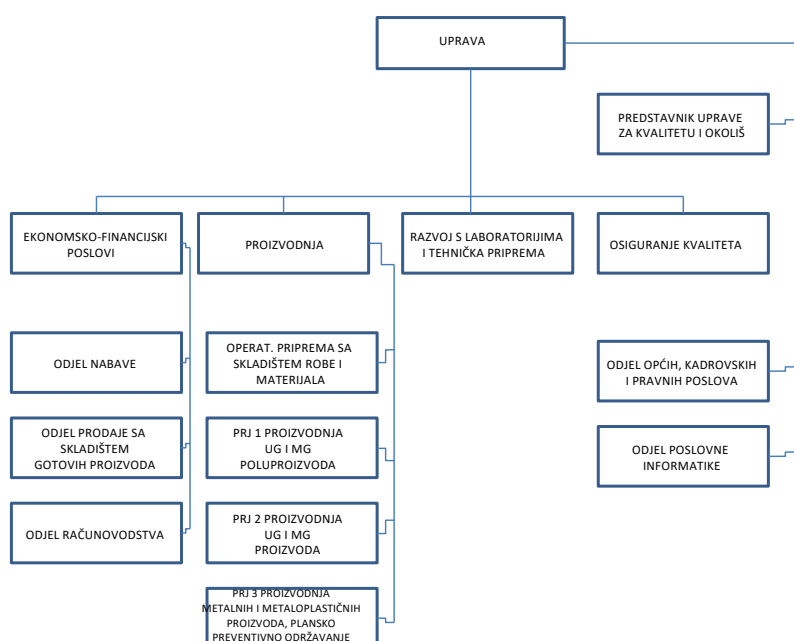
6.1. Broj radnika i struktura radnika

Prema dostavljenim ugovorima o radu od strane Društva i navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 06.12.2021. godine, broj radnika zaposlenih u društvu TUP d.d. na dan 06.12.2021. godine je 32 radnika, od čega svi imaju sklopljene ugovore o radu na neodređeno vrijeme.

Svi radnici su u dobnoj skupini od 45-64 godina života te je većina radnika u Društvu zaposlena dulje od 30 godina, od čega je samo šestero radnika u Društvu zaposleno kraće od 30 godina. Detaljna analiza strukture radnika vidljiva je u Tablici koja čini prilog ovog Izvješćaja.

6.2. Organizacijska struktura

Organizacijska struktura Društva (prema prilogu Pravilnika o radu):



Najviše radnika zaposleno je u organizacijskoj jedinici Proizvodnje (18), zatim u jedinici Ekonomsko-financijskih poslova (6), dok je ostatak zaposlen u jedinici Odjela općih, kadrovskih i pravnih poslova (2), Razvoj s laboratorijima i tehnička priprema (3), Osiguranje kvalitete (2).

6.3. Radničko vijeće i sindikat

Društvo prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz maila od 02.12.2021. godine nema ustrojeno radničko vijeće, niti u Društvu djeluju sindikalni povjerenici, odnosno predstavnici.

6.4. Kolektivni ugovor

Na Društvo se ne primjenjuje niti jedan kolektivni ugovor.

6.5. Managerski ugovor

Član uprave Luka Majić ima sklopljen Menadžerski ugovor od 28.11.2019. godine. Prema članku 3. Menadžerskog ugovora, menadžeru se isplaćuje mjesečna bruto plaća u iznosu od 17.200,00 kn.

Člankom 7. ugovorena je ugovorna zabrana natjecanja, prema kojoj se menadžer obvezuje da 5 godina nakon prestanka radnog odnosa u Društvu bez pisane suglasnosti Društva neće obavljati poslove iz osnovne djelatnosti Društva, a niti za svoj račun ili račun treće osobe sklapati poslove kojima se natječe s Društvom. Ugovor je sklopljen na rok od 4 godine uz mogućnost obnove. Raskidom ili istekom Ugovora ostaju na snazi prava i obveze radnika i poslodavca utemeljene Ugovorom o radu, radno mjesto rukovoditelj razvoja, koef. složenosti 4,25 ili otpremnina u visini polovice plaće iz Menadžerskog ugovora za svaku godinu neprekidnog staža u Društvu. Član uprave Luka Majić zaposlen je u Društvu neprekidno 34 godine prema mailu osobe ovlaštene osobe za zastupanje Društva od 07.12.2021. godine, slijedom čega isti ima pravo na otpremninu u slučaju raskida Menadžerskog ugovora prema izračunu $8.600,00 \text{ kn} \times 34$, što iznosi 292.400,00 kn. Član uprave ima sklopljen Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od dana 03.02.2003. godine za radno mjesto rukovoditelj tehničke pripreme, stoga nije razvidno zašto raskidom ili istekom Menadžerskog ugovora ostaju na snazi prava i obveze stranaka za radno mjesto rukovoditelj razvoja. U slučaju otkazivanja Ugovora o radu iz 2003. godine radnik bi imao pravo na otpremninu sukladno članku 79. Pravilnika o radu Društva, odnosno u iznosu od polovice prosječne plaće u zadnja tri mjeseca po godini staža u Društvu. Budući je član uprave u zadnja tri mjeseca primao plaću u iznosu određenom u Menadžerskom ugovoru, izračun bi bio isti.

U svakom slučaju predlažemo da se točan izračun mogućeg iznosa otpremnine i drugih financijskih obveza potvrdi sa financijskim stručnjacima.

Obzirom da raskidom Menadžerskog ugovora ostaju na snazi prava i obveze radnika Majića i Društva iz Ugovora o radu na neodređeno vrijeme od 03.02.2003. godine, radno mjesto rukovoditelj tehničke pripreme, skrećemo pozornost da će radnik Majić u slučaju eventualnog opoziva ili ostavke s mjesta člana uprave imati sva prava sukladno ZOR-u kao i svaki drugi radnik temeljem Ugovora o radu na neodređeno vrijeme.

6.6. Ugovori o radu

Prema dostavljenim ugovorima o radu radnika, svim radnicima se godišnji odmor i plaća utvrđuju u skladu s odredbama Pravilnika o radu, a u slučaju redovitog otkaza ugovora o radu, otkazni rokovi određeni su Pravilnikom o radu.

6.7. Pravilnik o radu

U Društvu je na snazi Pravilnik o radu Društva od dana 15.11.2012. godine koji je stupio na snagu 22.11.2012. godine (dalje u tekstu: Pravilnik).

Prema članku 37. Pravilnika, pravo na plaćeni godišnji odmor određuje se u trajanju najmanje 18 radnih dana u svakoj kalendarskoj godini. Ukupno trajanje godišnjeg odmora je 30 radnih dana. Dodatne dane godišnjeg odmora radnici ostvaruju prema sljedećim kriterijima:

- uvjetima rada (do 3 radna dana)
- složenosti poslova radnog mjesta (do 4 radna dana)
- ukupnom stažu (za svake 2 godine navršenog staža 1 dan godišnjeg)
- zdravstvenom stanju radnika (do 2 radna dana)
- socijalnim uvjetima u kojima radnik živi.

Prema članku 55. Pravilnika, radnik ima pravo na plaću koja se sastoji od osnovne plaće radnog mjesta na kojem radnik radi utvrđene temeljem složenosti poslova i normalnih uvjeta rada, stalnog

dodatka na plaću u iznosu od 400 kn, dodataka na plaću za radni staž (za svaku navršenu godinu staža za 0,5%, i to za radni staž upisan u radnu knjižicu, uvećan za tekući radni staž u Društvu), za rad u uvjetima težim od uobičajenih (do 20% na osnovnu plaću), po osnovi izvršavanja poslova i radnih zadataka u opsegu i kvaliteti koja je veća od prosječne, odnosno uobičajene (stimulativni dio plaće) (max. 20% na osnovnu plaću).

Prema članku 56., osnovna plaća radnika za puno radno vrijeme i uobičajeni radni učinak predstavlja umnožak osnovice i polaznog koeficijenta radnog mjesta radnika. Popis radnih mjesta sistematiziranih redoslijedom od najjednostavnijih do najsloženijih, na način da se za svako radno mjesto odredi koeficijent njegove složenosti u odnosu na najjednostavnije poslove, nalazi se u prilogu Pravilnika i čini njegov sastavni dio.

Prema članku 57., najniža osnovna plaća radnika za najjednostavnije poslove, za koeficijent složenosti (1,00) iznosi 2.100,00 kn bruto.

Prema dostavljenom Konačnom obračunu plaća za listopad 2021. godine, jedino radnici Mare Bilić zaposlenoj na radnom mjestu pakirer s koeficijentom složenosti 1,50 isplaćena je bruto plaća u iznosu od 4.572,40, a koja je neznatno iznad minimalne plaće propisane za 2021. godinu Uredbom Vlade Republike Hrvatske u iznosu od 4.250,00 kn. Navedeno se navodi stoga što je Zakonom o minimalnoj plaći (NN 118/18, 120/21) propisano da se u iznos minimalne plaće ne ubrajaju povećanja plaće s osnove prekovremenog rada, otežanih uvjeta, noćnog rada i rada nedjeljom, blagdanom ili nekim drugim danom za koji je zakonom određeno da se ne radi, a novčanom kaznom se za prekršaj u iznosu od 60.000,00 – 100.000,00 kn može kazniti Društvo ako ne isplati minimalnu plaću.

Prema članku 80. Pravilnika, radnik ima pravo na jubilarnu nagradu za navršen neprekinuti niz godina staža u Društvu u visini neoporezivih iznosa koji se određuju Pravilnikom o porezu na dohodak.

Prema Pravilniku o porezu na dohodak (NN 10/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 80/2019, 1/2020, 74/2020, 138/2020, 1/2021, dalje u tekstu: Pravilnik o porezu na dohodak), nagrade radnicima za navršenih 40 godina radnog staža i svakih narednih 5 godina radnog staža mogu se neoporezivo isplatiti u visini do 5.000,00 kn. Nagrade radnicima za navršenih 35 godina radnog staža mogu se neoporezivo isplatiti u visini do 4.000,00 kn. Nagrade radnicima za navršenih 30 godina radnog staža mogu se isplatiti u visini do 3.500,00 kn. Nagrade radnicima za navršenih 25 godina radnog staža mogu se isplatiti u visini do 3.000,00 kn. Nagrade radnicima za navršenih 20 godina radnog staža mogu se isplatiti u visini do 2.500,00 kn. Nagrade radnicima za navršenih 15 godina radnog staža mogu se isplatiti u visini do 2.000,00 kn.

Obzirom Pravilnikom nije ostavljena mogućnost isplate jubilarnih nagrada radnicima na dispoziciju Društvu, Društvo je obvezno isplaćivati jubilarne nagrade radnicima u visini propisanoj Pravilnikom o porezu na dohodak sukladno ostvarenim godinama staža.

Prema članku 81. Pravilnika, poslodavac će isplatiti jednokratni dodatak na plaću (božićnica, uskrsnica, regres) u visini najniže osnovne plaće u Društvu.

Prema istom članku Pravilnika, Društvo je dužno jednom godišnje osigurati poklon djetetu radnika do 15 godina starosti u neoporezivom iznosu koji sukladno Pravilniku o porezu na dohodak iznosi 600,00 kn godišnje.

Sukladno članku 82. Pravilnika, radnik ili njegova obitelj imaju pravo na solidarnu pomoć u slučajevima smrti radnika (4 najniže osnovne plaće u Društvu), smrti člana uže obitelji radnika (1 najniža plaća u Društvu), nastanka invalidnosti nastale ozljedom na radu (2 najniže osnovne plaće u Društvu), nastanka invalidnosti u drugim slučajevima (1 najniža osnovna plaća u Društvu).

Sukladno članku 83. Pravilnika, radnik ima pravo na naknadu troškova prijevoza na posao i s posla u visini stvarnih troškova javnog prijevoza i cijene javnog prijevoza u iznosu najpovoljnijeg za poslodavca. Radnik koji ima troškove prijevoza dolaska na posao i odlaska s posla, a nema javnog prijevoza u tom smjeru, uprava će odrediti iznos naknade troškova u visini troškova javnog prijevoza za približno jednake udaljenosti.

Iz citiranih odredbi koje uređuju materijalna prava radnika razvidno je da iste nisu dispozitivne naravi, odnosno da je Društvo dužno isplatiti propisana materijalna prava.

I/ Otpremnine

Prema članku 79. Pravilnika, radnik ima pravo na otpremninu u slučaju i uz uvjete utvrđene zakonom u iznosu 0,5 svoje prosječne plaće u zadnja tri mjeseca, po godini staža kod istog poslodavca. Prilikom odlaska u mirovinu radnik ima pravo na otpremninu u neoporezivom iznosu po Zakonu o porezu na dohodak.

Prema članku 7. Pravilnika o porezu na dohodak (NN 10/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 80/2019, 1/2020, 74/2020, 138/2020, 1/2021, dalje u tekstu: Pravilnik o porezu na dohodak) otpremnine prilikom odlaska u mirovinu neoporezive su do iznosa od 8.000,00 kn.

Prema članku 126. ZOR-a, radnik kojem poslodavac otkazuje nakon dvije godine neprekidnog rada, osim ako se otkazuje zbog razloga uvjetovanih ponašanjem radnika, ima pravo na otpremninu u iznosu koji se određuje s obzirom na dužinu prethodnog neprekidnog trajanja radnog odnosa s tim poslodavcem. Otpremnina se ne smije ugovoriti, odnosno odrediti u iznosu manjem od jedne trećine prosječne mjesečne plaće koju je radnik ostvario u tri mjeseca prije prestanka ugovora o radu, za svaku navršenu godinu rada kod toga poslodavca. Ako zakonom, kolektivnim ugovorom, pravilnikom o radu ili ugovorom o radu nije određeno drukčije, ukupan iznos otpremnine iz stavka 2. ovoga članka ne može biti veći od šest prosječnih mjesečnih plaća koje je radnik ostvario u tri mjeseca prije prestanka ugovora o radu.

Prema citiranoj odredbi Pravilnika, radnici imaju pravo na otpremninu u visini polovice svoje prosječne plaće u zadnja tri mjeseca, po svakoj godini staža u Društvu, bez ograničenja ukupnog iznosa otpremnine propisanog člankom 126. ZOR-a.

Iz dostavljenog Dopisa ovlaštene osobe za zastupanje Društva od 05.10.2021. godine proizlazi da će svi djelatnici dobiti zakonsku otpremninu, odnosno da izračun otpremnine iznosi prosječna bruto plaća puta broj mjeseci prema Zakonu o radu, kao i da će tako obračunata otpremnina biti uvećana za one radnike koji imaju više od 1 godine do pune mirovine kako slijedi:

1-2 godine	do pune mirovine	5%
2-3 godine	do pune mirovine	10%
3-4 godine	do pune mirovine	15%

4-5 godina	do pune mirovine	20%
5-6 godina	do pune mirovine	25%
>6 godina	do pune mirovine	30%

U odnosu na prednje navodi se kako takvo uvećanje nije propisano zakonskim propisima niti Pravilnikom o radu Društva te ovisi isključivo o odluci Društva. S druge strane, kako je naprijed navedeno, radnici prema Pravilniku imaju pravo na otpremninu prema izračunu polovice svoje prosječne plaće u zadnja tri mjeseca po godini staža u Društvu, a ne kako je određeno ZOR-om (bez ograničenja ukupnog iznosa otpremnine propisanog člankom 126. ZOR-a).

Prema dostavljenom izračunu otpremnina iz Projekta Karbon - financijsko i porezno dubinsko snimanje – nacrt društva PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o., ukupan iznos troškova otpremnina za 31 radnika, uz primjenu faktora uvećanja, iznosi 2.620.000,00 kn, međutim napominjem da takav izračun nije sukladan Pravilniku Društva, budući se prema istome ne primjenjuje ograničenje iz članka 126. ZOR-a, već se otpremnina ima isplatiti za svaku navršenu godinu staža u Društvu.

II/ Otkazni rok

Pravilnikom nije uređen otkazni rok u slučaju otkaza ugovora o radu, iako se ugovori o radu pozivaju na odredbe Pravilnika po pitanju otkaznog roka.

Prema podacima dostavljenim od strane Društva, svi radnici zaposleni su u Društvu dulje od 10 godina, slijedom čega je najmanje trajanje otkaznog roka sukladno članku 122. ZOR-a dva mjeseca i dva tjedna, dok najviše trajanje otkaznog roka iznosi četiri mjeseca, za one radnike koji su u radnom odnosu dulje od 20 godina i koji su navršili 55 godina života.

III/ Plaća

Kako proizlazi iz Konačnog obračuna plaća za listopad 2021. godine, ukupan bruto iznos isplaćenih plaća iznosi 216.795,10 kn, odnosno ukupan neto iznos nakon obračuna doprinosa iznosi 173.436,06 kn.

IV/ Odlazak radnika u mirovine

Uvjete za odlazak u starosnu mirovinu na dan 06.12.2021. godine prema podacima dobivenim od Društva ne ostvaruje nitko od radnika Društva (najstariji radnici imaju 64 godine života). Od radnika koji na današnji dan imaju 64 godine života, jedan će steći uvjete za starosnu mirovinu u siječnju 2022. godine, a drugi u ožujku 2022. godine.

Uvjete za odlazak u prijevremenu starosnu mirovinu na današnji dan ostvaruje 13 radnika (60 godina života i 35 godina radnog staža).

Uvjete za odlazak u starosnu mirovinu za dugogodišnjeg osiguranika ostvaruje na današnji dan petorica radnika (60 godina života i 41 godina mirovinskog staža osiguranja u efektivnom trajanju).

Takvim radnicima imaju se isplatiti otpremnine u iznosu od 8.000,00 kn.

Prema navodima osobe ovlaštene za zastupanje Društva iz Dopisa od 05.10.2021. godine, 15 radnika prema njihovom iskazu namjeravaju u mirovinu (nije poznato s kojim datumom). Obzirom da odluka o odlasku u mirovinu ovisi o samim radnicima (osim za starosnu mirovinu), nije moguće navesti koliko će radnika sa sigurnošću otići u mirovinu, a kolikom broju radnika će se morati otkazati ugovor o radu.

7 SUDSKI POSTUPCI

Za potrebe pripreme ovog izvještaja dostavljena nam je ograničena dokumentacija koja se isključivo odnosi na društvo TUP, dok nam nije dostavljena nikakva dokumentacija koja bi se odnosila na tekuće postupke vezano uz društvo ESOP.

U nastavku dostavljamo pregled dostavljene dokumentacije.

7.1 Općenit pregled postupaka

Prema izjavi o sudskim sporovima Društva od 29.11.2021. godine (dalje u tekstu: Izjava) nema sporova u kojima je Društvo pasivna strana. Vodi se kazneni postupak protiv bivše uprave i nadzornog odbora koji su djelovali 2008. godine i odštetni postupak protiv tadašnjeg direktora za naknadu štete.

Napominje se da je Društvo dostavilo presudu Županijskog suda u Splitu posl.br. GŽ R-698/2018 od dana 13.05.2020. godine u pravnoj stvari tužitelja Ivice Žuvela protiv tuženika Društva, kojom je odbijena žalba tuženika i potvrđena presuda Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. P-872/14 od 28.05.2018. godine. Druga dokumentacija nije dostavljena. Iz predmetne presude proizlazi da je postojalo dugovanje Društva prema Ivici Žuveli s osnove zakonske zatezne kamate na isplaćenu plaću, naknade plaće za vrijeme za koje radni odnos nije prestao jer je odluka o otkazu sudskom odlukom utvrđena nezakonitom, naknade za neiskorišteni godišnji odmor te otpremnine. Zatražili smo očitovanje jesu li predmetna dugovanja uredno plaćena, do sastava ove analize nismo zaprimili odgovor.

7.2 Pojedinačni postupci

I/ Općinsko državno odvjetništvo u Dubrovniku protiv Ivice Žuvele, Nikše Njirića, Matea Milkovića i Stjepana Zekića

Kazneni postupak se vodi zbog kaznenog djela zlouporabe položaja i ovlasti iz članka 291. stavka 2. Kaznenog zakona (NN 110/1997, 27/1998, 50/2000, 129/2000, 84/2005, 51/2001, 111/2003, 190/2003, 105/2004, 71/2006, 110/2007, 152/2008, 57/2011, 77/2011, 125/2011, 143/2012, dalje u tekstu: KZ/97), glave XXVIII. KAZNENA DJELA PROTIV SLUŽBENE DUŽNOSTI, u svezi sa stavkom 1. KZ/97, protiv optuženika: Ivica Žuvela, Nikša Njirić, Mateo Milković i Stjepan Zekić, uz oštećenika Društvo, sve temeljem Optužnice Općinskog državnog odvjetništva u Dubrovniku pod posl.br.: K-DO-376/12 od 09.06.2014. godine.

Iz Zapisnika s rasprave kod Općinskog suda u Dubrovniku od 28.10.2021. godine proizlazi da su se sva četvorica optuženika izjasnila da se ne smatraju krivima za kazneno djelo za koje ih se tereti.

U dokaznom postupku ispitan je svjedok Andro Vlahušić.

Postupak je još uvijek u tijeku, a rasprava je zakazana za 27.01.2022. godine.

Iz dostavljenog zapisnika s rasprave u kaznenom postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Dubrovniku pod posl.br. K-248/14 proizlazi da postoji parnični postupak koji se vodi kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, ranije Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe Dubrovnik, pod posl.br. P-1856/12 po tužbi Društva protiv TD „KAPITELING“. Iz podataka dostupnih na web stranici „E-predmet“ razvidno je da predmetni postupak posl.br. P-1856/12 nije pravomoćno okončan, a niti spomenut u Izjavi kao jedan od postupaka u tijeku. Prema navodima Društva postupak je prekinut, a društvo Kapiteling d.o.o. je u međuvremenu brisano iz sudskog registra. Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku razvidno je da je KAPITELING d.o.o., OIB: 09752686913, brisano nakon provedenog stečajnog postupka još 05.05.2016. godine. Obzirom da u odnosu na navedeni postupak drugih podataka nema, nismo u mogućnosti dati analizu istog.

II/ TUP protiv IVICE ŽUVELE

Postupak se vodi kod Općinskog suda u Dubrovniku pod posl.br.: P-177/15 radi naknade štete. Iz dostavljenog Zapisnika o održanoj glavnoj raspravi od dana 08.07.2021. godine i sustava e-predmet proizlazi da je određen prekid postupka do rješenja spisa K-248/14.

Uvidom u sustav e-predmet razvidno je da je postupak pokrenut po protutužbi Društva od dana 14.01.2015. godine.

Prema navodima uprave Društva, utužen je iznos od 2.900.000,00 kn.

III/ TUP protiv društva Prim d.o.o.

Društvo je dostavilo e-mail očitovanje odvjetnika Ivica Bana iz Dubrovnika od dana 24.11.2021. godine u kojem stoji da se kod Trgovačkog suda u Dubrovniku pod posl. br. Ovr. 8/2020, vodi ovršni postupak ovrhovoditelja Društva protiv ovršenika PRIM d.o.o. radi prisilne naplate iznosa od 130.512,46 kuna. Predmet nije spomenut u Izjavi. Društvo je naknadno dostavilo Sporazum o dugovanju sklopljen s Prim d.o.o. od 12.11.2020. godine iz kojeg proizlazi da je ugovorena obročna otpлата dijela dugovanja do rujna 2021. godine, dok je dio dugovanja otpušten. Prema izjavi Društva Sporazum je ispunjen te je Prim d.o.o. izvršilo svoje obveze prema Društvu.

8 OČUVANJE OKOLIŠA

S obzirom na poslovnu djelatnost društva TUP zatražili smo od prodavatelja informacije o ishođenim dozvolama društva za obavljanje poslovnih djelatnosti te skrbi o okolišu. Za društvo ESOP nismo zaprimili informacije koje bi se ticale očuvanja okoliša i obavljanja djelatnosti društva ESOP.

Od uprave društva TUP zaprimili smo informaciju da društvo nastoji prodati sve stare strojeve, a preostale ne prodane strojeve dati u staro željezo. U pozivu na prodaju vezano uz ovaj Projekt uprava Društva je istaknula da Društvo više ne obavlja poslovne djelatnosti, a slijedom čega bi se moglo zaključiti da dodatni rizici vezano uz očuvanje okoliša uslijed obavljanja poslovnih djelatnosti ne postoje.

Za potrebe pripreme ovog izvješća prodavatelji su nam isključivo dostaviti Rješenje o ukidanju okolišne dozvole, KLASA: UP/I 351-02/18-45/19, Urbroj: 517-03-1-3-1-20-9, Ministarstva zaštite okoliša i energetike Republike Hrvatske od 15.06.2020. godine (dalje u tekstu: Rješenje), istim je

ukinuto ranije doneseno Rješenje o objedinjenim uvjetima zaštite okoliša, KLASA: UP/I 351-03/13-02/43, Urbroj: 517-06-2-2-1-16-38 od 31.03.2016. godine, koje je izdano za postrojenje za proizvodnju ugljenografitnih i elektrokontaktnih proizvoda Društva u pogonima na lokaciji Gruž (Sv. Križ 3) i Komolac (Podgaj 12, Mokošica) u Dubrovniku, osim dijela tog rješenja koji se odnosi na način uklanjanja postrojenja i povratak lokacije u zadovoljavajuće stanje u skladu s budućom namjenom postrojenja.

Iz obrazloženja Rješenja proizlazi da Društvo postepeno gasi proizvodnju radi čega isto više nije obveznik okolišne dozvole pa je rješenje o okolišnoj dozvoli trebalo staviti van snage, sukladno provedenom inspekcijskom nadzoru kojim su potvrđeni navodi Društva o gašenju proizvodnje.

PRILOG 1 OPSEG, OSNOVA I PRETPOSTAVKE IZVJEŠĆA

1 OPSEG I OSNOVA IZVJEŠĆA

- 1.1 Ovo Izvješće je pripremljeno sukladno uputi Klijenta u vezi s Projektom i odnosi se samo na pitanja koje je Klijent naznačio kao važne za Projekt (Eng: „red flag report“).
- 1.2 Naš pregled je izvršen na osnovi informacija i dokumenata koji su relevantni za i povezani s pravnim *due diligence*-om i koji su nam učinjeni dostupnim te koji su pregledani u elektroničkom obliku te nam dostavljeni do zaključno 17.12.2021. godine u 16.00 sati, te na osnovi odgovora na pitanja i dokumentacije koja smo dobili od predstavnika prodavatelja i Grupe prije navedenog datuma (zajedno „**Dostavljeni Dokumenti**“) („***Due Diligence***“).
- 1.3 Tijekom *Due Diligence*-a tražili smo određene informacije i dokumente koje smo smatrali važnima za pravni *due diligence* Grupe i koji bi mogli imati utjecaj na Projekt. Točnost ovog Izvješća je nužno povezana s Dostavljenim Dokumentima i ispravnosti, potpunosti, ažurnosti i točnosti usmenih obrazloženja koje je dala Grupa.
- 1.4 Izvješće se tiče samo pravnih pitanja koja proizlaze iz Dostavljenih Dokumenta, a koja su promatrana u kontekstu i u svrhu Projekta te posljedično ne može identificirati sva pitanja koja mogu biti relevantna za razmatranje poslovnog, financijskog, poreznog, računovodstvenog ili tehničkog aspekta. Nismo obrađivali poslovna, financijska, porezna, računovodstvena ili tehnička pitanja s obzirom da se tim pitanjima bave drugi savjetnici Klijenta.
- 1.5 Pitanja koja su obrađena u ovom Izvješću poznata su nam na dan 17.12.2021. godine.
- 1.6 Ukoliko nije drugačije naznačeno, ovo Izvješće se temelji samo na Dostavljenim Dokumentima koji su nam učinjeni dostupnima na način opisan u paragrafu 1.2 gore.
- 1.7 U ovom Izvješću obradili smo samo pitanja koja smo subjektivno smatrali bitnima u odnosu na Projekt. Ovo Izvješće se ne treba tretirati kao detaljan pregled svih pitanja koja se odnose na Društvo, a što je od posebne važnosti jer u provedbi *Due Diligence* postupka nismo zaprimili znatnu količinu informacija, dokumentacije i odgovora koje smatramo relevantnim za analizu društava u projektima sličnim ovom Projektu.
- 1.8 Ovo Izvješće ne može ni na koji način poslužiti kao zamjena za druge istrage i procedure koje će Klijent poduzeti ili bi ih trebao poduzeti radi donošenja odluke o sudjelovanju u Projektu i uvjetima sudjelovanja.
- 1.9 Na ovo se Izvješće ne treba osloniti kao na cjelovito ili formalno pravno mišljenje u pogledu pitanja obrađenih u njemu. Ovo Izvješće se ne treba smatrati zamjenom za specifični pravni savjet koji se tiče konkretnih pojedinačnih situacija ili problema.
- 1.10 Ovo Izvješće se nužno ne bavi svim pitanjima koja su sadržana u ostalim izvješćima pripremljenima za Klijenta u odnosu na Projekt. Ovo Izvješće, iz tog razloga, treba biti promatrano u kontekstu takvih ostalih izvješća.
- 1.11 Osim pregleda podataka dostupnih u javnim registrima (Sudski registar, *on-line* zemljišne knjige, *SKDD*), nismo provodili nikakve istrage i/ili upite u odnosu na Grupu.
- 1.12 Proučavali smo isključivo dokumentaciju koja nam je dostavljena i ukoliko nije izričito naznačeno suprotno, nismo samostalno istraživali zemljišnoknjižne registre niti bilo koje druge dostupne podatke.

2 PRETPOSTAVKE

- 2.1 U odnosu na Dostavljene Dokumente, pretpostavili smo da:
 - su svi Dostavljeni Dokumenti u trenutku dostavljanja bili istiniti, točni i da nisu bili zavaravajući kao i da su i dalje istiniti, točni i da nisu zavaravajući;

- su osobe kojima smo uputili pitanja ili koje su nam općenito odgovarali na pitanja bile kompetentne odgovoriti na naša pitanja te da nisu postojale druge osobe kojima smo trebali postaviti pitanja;
- su sva mišljenja i stavovi koje je izrazila Grupa i njeni agenti, direktori, zaposlenici, savjetnici ili članovi dani iskreno i na razumnoj osnovi, te su i dalje neizmijenjeni;
- su svi potpisi i pečati društava na svim dokumentima koje smo pregledali (ili na originalima čije smo kopije pregledali) izvorni;
- su svi originalni dokumenti autentični i potpuni te da su sve kopije originalnih dokumenata potpune i odgovaraju autentičnim i potpunim originalima dokumenata;
- ne postoje dodatni dokumenti u slučajevima kad su traženi dokumenti koji nisu specifično navedeni, a nikakav odgovor nije primljen;
- svaka strana bilo kojeg dokumenta, sporazuma ili dogovora ima pravo i ovlast biti stranom te je poduzela sve potrebne mjere kako bi izvršila i ispunila svoja prava i obveze prema određenom dokumentu, sporazumu ili dogovoru (uključujući, ali ne ograničavajući se na plaćanje bilo koje primjenjive takse ili bilo koje druge obveze/poreza te na podnošenje bilo kojih takvih dokumenata, sporazuma ili dogovora nadležnim vlastima);
- su sve strane dokumenata koji su nam dostavljeni potpisale takve dokumente u dobroj vjeri i primile protučinidbu razmjernu onoj koju su dale za svrhu i u korist svoje poslovne djelatnosti te da valjanost dokumenata koji su nam dostavljeni nije ugrožena prijevarom, nezakonitošću, prijetnjom, prisilom, krivim predstavljanjem ili pogreškom te da niti jedan dokument nije potpisala strana koja je povezana s pranjem novca ili bilo kakvom drugom nezakonitom aktivnošću;
- osim u slučaju kad nam je bilo izričito ukazano na to ili kad je vidljivo iz relevantnog dokumenta, su svi ugovori i sporazumi koji su nam dostavljeni još na snazi, da nisu zavaravajući i da nisu povrijeđeni, dopunjeni ili izmijenjeni na bilo koji način kao i da je svaka strana svakog ugovora postupala sukladno njegovim odredbama;
- nikakav postupak nije pokrenut niti je određena privremena mjera protiv bilo koje strane bilo kojeg dokumenta koji nam je dostavljen koja bi ju spriječila u izvršavanju njezinih obaveza prema takvom dokumentu;
- odluke dioničara, nadzornog odbora ili uprave koje su sadržane ili na koje se referira u Dostavljenim dokumentima su zakonito donesene na propisno sazvanim, sastavljenim i održanim sjednicama uz pridržavanje svih ustavnih, zakonskih i ostalih procedura, odnosno valjano su usvojene uz pisanu suglasnost u skladu s primjenjivim pravom i podzakonskim propisima te, osim ako su zamijenjene, izmijenjene ili dopunjene kasnijim dokumentima koji su nam dostavljeni, ostaju na snazi neizmijenjene i nedopunjene;
- niti jedna strana dokumenata koji su nam dostavljeni nije donijela odluku o prestanku niti je protiv nje pokrenut postupak ili poduzeti koraci za prestanak postojanja niti je imenovan stečajni upravitelj ili povjerenik predstečajne nagodbe ili likvidator u odnosu na imovinu bilo koje strane (odnosno nije pokrenut odgovarajući postupak u bilo kojoj nadležnosti) osim onih koji su naznačeni u Izvješću;
- su svi dokumenti, formulari i obavijesti koji su se trebali dostaviti nadležnim vlastima, uredima ili tijelima u odnosu na Grupu bili dostavljeni tim relevantnim tijelima te da su evidencije tih relevantnih tijela, a koje su dostupne javnosti, bile potpune, točne i ažurne u vrijeme traženja te su uključivali sve Dostavljene Dokumente čak i u slučaju da rok za podnošenje takvih dokumenata nije istekao;

- nam Dostavljeni Dokumenti nisu dani u povredi bilo koje obveze povjerljivosti;
- u mjeri u kojoj bilo koja obveza iz dokumenata koje smo pregledali treba biti ispunjena izvan Republike Hrvatske, njezino ispunjenje neće biti nezakonito ili neizvršno prema zakonima te zemlje; i
- ne postoje dokumenti koji nam nisu učinjeni dostupnima, a koji imaju ili bi mogli imati utjecaj na, ili koji jesu ili bi mogli biti važni ili značajni u odnosu na bilo koji od Dostavljenih Dokumenta.

3 STRANO PRAVO

- 3.1 Ovo Izvješće je sastavljeno s aspekta prava Republike Hrvatske. Ne izražavamo stavove ili mišljenja u odnosu na pravo bilo koje druge države ili bilo koje dokumente ili pitanja za koje bi moglo biti mjerodavno pravo druge države niti pravo EU.
- 3.2 Ukoliko nije drugačije naznačeno, nismo razmatrali valjanost i izvršnost bilo kojeg dokumenta za koje je mjerodavno pravo različito od prava Republike Hrvatske niti smo konzultirali odvjetnike izvan Republike Hrvatske.

4 ODGOVORNOST

- 4.1 Odvjetnički ured nije odgovoran Klijentu za bilo koje pitanje koje proizlazi iz ili je u vezi s ovim Izvješćem u mjeri u kojoj Klijentu za istu stvar šteta bude nadoknađena od bilo koje druge osobe. U slučaju da Klijent trpi štetu radi oslanjanja na bilo koje pitanje obuhvaćeno ovim Izvješćem i u odnosu na koje je postojala naša nepažnja, ali u odnosu na koje je Klijent također bio savjetovan od drugih savjetnika, naša odgovornost u odnosu na takvu štetu bit će ograničena samo do mjere do koje smo suglasni da je takav gubitak moguće pripisati našoj nepažnji (a ne kršenju ugovora ili nepažnji drugih savjetnika) odnosno kako je pravomoćno odlučeno u sudskom ili drugom postupku.
- 4.2 U slučaju da Klijent dogovori ograničenje odgovornost bilo koje treće strane (uključujući bilo koje druge profesionalne savjetnike) u odnosu na Projekt, naša odgovornost prema Klijentu u odnosu na ovo Izvješće (za skrivljenu nepažnju ili drugo) ne može biti veća nego što bi bila u slučaju da ne postoji dogovor o ograničenju odgovornosti treće strane, a naša odgovornost najviše može iznositi dvostruku vrijednost naknade koju smo zaprimili za pripremu ovog izvještaja.
- 4.3 Ništa neće ograničiti odgovornost Odvjetničkog ureda u slučaju namjere ili grube nepažnje.
- 4.4 Niti jedan zahtjev koji proizlazi iz ili je u vezi s ovim Izvješćem ne može se podnijeti protiv Odvjetničkog ureda nakon proteka tri godine od datuma ovog Izvješća.

5 PITANJA KOJA NISU PREGLEDANA

- 5.1 Nismo razmatrali niti dajemo mišljenje u pogledu poslovnih, financijskih, poreznih, računovodstvenih i tehničkih implikacija Dostavljenih Dokumenta niti vrijednosti ili financijskog stanja Društva. Posebno nismo razmatrali niti analizirali preduvjete koje Klijent i njegova tijela moraju ispuniti da bi mogli sudjelovati u Projektu te preuzimanju kontrole nad Grupom.
- 5.2 Osim pregleda određenih pravnih dokumenata koji su nam dostavljeni, nismo provodili istragu radnih i mirovinskih pitanja kao ni pitanja zaštite okoliša koja se odnose na Društvo.
- 5.3 Nismo osobno pristupili u prostorije Društva niti na nekretnine Društva.

PRILOG 2 PREGLEDANA/DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Za potrebe pripreme ovog izvještaja pregledali smo slijedeću dokumentaciju:

- *Ugovor o zajmu između Denisa Dežulovića i TUP d.d. od dana 09.09.2020. godine,*
- *Ugovor o zajmu između Denisa Dežulovića i TUP d.d. od dana 20.11.2016. godine,*
- *Ugovor o zajmu između Luke Majića i TUP d.d. od dana 09.09.2020. godine,*
- *Ugovor o zajmu između Luke Majića i TUP d.d. od dana 05.11.2016. godine,*
- *Ugovor o zajmu između Nikše Njirića i TUP d.d. od dana 20.11.2016. godine,*
- *Ugovor o zajmu između Stijepe Zekića i TUP d.d. od dana 09.09.2020. godine,*
- *Ugovor o zajmu između Marije Zekić i TUP d.d. od dana 20.11.2016. godine.*
- *Opći ugovor i sporazum o osiguranju sklopljen između OTP BANKA d.d. i TUP d.d. dana 19.07.2017. godine,*
- *Ugovor o zaduženju (kratkoročni revolving krediti i garancije) sklopljen između OTP BANKA HRVATSKA d.d. i TUP d.d. dana 25.07.2017. godine,*
- *Ugovor o kreditu reg.br. 2271/19 sklopljen između OTP BANKA d.d. i TUP d.d. dana 22.10.2019. godine,*
- *Dodatak Ugovoru o kreditu reg. 2271/19 sklopljen između OTP BANKA d.d. i TUP d.d. dana 26.05.2020. godine,*
- *Ugovor o kreditu reg.br. 2413/21 sklopljen između OTP BANKA d.d. i TUP d.d. dana 29.09.2021. godine,*
- *Ugovor o kreditu reg.br. 2414/21 sklopljen između OTP BANKA d.d. i TUP d.d. dana 29.09.2021. godine*
- *stanje kredita ugovor obveze 211004021956 na dan 17.12.2021. godine*
- *stanje kredita ugovor obveze 211004033041 na dan 17.12.2021. godine*
- *pregled kredita na dan 17.12.2021. godine*
- *Ugovori o radu za radnike zaposlene u Društvu prema popisu iz Priloga 3 ovog izvještaja,*
- *Menadžerski ugovor za člana uprave Luku Majića od 28.11.2019. godine,*
- *Pravilnik o radu društva TUP d.d. od dana 15.11.2012. godine zajedno s Prilogom Ustroj radnih mjesta,*
- *Konačni obračun plaća za listopad 2021. godine,*
- *Excel tablica 2021 ažurirani staž 31.12.2021. otpremnine-za hzz.xlsx*
- *Dopis „HZZ TUP otkazi“ osobe ovlaštene za zastupanje Društva od 05.10.2021. godine*
- *Projekt Karbon - financijsko i porezno dubinsko snimanje – nacrt društva PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o. od 01.12.2021. godine*
- *zk.ul. 164 k.o. Knežica, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *zk.ul. 164 k.o. Knežica, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *zk.ul. 42 k.o. Knežica, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *katastarski prikaz čestica k.č.br. 17/1, 17/5, 18/1, 18/3, 541, k.o. Knežica,*
- *izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 17/1, 17/5, 18/1, 18/3, 541, k.o. Knežica, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske,*
- *posjedovni list br. 71, k.o. Knežica, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske*
- *posjedovni list br. 80, k.o. Knežica, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske*
- *Popis nekretnina Društva,*

- *Rješenje KLASA: UP/I-943-01/97-02/188, Urbroj: 563-04-403/98-8 Hrvatskog fonda za privatizaciju Republike Hrvatske od 23.12.1998. godine,*
- *Dozvola za upotrebu objekta broj: UP/I-05/5-4435-82., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske, od dana 15.03.1983. godine,*
- *Prijavni list za katastar br. 8/94 od 16.12.1994. godine,*
- *Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-2613/94 od dana 03.03.1995. godine,*
- *očitovanje Društva putem elektroničke pošte u odnosu na k.č.br. 526/2 k.o. Knežica od 03.12.2021. godine*
- *zk.ul. 58 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *zk.ul. 58 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *zk.ul. 1280 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *zk.ul. 1280 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *zk.ul. 2133 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *zk.ul. 2133 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *zk.ul. 2185 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *zk.ul. 2185 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *zk.ul. 2537 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*
- *zk.ul. 2537 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *katastarski prikaz čestica k.č.br. 834/3, 830/3, 835, 836/1, k.o. Dubrovnik,*
- *izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 834/3, 830/3, 835, 836/1, k.o. Dubrovnik, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske,*
- *posjedovni list br. 1966, k.o. Dubrovnik, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske*
- *Rješenje KLASA: UP/I-943-01/97-02/188, Urbroj: 563-04-403/98-8 Hrvatskog fonda za privatizaciju Republike Hrvatske od 23.12.1998. godine,*
- *Građevinska dozvola broj: UP-I-05/5-3960-82., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske od 29.10.1982. godine,*
- *Dozvola za upotrebu broj: UP-I-05/5-858-84., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske od 27.03.1984. godine*
- *Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-6304/13 od dana 21.11.2013. godine,*
- *Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-7347/2019, Z-14983/2017 od dana 23.08.2019.. godine,*
- *Uvjerjenje KLASA: 935-08/17-02/300, Urbroj: 541-28-02/4-17-2, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, od dana 04.05.2017. godine,*
- *Procjembeni elaborat broj: 380-11/2020, OTP NEKRETNINE d.o.o., procjenitelj Daria Halbauer, d.i.a., od dana 16.12.2020. godine*
- *zk.ul. 947 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku,*

- *zk.ul. 947 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, povijesni pregled,*
- *katastarski prikaz čestice k.č.br. 258/1, k.o. Dubrovnik,*
- *izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 258/1, k.o. Dubrovnik, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske,*
- *posjedovni list br. 2317, k.o. Dubrovnik, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske*
- *izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 258/1, k.o. Dubrovnik, Područni ured za katastar Dubrovnik, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske, od 31.07.2021. godine,*
- *zk.ul. 947 k.o. Gruž, zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku, od 31.07.2021. godine*
- *Uvjerjenje KLASA: 943-01/20-02/194, Urbroj: 360-04-03/01-2021-13, Centra za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske od 07.07.2021. godine*
- *očitovanje Društva putem elektroničke pošte od 07.12.2021. godine i izjava odvjetnika Ivice Bana iz Dubrovnika od 24.11.2021. godine*
- *identifikacija čestica KLASA: 936-02/21-04/269, URBROJ: 541-30-02/16-21-2, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske od 06.12.2021. godine*
- *brisovno očitovanje OTP banka d.d. za hipoteku Z-5665/11 od dana 15.07.2021. godine*
- *brisovno očitovanje OTP banka d.d. za hipoteku Z-8535/2020 od dana 01.10.2021. godine, broj: OV-4630/2021, javni bilježnik Ivo Radović iz Dubrovnika*
- *zapisnik iz kaznenog predmeta tužitelja Općinsko državno odvjetništvo protiv optuženika Ivice Žuvele, Nikše Njirića, Matea Milkovića i Stjepana Zekića, koji se vodi kod Općinskog suda u Dubrovniku pod poslovnim broje: K-248/14*
- *Ugovor o izradi tehničke dokumentacije između TUP d.d. i KAPITELING d.o.o. od 17.12.2008. godine, broj: OV-11306/2008, javni bilježnik Lucija Carić iz Dubrovnika,*
- *nacrt tužbe tužitelja TUP d.d. protiv tuženika KAPITELING d.o.o. odvjetničkog ureda Igor Borovina, Dubrovnik, od 30.03.2012. godine,*
- *poziv za pripremno ročište u pravnoj stvari tužitelja TUP d.d. protiv tuženika Ivice Žuvele kod Općinskog suda u Dubrovniku predmet posl.br. P-177/15 od dana 09.12.2015. godine*
- *poziv za glavnu raspravu u pravnoj stvari tužitelja TUP d.d. protiv tuženika Ivice Žuvele kod Općinskog suda u Dubrovniku predmet posl.br. P-177/15 od dana 01.08.2018. godine*
- *Zapisnik o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog suda u Dubrovniku predmet posl.br. P-177/15 od dana 27.09.2018. godine*
- *očitovanje uprave Društva putem elektroničke pošte od 16.12.2021. godine*
- *Sporazum o dugovanju PRIM d.o.o. i TUP d.d. od 12.11.2020. godine*
- *Zapisnik o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog suda u Dubrovniku predmet posl.br. P-177/15 od dana 08.07.2021. godine*
- *izjava odvjetnika Ivice Bana, e-mail od 24.11.2021. godine*
- *Društveni ugovor društva ELECTROCARBON-ESOP d.o.o. od 8. srpnja 2020. godine*
- *Statut društva TUP d.d. od 5. srpnja 2010. godine*
- *Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju UP/I-943-01/97-02/188 od 23.12.1998. godine*
- *Zapisnici sa glavnih skupština društava ESOP i TUP kako su opisani u točkama 13.2. i 1.2.2 ovog Izvještaja*
- *Tablica stanja vlasničkih pozicija na dan 30.11.2021. godine*
- *Zapisnik o izvršenom inspekcijskom pregledu Državnog inspektorata Republike Hrvatske, Područni ured Split, Služba za sanitarnu inspekciju, KLASA: 540902/19-01/486, URBROJ: 443-02-4-6-10/2-19-2 od 11.12.2019. godine*

- *Zapisnik Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik, Odjel inspekcije, KLASA: 241-02/20-01/82, URBROJ: 511-01-369-20-1 od 28.01.2020. godine*
- *Zapisnik o izvršenom inspekcijskom nadzoru Državnog inspektorata Republike Hrvatske, Područni ured Split, Služba vodopravne inspekcije, KLASA: 325-05/20-01/1403, URBROJ: 443-02-03-15/3-20-1 od 19.11.2020. godine*
- *Zapisnik o izvršenom inspekcijskom pregledu Državnog inspektorata Republike Hrvatske, Područni ured Split, Služba za sanitarnu inspekciju, KLASA: 540-02/21-02/7969, URBROJ: 443-02-03-03-21-2 od 15.11.2021. godine*
- *Zapisnik o obavljenom poreznom nadzoru obračunavanja, prijavljivanja i plaćanja poreza i drugih javnih davanja kod poreznog obveznika TUP d.d. Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezne uprave, Područni ured Dubrovnik, KLASA: 471-02/21-01/119, URBROJ: 513-07-1921-3 od 19.11.2021. godine*
- *popis članova društva ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o. za usluge, posl.br: OU-377/2021, javnog bilježnika Ive Radovića iz Dubrovnika, od 29.10.2021. godine*
- *izvadak iz knjige udjela sa stanjem na dan 08.12.2021. godine društva ELEKTROCARBON-ESOP d.o.o. za usluge*
- *izjava Društva o primjenjivoj/neprijmenjivoj dokumentaciji za pravni due diligence od 15.12.2021. godine*
- *izjava punomoćnice Društva odvjetnice Branke Skansi iz Dubrovnika, elektronička pošta od 17.12.2021. godine*
- *popis članova društva ESOP na dan 29.10.2021. godine izdan od javnog bilježnika Ive Radovića iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OU 377/2021*
- *djelomični izvod iz knjige poslovnih udjela društva ESOP potpisan od člana uprave gospodina Mihe Soljačića od dana 8.12.2021. godine*

PRILOG 3 POPIS RADNIKA

RADNIK	TRAJANJE UGOVORA	STRUČNA SPREMA	RADNO MJESTO	ORG. JEDINICA	STAŽ U TUP d.d. (g)	UKUPNI STAŽ	DATUM ROĐENJA	DOB	BRUTO PLAĆA 10/21 (kn)	OTKAZNI ROK (mjeseci)	OTPREMNINA
BILIĆ MARE	N	NKV	PAKIRER	EKONOMSKO- FINANCIJSKI POSLOVI	44	44	02.09.1961.	60.00	4,572.40	4	
BOKUN MIROSLAV	N	SSS	BRUSAČ NA SLOŽ.POSLOVIMA	PROIZVODNJA	37	37	27.01.1962.	59.00	5,897.58	4	
BRKOVIĆ SUAD	N	VKV	TOKAR NA SLOŽ.POSLOVIMA	PROIZVODNJA	41	41	03.04.1961.	60.00	6,020.12	4	
BULE PERO	N	SSS	TOKAR NA SLOŽ.POSLOVIMA	PROIZVODNJA	38	38	25.11.1962.	59.00	6,930.97	4	
BURIĆ IVO	N	SSS	BUŠAČ ČETKICA	PROIZVODNJA	35	35	04.04.1965.	56.00	5,608.78	4	
ČOKLJAT LUKŠA	N	NKV	REZAČ	PROIZVODNJA	35	39	20.04.1959.	62.00	5,053.33	4	
ČUIĆ BRANIMIR	N		RUKOVODITELJ ODJELA (RADNE JEDINICE)	PROIZVODNJA	34	37	28.03.1957.	64.00	8,183.17	4	8,000.00
ČUSTOVIĆ ESAD	N	VKV	POSLOVOĐA STROJ.ODRŽAVANJA	PROIZVODNJA	41	41	07.01.1961.	60.00	7,425.15	4	
DEŽULOVIĆ DENIS	N	VSS	KOORDINATOR	PROIZVODNJA	35	36	05.08.1959.	62.00	7,785.71	4	
DUBELJ IVO	N	SSS	POSLOVOĐA STROJ.OBRADE 1	PROIZVODNJA	41	41	17.10.1959.	62.00	8,495.02	4	
GJANOVIĆ NIKŠA	N	SSS	BRUSAČ NA SLOŽ.POSLOVIMA	PROIZVODNJA	14	29	21.09.1962.	59.00	6,675.91	3 mj i 2 tj	
JOVANOVIĆ SANJA	N	VŠS	SAMOSTALNI REFERENT	EKONOMSKO- FINANCIJSKI POSLOVI	18	19	03.04.1975.	46.00	5,218.00	2 mj i 2 tj	
KALINIĆ IVO	N	SSS	TOKAR NA SLOŽ.POSLOVIMA	PROIZVODNJA	39	39	02.04.1962.	59.00	6,052.35	4	
KRISTIĆ MARA	N	NKV	ŠTAMFAČ	PROIZVODNJA	43	43	31.07.1961.	60.00	5,548.87	4	

RADNIK	TRAJANJE UGOVORA	STRUČNA SPREMA	RADNO MJESTO	ORG. JEDINICA	STAŽ U TUP d.d. (g)	UKUPNI STAŽ	DATUM ROĐENJA	DOB	BRUTO PLAĆA 10/21 (kn)	OTKAZNI ROK (mjeseci)	OTPREMNINA
LOVRIĆ SILVANA	N	VSS	SAMOSTALNI REFERENT	EKONOMSKO- FINANCIJSKI POSLOVI	25	25	29.07.1966.	55.00	6,475.00	4	
LUČIĆ IVICA	N	KV	ALATNIČAR	PROIZVODNJA	34	34	28.06.1968.	53.00	6,635.47	3 mj i 2 tj	
LUČIĆ MILA	N	NKV	ČISTAČ	UPRAVA (ODJEL OPĆIH, KADROVSKIH I PRAVNIH POSLOVA)	40	40	31.10.1958.	63.00	5,188.00	4	
MAJIĆ LUKA	N		ČLAN UPRAVE/RUKOVODITELJ TEHNIČKE PRIPREME		34	34	12.01.1963.	58.00	18,197.88	4	
MARIĆ STEVO	N		GLAVNI INŽENJER PRIPREME	RAZVOJ S LABORATORIJIMA I TEHNIČKA PRIPREMA	35	35	05.01.1957.	64.00	8,037.50	4	8,000.00
MARKOVIĆ ANDREJ	N	SSS	RUKOVATELJ PEĆI	PROIZVODNJA	34	35	13.10.1962.	59.00	6,862.50	4	
MILUTINOVIĆ NIKŠA	N	NKV	RUKOVATELJ PREŠE	PROIZVODNJA	34	34	26.02.1968.	53.00	7,118.42	3 mj i 2 tj	
MIROVIĆ MIRJANA	N	SSS	TAJNICA	UPRAVA (ODJEL OPĆIH, KADROVSKIH I PRAVNIH POSLOVA)	35	35	10.02.1967.	54.00	5,000.71	3 mj i 2 tj	
NJIRIĆ STIJEPO	N	SSS	RUKOVODITELJ OSIG.KVALITETE	OSIGURANJE KVALITETE	35	35	08.09.1960.	61.00	8,514.84	4	
PERIČIĆ SLOBODAN	N	SSS	RUKOVATELJ PREŠE	PROIZVODNJA	12	33	23.05.1961.	60.00	6,248.30	3 mj i 2 tj	

RADNIK	TRAJANJE UGOVORA	STRUČNA SPREMA	RADNO MJESTO	ORG. JEDINICA	STAŽ U TUP d.d. (g)	UKUPNI STAŽ	DATUM ROĐENJA	DOB	BRUTO PLAĆA 10/21 (kn)	OTKAZNI ROK (mjeseci)	OTPREMNINA
PILATO IVO	N	VSS	VODITELJ ODJELA	EKONOMSKO- FINANCIJSKI POSLOVI	14	18	08.12.1976.	45.00	7,973.30	2 mj i 2 tj	
PILATO MARIJA	N	SSS	LABORANT	RAZVOJ S LABORATORIJIMA I TEHNIČKA PRIPREMA	36	36	09.10.1960.	61.00	5,108.20	4	
RADIĆ ZDRAVKA	N	NKV	POSLUŽITELJ	PROIZVODNJA	39	40	19.11.1961.	60.00	4,968.15	4	
RADULOVIĆ MARIO	N	NKV	BUŠAČ ČETKICA	PROIZVODNJA	36	36	24.05.1967.	54.00	5,608.78	3 mj i 2 tj	
RAJEVAC BRANKO	N	SSS	KONTROLOR	OSIGURANJE KVALITETE	36	37	20.11.1958.	63.00	5,401.13	4	
SOLJAČIĆ MIHO	N	VŠS	SAMOSTALNI ISPITIVAČ	RAZVOJ S LABORATORIJIMA I TEHNIČKA PRIPREMA	36	37	24.06.1959.	62.00	6,799.00	4	
ŠIJAKOVIĆ EMILIJA	N	SSS	REFERENT	EKONOMSKO- FINANCIJSKI POSLOVI	35	37	24.10.1963.	58.00	5,184.56	4	
ŠUTALO-ŽUVELA MARINKA	N	VSS	RUKOVODITELJ NABAVE	EKONOMSKO- FINANCIJSKI POSLOVI	28	28	29.12.1967.	54.00	7,426.19	3 mj i 2 tj	

PRILOG 4 SUMARNI PREGLED NEKRETNINA

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
1	Zk tijelo I: ZGR. 666, Zgrada E (1) – E (13)	2537, k.o. Gruž	-	Treće osobe	Založno pravo na: ➤ E-1 u iznosu 50.000,00 EUR u korist PBZ, ➤ E-5 u iznosu 146.800,00 EUR u korist ZABA, i ➤ E-12 u iznosu 113.900,00 EUR u korist SBERBANK	Zabilježba pod brojem Z-7347/2019, Preostali dio zgrade osim upisanih etaža u ovom zk tijelu na ime: TUP d.d.	
	Zk tijelo II: ZGR. 667, Magazin, ZGR. 668, Magazin			TUP d.d.	-	-	
2	Zk tijelo I: k.č. 223/1, Prirodno neplodno zemljište, k.č. 230/1, Vrt, ZGR. 1970, Zgrada ZGR. 1971, Zgrada ZGR. 1972, Zgrada ZGR. 1973, Zgrada ZGR. 1974, Zgrada ZGR. 1975, Zgrada	2185, k.o. Gruž	k.č. 223/1 1401 m ²	TUP d.d.	Založno pravo: 1. Prvenstveni red pod brojem Z-8730/2017 na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju u iznosu 304.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove sukladno prethodno navednom Ugovoru u korist OTP Banke (zajednička hipoteka, sporedni uloži z.k. tijelo II zk.ul. 1280, zk.ul. 2133 i zk.ul. 58 sve k.o. Gruž) 2. Prvenstveni red pod brojem Z-7265/2021 a temelju Ugovora o založnom pravu u iznosu 767.495,97	-	

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
					HRK u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava		
	Zk tijelo II: ZGR. 2086, Trafostanica			Društveno vlasništvo, a nositelj prava korištenja: TUP NIKOLA MAŠANOVI Ć DUBROVNI K	Pravo korištenja: Pod brojem Z.226/84 uknjiženo je pravo korištenja k.č. 232/2, a na osnovi čl. 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, u korist vlasnika zgrada: zgr. 1970, 1971, 1972, 1973, 1974 i 1975.	-	
3	ZGR. 79/6, Kuća – Magazin, ZGR. 80, Kućica k.č. 181/1, Prirodno nepolodno zemljište	58, k.o. Gruž	k.č. 181/1 446 m ²	TUP d.d	Založno pravo: 1. Prvenstveni red pod brojem Z-8730/2017 na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju u iznosu 304.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove sukladno prethodno navednom Ugovoru u korist OTP Banke (zajednička hipoteka, sporedni uložak, glavni uložak zk. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž)	Zabilježba pod brojem Z. 3432/07 da je čest. zgr. 79/6 stavljena pod preventivnu zaštitu do 20.3. 2010 odnosno do donošenja rješenja o svojstvu kulturnog dobra. Zabilježba pod brojem Z-5078/12, na temelju pravomoćnog Rješenja Klasa: UP-I 612-08/07-06/0222, Urbroj: 532-04-01-1/4-07-2 od 12.7.2007.	

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
						Ministarstva kulture, uprave za zaštitu kulturne baštine, te čl. 12 st. 2 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09,88/10,61/11,25/12) zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na čest.zgr. 79/6	
4	Zk tijelo I: ZGR. 87, Dućan, k.č. 234, Prolaz, k.č. 237, Vrt	1280, k.o. Gruž		Općenarodna imovina, pri čemu je kao organ upravljanja upisan: TUP-TVORNICA UGLJENOG RAFITNIH PROIZVOD A DUBROVNIK	Pod brojem Z 676/54, uknjiženo je na teret čest. zgr. 87 te zem. 234, 237 pravo služnosti zabrane gradnje bilo kakvih nadzemnih građevina a u korist čest. zgr. 85/1, 85/2.	Zabilježba pod brojem Z-3844/10, na temelju konačnog i pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine klasa: UP-I 612-08/09-06/0140, urbroj: 532-04-01-01/4-09-2 od 6.5.2009. godine zabilježuje se da čest.zem. 237 ima svojstvo kulturnog dobra.	
	Zk tijelo II: k.č. 232/1, Vrt		3161 m ²	TUP d.d	Založno pravo: 1. Prvenstveni red pod brojem Z-8730/2017 na temelju Općeg ugovora i		

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
					sporazuma o osiguranju u iznosu 304.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove sukladno prethodno navednom Ugovoru u korist OTP Banke (zajednička hipoteka, sporedni uložak, glavni uložak zk. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž)		
5	ZGR. 1926, Zgrada	2133, k.o. Gruž	-	TUP d.d.	Založno pravo: 1. Prvenstveni red pod brojem Z-5665/11 na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu od 12. listopada 2011. godine u iznosu 3.200.000,00 HRK uvećano za kamate, naknade i troškove sukladno prethodno navednom Ugovoru u korist OTP Banke (zajednička hipoteka, sporedni uložak, glavni uložak zk. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž) 2. Prvenstveni red pod brojem Z-8730/2017 na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju u iznosu 304.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade	-	

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
					i troškove sukladno prethodno navednom Ugovoru u korist OTP Banke (zajednička hipoteka, sporedni uložak, glavni uložak zk. tijelo I u zk.ul. 2185 k.o. Gruž)		
6	k.č. 17/1 Oranica, k.č. 17/5, Oranica, k.č. 18/1, Oranica, k.č. 18/3, Oranica,, ZGR. 59, Plinska stanica, ZGR. 60, Hala Pirokarfona, ZGR. 61, Pumpna stanica, ZGR. 62, Portirnica, ZGR. 63, Pogon Elektrografitaže, ZGR. 64, Skladište sirovina, k.č. 541, Neplodno - put	164, k.o. Knežica	10959 m ²	TUP D.D. DUBROVNI K (bez podataka o sjedištu i OIB-u)	-	-	
7	ZGR. 762, Zgrada i dvorište	947, k.o. Gruž	750 m ²	REPUBLIKA HRVATSKA (potencijalno vanknjižno vlasništvo Društva stan površine 110 m ²)	-	Zabilježba pod brojem Z-3440/12, na temelju tužbe zbog poništenja rješenja tuženika Klasa: 943-01/11-02/613 urbroj: 360-7020/01-2012-4 od 09.02.2012. da se vodi postupak pred	

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
						Upravnim sudom u Splitu pod poslovnim brojem Usl-540/12 između tužitelja TUP d.d. i tuženika Agencije za upravljanjem državnom imovinom na čest.zgr. 762, k.o. Gruž. Pod poslovnim brojem DN 611/40 uknjiženo pravo služnosti svakovrsnog i neograničenog prolaza preko puteva čest. zem. 1051/26, 1051/24, 1044/2, 1262/2, 1051/10 i 1051/30, na korist čest. zem. 1051/21 kao povlasnog dobra, a na teret čest.zem. 1051/26, 1051/21, 1051/24, 1044/2, 1262/2, 1051/10, 1051/30 kao poslužnog dobra Zabilježba pod brojem Z-555/2018, da je nekretnina kulturno	

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
						dobro sukladno rješenju KLASA: UP-I-612-08/17-06/0161, URBROJ: 532-04-01-03-02/1-17-1, Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture od 11.10.2017. godine te je zabilježeno zakonsko pravo prvokupa temeljem čl. 36. - 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, na nekretnini označenoj kao zgr. 762 zgrada i dvorište 750 m2, u cjelini prava vlasništva Republike Hrvatske. Pod poslovnim brojem Dn. 611/40 uknjiženo je pravo služnosti da vlasnici čest. zem. 1051/31 koja je poništena i ušla u sastav čest. zgr. 742 neće ni oni ni njihovi pravo nasljednici voditi industrijsko poduzeće ili podizati zgrade za industrijske	

Redni broj	Katastarska čestica, oznaka zemljišta	Zk uložak i katastarska općina	Ukupna površina	Vlasništvo	Tereti	Zabilježbe	Informativni prikaz čestice/lokacije
						svrhe kao fabrike ili slično što bi prouzrokovalo galamu ili smrad bez prethodnog ovlaštenja vlasnika čest. zem. 1051/1.	

U odnosu na založno pravo pod brojem Z-5665/11 nad Nekretninom pod rednim brojem 5) se ističe da se radi o zajedničkoj hipoteci koja je bila upisana u više zemljišnoknjižnih uložaka u kojima je 20. srpnja 2021. godine pod brojem Z-7519/2021 proveden postupak brisanja založnog prava. Brisovno očitovanje postoji te je potrebno ishoditi brisanje založnog prava u zemljišnim knjigama.

Vezano uz Nekretninu pod rednim brojem 7) tijekom pripreme izrade ovog pregleda, Društvo je dostavilo Uvjerenje Centra za restrukturiranje, KLASA: 943-01/20-02/194, Urbroj: 360-04-03/01-2021-13, od 7.7.2021. godine iz kojeg proizlazi da je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „TUP“ s p.o., Dubrovnik, procijenjen dio zgrade i to stan površine 110 m², na adresi Dubrovnik, Trpanjska 1, čest. zgr. 762 zk. ul. Gruž (stara izmjera) odnosno k.č. 258/1 k.o. Dubrovnik (nova izmjera). Navodno je Upravni sud u Splitu donio odluku kojom je utvrđeno da predmetna nekretnina pripada Društvu no takva odluka nam nije predstavljena za vrijeme pripreme ovog pregleda. Iz dostavljenog Zahtjeva Društva za izdavanje tabularne isprave za uknjižbu odgovarajućeg suvlasničkog dijela ili posebnog dijela zgrade zajedno s pripadajućim dijelom zemljišta i cijele nekretnine čest.zgr. 762 zk.ul. 947 k.o. Gruž - stara izmjera, odnosno kat.čest. 258/1 k.o. Dubrovnik - nova izmjera, od 30.07.2021. godine (dalje: „Zahtjev“), upućenog Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske, proizlazi da je Društvo zatražilo izdavanje tabularne isprave, podredno etažiranje zgrade izgrađene na ZGR. 762 k.o. Gruž. Zahtjev je dostavljen za potrebe ovog pregleda u word formatu bez potvrde o slanju, stoga ne možemo utvrditi je li i kada isti zaista podnesen.

Dozvole za upotrebu i građevinske dozvole

Društvo je za potrebe izrade ovog pregleda dostavilo Dozvolu za upotrebu objekta broj: UP/I-05/5-4435-82., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske, od dana 15.03.1983. godine u kojoj su navedene: hala PIROCARBON sa skladištem izgrađena na k.č.br. 18/1 i 18/2, k.o. Knežica, hala za Mljevenje i sijanje grafitne prašine izgrađena na k.č.br. 17/5, 17/6, 17/7, 18/3 i 526/2, k.o. Knežica te skladište sirovina izgrađeno na k.č.br. 17/7, k.o. Knežica, na temelju valjanih građevinskih dozvola, a koje su čestice temeljem prijavnog lista za katastar br. 8/94 od 16.12.1994. godine usklađene s izvedenim stanjem. Temeljem predmetnog prijavnog lista za katastar su ranije spomenutim rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižnog odjela, posl.br. Z-2613/94 od dana 03.03.1995. godine poništene čestice k.č.br. 18/2, 17/6 i 17/7, sve k.o. Knežica, a formirane čestice ZGR. 59, ZGR. 60, ZGR. 61, ZGR. 62, ZGR. 63 i ZGR. 64.

Prema Uvjeranju KLASA: 935-08/17-02/300, Urbroj: 541-28-02/4-17-2, Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske, od dana 04.05.2017. godine (dalje u tekstu: Uvjerenje) proizlazi da su zgrade na:

— k.č.br. 834/3, k.o. Dubrovnik (stara izmjera k.o. Gruž ZGR. 79/6) i

— k.č. 836/1, k.o. Dubrovnik (stara izmjera k.o. Gruž: ZGR. 80 , ZGR. 1970 , ZGR. 1971, ZGR. 1972, ZGR. 1973, ZGR. 1974, ZGR. 1975, ZGR. 1926)

evidentirane u katastru prije 15.02.1968. godine, što je relevantno u svjetlu odredbe čl. 184. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) prema kojoj se građevine izgrađene do 15.02.1968. godine smatraju izgrađenim na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

U odnosu na Nekretninu pod rednim brojem 5) dostavljena je građevinska dozvola broj: UP-I-05/5-3960-82., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske od 29.10.1982. godine kojom se odobrava rekonstrukcija i nadogradnja I. kata aneksa poslovno-tehničke zgrade u Dubrovniku katastarske oznake k.č.br. 1926 k.o. Gruž te Dozvola za upotrebu broj: UP-I-05/5-858-84., Komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje Općine Dubrovnik, Socijalističke Republike Hrvatske od 27.03.1984. godine kojom se odobrava uporaba aneksa poslovno-tehničke zgrade u Dubrovniku katastarske oznake k.č.br. 1926 k.o. Gruž.

PRILOG 5 PREGLED UGOVORA O ZAKUPU

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
1.	TUP d.d.	TELE2 d.o.o.	23.12.2008.	Prostor upisan u zk.ul. 2133, k.o. DUBROVN IK, kat. čestica 836/1	5 godina od dana stupanja u posjed	800,00 EUR + PDV	Električnu energiju zakupnik plaća izravno operatoru.	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NIJE NAVEDEN O	Po proteku roka na koji je sklopljen, Ugovor se automatski obnavlja na daljnji rok od 3 godine ukoliko niti jedna strana ne dostavi drugoj obavijest 6 mjeseci prije isteka Ugovora.
2.	TUP d.d.	T-MOBILE HRVATSKA d.o.o (kasnije: HT-Hrvatski telekom d.d.)	11.11.2008.	Prostor upisan u zk.ul. 2133, k.o. DUBROVN IK, kat. čestica 836/1, površine 20 m2	5 godina od dana 11.11.2008. godine	700,00 EUR mjesečno + PDV	Trošak električne energije od 1.500,00 kn mjesečno + PDV	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NIJE NAVEDEN O	Dana 20.05.2010. godine sklopljen Aneks 1. Ugovoru o zakupu broj T2-246/2008 (umjesto društva T-mobile d.o.o., zakupnik je novo društvo, Hrvatski telekom d.d.; Ugovor se automatski produžuje za daljnjih 5 godina ukoliko niti jedna stranka ne dostavi drugoj u roku od 30 dana prije isteka Ugovora pisanu obavijest o otkazu Ugovora.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
3.	TUP d.d.	VIPnet d.o.o.	01.12.2008.	Dio krova, dodatni prostor i svi potrebni prilazi i prolazi na nekretnini upisanoj u zk.ul. 2133, k.o. DUBROVNIK, kč.br. 836/1	Od 01.12.2018. pa na 5 godina	750,00 EUR mjesečno + PDV	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor se automatski produljuje za daljnjih 5 godina ukoliko niti jedna stranka ne dostavi drugoj u roku od 60 dana prije isteka Ugovora pisanu obavijest o otkazu Ugovora. Zakupnik može produžiti ugovor 10 puta na dodatnih 5 godina.
4.	TUP d.d.	ARCUS DALMATIA d.o.o.	08.01.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Svetog Križa 3, drugi kat zgrade (soba 212/b)	01.01.2021. - 31.12.2021.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakup	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
5.	TUP d.d.	DIGITAL PRINT POGON, obrt	30.11.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Svetog Križa 3, ukupne površine 78 m ² + jedno parking mjesto	01.11.2020. - 31.10.2022.	507,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.16. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Do 31.05.2021. godine zakupnina umanjena za 50 % zbog virusa SARS Cov-2 (tzv. koronavirus). Dana 04.01.2021. sklopljen Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojim se zakupniku priznaje iznos od 13.000,00 HRK na ime ulaganja u poslovni prostor te je umanjena zakupnina za 3 mjeseca. Aneks je dostavljen u WORD obliku.
6.	TUP d.d.	RAZVOJNI PROJEKT LOPUD d.o.o.	08.01.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Svetog Križa 3, drugi kat zgrade (soba 212/b)	01.01.2021. - 31.12.2021.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
7.	TUP d.d.	RITAM JEDAN DVA d.o.o.	27.05.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Svetog Križa 3, poslovni prostor u prizemlju zgrade, kao i krovna AB ploča iznad prostora sa prilazom na kat. čestici 836/1	01.06.2019. - 30.10.2024.	1.092,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	Potvrda privatne isprave (solemnizacija) - Javni bilježnik Ivo Radović, broj: OV-3766/2019 dana 30.05.2019. godine.	Otkaz ugovora u 2020. - povrat 100% uloženi sredstva, Otkaz u 2021. - povrat 80% uloženi sredstva, Otkaz u 2022. - povrat 50% uloženi sredstva, Otkaz u 2023. - povrat 25% uloženi sredstva, Otkaz u 2024. - povrat 10% uloženi sredstva.
8.	TUP d.d.	RITAM JEDAN DVA d.o.o.	27.12.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Svetog Križa 3, poslovni prostor u prizemlju, površine 38 m2	01.01.2020. - 30.12.2024.	266 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku. Dana 19.01.2021. sklopljen Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prostora. Otkaz u 2021. - povrat 80% uloženi sredstva, Otkaz u 2022. - povrat 50% uloženi sredstva, Otkaz u 2023. - povrat 25% uloženi sredstva, Otkaz u 2024. - povrat 10% uloženi sredstva.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
9.	TUP d.d.	BUGGY d.o.o.	01.10.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, na dijelu čestice 18/1, površine 40 m ² + 100 m ² vanjskog prostora	01.10.2021. - 30.09.2023.	220,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.14. Ugovora	Sadržana u čl.13. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	
10.	TUP d.d.	CROCUM d.o.o.	13.08.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, čestica zgrade 63, dio čestice 17/5, površine 255 m ²	01.09.2021. - 31.08.2024.	1.198,50 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.14. Ugovora	Sadržana u čl.13. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	
11.	TUP d.d.	DINO POGAČ	07.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, prizemlje, ukupne površine 96 m ²	01.06.2021. - 30.05.2022.	511,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	2 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.13. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Dana 19.05.2021. godine sklopljen Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojim se zakupcu dozvoljava prijava prebivališta ili boravišta na sebe. Ugovor je za potrebe stanovanja. Aneks je dostavljen u WORD obliku.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
12.	TUP d.d.	FRANCK d.d.	18.03.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, površine 70 m2, kč.br. 60, k.o. KNEŽICA	01.04.2021. - 31.03.2023.	350,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	
13.	TUP d.d.	Intereuropa logističke usluge d.o.o.	12.02.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, površine 40 m2	01.03.2021. - 28.02.2023.	220,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
14.	TUP d.d.	Solidor d.o.o.	08.03.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 226 m2	01.04.2019. - 31.11.2022.	1.420,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.14. Ugovora	Sadržana u čl.13. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
15.	TUP d.d.	Solidor d.o.o.	08.03.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 226 m2	01.04.2021. - 31.03.2024.	1.420,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.14. Ugovora	Sadržana u čl.13. Ugovora	NEMA	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Nikša Mozara, broj: OV-5735/2021 od dana	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
												15.09.2021. godine	
16.	TUP d.d.	Solidor d.o.o.	01.09.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 320 m2 + jedno parking mjesto	01.12.2021. - 30.11.2023.	640,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
17.	TUP d.d.	KVAZAR d.o.o.	09.09.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, površine 466 m2, upisano u zk.ul. 164, k.o. KNEŽICA, zgr. 63	01.10.2019. - 30.09.2026.	1.864,00 EUR mjesečno + PDV za prve 4 godine zakupa, uvećano za trošak režija, nakon 4 godine zakupnina iznosi 2.796,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
18.	TUP d.d.	MAJEUTIKA d.o.o.	17.12.2018.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 250 m ² , prizemlje	10.01.2019. - 09.01.2024.	7,50 EUR/m ² od 10.01.2019. do 09.01.2020., 8,00 EUR/m ² od 10.01.2020. do 09.01.2023., 8,50 EUR od 10.01.2023. do 09.01.2024.	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl. 17. Ugovora	Sadržana u čl.18. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	Potvrda privatne isprave (solemnizacija) - Javni bilježnik Ivo Radović, broj: OV-7921/2018 dana 18.12.2018. godine.	Dana 20.08.2020. godine sklopljen Aneks Ugovoru o zakupu - do 01.05.2021. godine zakupnina iznosi 3,75 EUR/m ² , od 01.05.2021. do 01.05.2022. godine zakupnina iznosi 5,00 EUR/m ² . Aneks dostavljen u WORD obliku. Iznos zakupnine umanjeno za 21.500,00 kn za prvih šest mjeseci zakupa zbog uložene poboljšanja predmeta zakupa.
19.	TUP d.d.	MAJEUTIKA d.o.o.	17.12.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 78 m ²	01.01.2021. - 31.12.2023.	605,00 EUR mjesečno + PDV	trošak vode, električne energije i komunalne naknade u paušalu od 300,00 kn mjesečno, ostalo utrošku temeljem izdanih računa	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.18. Ugovora	Sadržana u čl.19. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Dana 08.01.2021. godine sklopljen Aneks Ugovoru o zakupu - zakupnina za 2022. godinu iznosi 5,00 EUR/m ² . Aneks je dostavljen u WORD obliku. Otkaz ugovora u 2021. godini - povrat 80 % uložene sredstava; Otkaz u 2022. godini - povrat 50 % uložene sredstava; Otkaz u 2023. godine - povrat 30 % uložene sredstava.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
20.	TUP d.d.	MIRIUS d.o.o.	28.01.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, ukupne površine 35 m2, bivši elektronski izvori	01.02.2019. - 31.01.2022.	189,00 EUR mjesečno + PDV	trošak električne energije prema obračunu	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.14. Ugovora	Sadržana u čl.13. Ugovora	NEMA	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Nikša Mozara, broj: OV-764/2019 od dana 04.02.2019. godine	
21.	TUP d.d.	AEROBIK KLUB "KL"	24.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Svetog Križa 3, površine 163 m2	01.06.2021. - 31.12.2023.	3.400,00 HRK mjesečno + PDV	trošak vode i električne energije u paušalnom iznosu od 270,00 kn, komunalna naknada prema obračunu	3 MJESECA	NEMA	NEMA	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
22.	TUP d.d.	OBRT EURO	17.06.2020.	Vanjski zemljišni prostor u Knežici, na adresi Pod Gaj 12, kat. čestica 18/1, istočna strana, površine 280 m2	01.07.2020. - 30.06.2025.	113,00 EUR mjesečno + PDV	NEMA	3 MJESECA	Ugovoreno u čl. 14. Ugovora	NEMA	NEMA	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Luce Bronzan, broj: OV-3778/2020 od dana 29.06.2020. godine	Otkaz do 2022. - 100% povrat uložених sredstava, Otkaz do 2024. - 50% povrat uložених sredstava, Otkaz u 2025. - povrat 25% uložених sredstava

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
23.	TUP d.d.	TVORNICA UMJETNOST I PODROOM	24.02.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 50 m2	01.03.2021. - 28.02.2024.	200,00 EUR mjesečno + PDV	trošak komunalne naknade u iznosu od 4,70 kn/m2	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
24.	TUP d.d.	TVORNICA UMJETNOST I PODROOM	13.02.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 60 m2	01.02.2020. - 31.01.2023.	260,00 EUR mjesečno + PDV	trošak električne energije prema paušalnom trošku od 100,00 kn, ostali troškovi prema utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
25.	TUP d.d.	MEA CULPA d.o.o.	04.09.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 151 m2	01.10.2020. - 30.09.2023.	1.960,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.16. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
26.	TUP d.d.	SPINAKE DUBROVNIK d.o.o.	24.01.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Andrije Hebranga 97, površine 355 m ² , kat. čestica 834/3 + parking ispred ulaza	01.01.2020. - 31.12.2023.	2.095,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA, s time da ne može biti u razdoblju od 01.03. do 01.10.	Ugovoreno u čl. 13. Ugovora	Sadržana u čl.12. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
27.	TUP d.d.	TROPAN d.o.o.	27.01.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Podgaj 12, površine 162 m ² i vanjski prostor za parking površine 1.000,00 m ²	01.04.2020. - 31.03.2023.	880,00 EUR mjesečno za poslovni prostor / 2.000,00 kn za parking	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl. 16. Ugovora	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
28.	TUP d.d.	VIATOR TRAVEL d.o.o.	08.09.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, ukupne površine 30 m ² i 2 parking mjesta	01.10.2020. - 30.09.2022.	180,00 EUR mjesečno + PDV	trošak električne energije i vode u paušalnom iznosu od 150,00 kn, ostalo po utrošku	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.16. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
							sukladno računima						
29.	TUP d.d.	VIATOR TRAVEL d.o.o.	18.12.2019.	Poslovni prostor u Dubrovnik u, Gruž, Sv. Križa 3, površine 240 m2	01.01.2020. - 31.12.2024.	1.320,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
30.	TUP d.d.	PRIJEVOZ I TRGOVINA TINA, OBRT	18.02.2021.	Poslovni prostor u Dubrovnik u, na adresi Pograj 12, površine 40 m2	01.03.2021. - 28.02.2023.	220,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	
31.	TUP d.d.	ŽUVELA d.o.o. i TVORNICA KRUHA ZADAR d.d.	26.11.2018.	Dio nekretnine označene kao kat. čestica 17/5, 18/3 i 526/2, K.O. Knežica	01.01.2019. - 01.01.2029.	1.893,00 EUR + PDV prvih 5 godina, idućih 5 godina 2.712,00 EUR + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl. 16. Ugovora	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica u visini 3 mjesečne zakupnine s uračunatim režijama.	NIJE NAVEDENO	Otkaz do 2020. - 100% povrat uložениh sredstva, Otkaz do 2022. - 70% povrat uložениh sredstva, Otkaz u 2024. - povrat 50% uložениh sredstva, Otkaz do 2026. - povrat 30% uložениh sredstva

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
32.	TUP d.d.	WTOURISTI C d.o.o.	30.04.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, prizemlje, površine 26 m2	01.05.2020. - 30.04.2022.	286,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	2 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	
33.	TUP d.d.	LOUIE DESIGN, obrt	02.11.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat (soba 103), površine 16 m2	01.11.2021. - 31.10.2022.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.16. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
34.	TUP d.d.	RAGUSA TELEKOM d.o.o.	26.06.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat (soba 213 i 215), površine 49 m2	01.07.2019. - 30.06.2022.	490,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Nikša Mozara, broj: OV-5573/2019 od dana 03.07.2019. godine	
35.	TUP d.d.	VERBUM PUBLICUM d.o.o.	14.01.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat (soba	01.02.2021. - 31.01.2022.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
				207/1), površine 16 m2									
36.	TUP d.d.	KVAZAR d.o.o.	18.06.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Andrije Hebranga 97	01.07.2019. - 30.06.2022.	704,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
37.	TUP d.d.	ACQ Croatia d.o.o.	26.06.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat, površine 16 m2	01.01.2021. - 31.12.2021.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
38.	TUP d.d.	STUDIO BONSENJO & P, obrt	07.06.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat, površine 12 m2	01.06.2021. - 30.05.2023.	10,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
39.	TUP d.d.	Danijela Dogo Atić	17.11.2021.	Poslovni prostor u Dubrovnik u, Gruž, Sv. Križa 3, površine 24 m2	01.12.2021. - 30.11.2022.	1.000,00 HRK mjesečno + PDV	trošak električne energije prema paušalnom trošku od 100,00 kn	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
40.	TUP d.d.	Anamarija Bezek	05.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovnik u, Gruž, Sv. Križa 3, površine 30 m2	01.06.2021. - 30.05.2024.	1.000,00 HRK mjesečno + PDV za prve dvije godine zakupa, za treću godinu 1.250,00 HRK mjesečno + PDV	trošak električne energije prema paušalnom trošku od 100,00 kn	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
41.	TUP d.d.	EVOLUTION YACHTING CROATIA d.o.o.	26.06.2020.	Poslovni prostor u Dubrovnik u, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat, površine 16 m2	01.01.2021. - 31.12.2021.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
42.	TUP d.d.	GULLIVER DESTINATION MANAGEMENT	25.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovnik u, Gruž, Sv. Križa 3, prvi kat	01.06.2021. - 31.05.2022.	320 EUR mjesečno + naknada za parking	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.13. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
		COMPANY d.o.o.		(sobe 108 i 109), površine 32 m2		od 200,00 HRK mjesečno							
43.	TUP d.d.	LJUBAV j.d.o.o.	21.01.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, ukupne površine 236 m2	01.02.2019. - 31.01.2024.	za prostor od 36 m2 zakupnina iznosi 1.700,00 kn mjesečno, za prostor od 60 m2 zakupnina iznosi 270 EUR mjesečno a za prostor od 140 m2 zakupnina iznosi 77 EUR mjesečno, sve uvećano za PDV	trošak električne energije prema paušalnom trošku od 250,00 kn i trošak komunalne naknade prema obračunu	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Nikša Mozara, broj: OV-7506/2019 od dana 16.09.2019. godine	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
44.	TUP d.d.	LJUBAV j.d.o.o.	19.06.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Andrije Hebranga 85, ukupne površine 53 m2	01.07.2020. - 30.06.2022.	546,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.16. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
45.	TUP d.d.	LJUBAV j.d.o.o.	28.02.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Andrije Hebranga 85, ukupne površine 53 m2	01.01.2020. - 31.12.2021.	318,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.16. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
46.	TUP d.d.	NO-LU, obrt	12.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, kat. čestica 836/1	01.06.2021. - 31.05.2023.	110,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku. Zakupnik je montirao i veliki klima uređaj zasebnim ugovorom.
47.	TUP d.d.	OTP Dubrovnik keramička i sanitarna oprema	22.07.2019.	Poslovni prostor u Knežici, na lokaciji Pod Gaj 12, kat. čestica 17/1	01.08.2019. - 31.07.2024.	700,00 EUR mjesečno + PDV	NIJE NAVEDENO	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Anto Lozančić, broj: OV-1623/2019 od dana 17.09.2019. godine.	Otkaz u 2020. - povrat 100% uloženi sredstva, Otkaz u 2021. - povrat 75% uloženi sredstva, Otkaz u 2022. - povrat 50% uloženi sredstva, Otkaz u 2023. - povrat 25% uloženi sredstva, Otkaz u 2024. - povrat 10% uloženi sredstva

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
48.	TUP d.d.	Vladimir Milenković	07.09.2020.	Dio nekretnine označene kao kat. čestica 836/1, k.o. GRUŽ	01.10.2020. - 30.09.2023.	2.068,00 EUR mjesečno + PDV	NIJE NAVEDENO	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	NEMA	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku. Otkaz u 2020. - povrat 100% uloženi sredstva, Otkaz u 2021. - povrat 60% uloženi sredstva, Otkaz u 2022. - povrat 30% uloženi sredstva, Otkaz u 2023. - povrat 20% uloženi sredstva.
49.	TUP d.d.	Pero Mrnarević	09.11.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Andrije Hebranga 97, površine 15 m2	10.11.2020. - 31.10.2022.	90,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Sadržana u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
50.	TUP d.d.	PRO PROJEKT d.o.o.	12.11.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Andrije Hebranga 97, površine 88 m2 + manipulativni prostor od 60 m2	01.06.2021. - 31.05.2023.	528,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Zakupnina do 31.05.2022. godine iznosi 440,00 EUR mjesečno + PDV.
51.	TUP d.d.	Anamarija Bezek	20.11.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, kat. čestica 836/1	01.12.2020. - 30.11.2022.	108,00 EUR mjesečno + PDV	NIJE NAVEDENO	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakup	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
52.	TUP d.d.	SINDIKAT AUTOTAKSI PRIJEVOZNIKA DUBROVNIK	30.11.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, soba 112, površine 16 m2	01.03.2022. - 28.02.2023.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.13. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku.
53.	TUP d.d.	SINDIKAT AUTOTAKSI PRIJEVOZNIKA DUBROVNIK	01.03.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, soba 112, površine 16 m2	01.03.2021. - 28.02.2022.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.13. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
54.	TUP d.d.	SUCCESS construction j.d.o.o.	12.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, na kat. čestici 836/1	01.06.2020. - 31.05.2023.	1.896,00 EUR mjesečno + PDV	trošak električne energije i komunalne naknade u paušalnom iznosu od 200 kn mjesečno, ostalo po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 100.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Ugovor je dostavljen u WORD obliku. 15.12.2020. godine sklopljen Aneks Ugovoru o zakupu poslovnog prostora kojim se dozvoljava zakupniku da izvrši prijavu prebivališta ili boravišta.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
55.	TUP d.d.	SUCCESS construction j.d.o.o.	01.07.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, na kat. čestici 836/1, površine 90 m ² i 13 m ²	01.07.2020. - 30.06.2022.	729,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.16. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	Zakupodavac ne izdaje račune na ime zakupnine za mjesec rujan, listopad, studeni i prosinac 2020. godine zbog situacije uzrokovane virusom SARS COV-2 (tzv. koronavirus).
56.	TUP d.d.	WEEKEND d.o.o.	17.10.2020.	Poslovni prostor na dijelu kat. čest. 836/1, k.o. GRUŽ, površine 180 m ² , 37 m ² i 16 m ²	01.10.2020. - 30.09.2023.	1.870,00 EUR mjesečno + PDV	komunalna naknada prema obračunu	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Ugovorena u čl.14. Ugovora	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	Dana 19.11.2020. sklopljen Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojim se određuje da su do dana 31.05.2021. godine računi za zakupninu umanjeni za 35 %. Aneks je dostavljen u WORD obliku. Otkaz u 2020. - povrat 100% uložених sredstava, Otkaz u 2021. - povrat 60% uložених sredstava, Otkaz u 2022. - povrat 30% uložених sredstava, Otkaz u 2023. - povrat 20% uložених sredstava
57.	TUP d.d.	CROCUM d.o.o.	01.04.2017.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, čest. Zemlje 18/1 i 18/2, ukupne	01.04.2017. - 31.03.2022.	1.176,50 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Ugovorena u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
				površine 181 m2									
58.	TUP d.d.	FORTIS PROJEK d.o.o.	26.08.2020.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, površine 38 m2	01.10.2020. - 30.09.2022.	247,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.16. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
59.	TUP d.d.	PANTARUL d.o.o.	29.06.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, drugi kat (soba 113), površine 16 m2	01.07.2021. - 30.06.2022.	160,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
60.	TUP d.d.	ADRIA ALFA d.o.o.	12.05.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Komolac, Podgaj 12, ukupne površine 120 m2	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	Dostavljen je samo dio Ugovora o zakupu pa se ne može sa sigurnošću zaključiti o svim ugovornim utanačenjima.

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvotakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
61.	TUP d.d.	AKD - ZAŠTITA d.o.o.	13.02.2018.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Gruž, Sv. Križa 3, površine 32 m2	NA NEOGRANIČENO VRIJEME OD DANA 01.03.2018.	320,00 EUR mjesečno + PDV	trošak električne energije prema paušalnom trošku od 200,00 kn te trošak komunalne naknade prema obračunu	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 10.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	
62.	TUP d.d.	OBRT KORNET - DUBROVNIK	06.06.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Pogaj bb, ukupne površine 322 m2, zk.ul. 164, k.o. KNEŽICA, zgr.	01.09.2019. - 31.09.2024.	1.288,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Ugovorena u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Anđelko Stanić, broj: OV-4633/2019 dana 10.06.2019. godine	Otkaz ugovora u 2020. - povrat 90% uložених sredstava; Otkaz u 2021. - povrat 70% uložених sredstava; Otkaz u 2022. - povrat 40% uložених sredstava; Otkaz u 2023. - povrat 20% uložених sredstava.
63.	TUP d.d.	OBRT MOTORIN	01.09.2021.	Poslovni prostor u Dubrovniku, na adresi Podgaj 12, čest. Zgrade 60, na dijelu čestice zemlje 18/1,	01.09.2021. - 31.05.2023.	220,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl. 14. Ugovora	Ugovorena u čl.13. Ugovora	NIJE NAVEDENO	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
				površine 40 m2 i 100 m2 vanjskog prostora									
64.	TUP d.d.	MEA CULPA d.o.o.	10.12.2018.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Komolac, Podgaj 12, ukupne površine 154 m2	01.01.2019. - 31.12.2025.	924,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl. 14. Ugovora	Ugovorena u čl.15. Ugovora	NIJE NAVEDENO	Ovjera potpisa - Javni bilježnik Luce Bronzan, broj: OV-1022/2019 od dana 31.01.2019. godine	
65.	TUP d.d.	MSC KRSTARENJ A d.o.o.	01.04.2019.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Sv. Križa 3, visoko prizemlje, ukupne površine 168 m2	01.04.2019. - 31.03.2022.	1.920,00 EUR mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	NEMA	Ugovorena u čl.15. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

Rbr	Zakupodavac	Zakupnik	Datum sklapanja	Predmet zakupa	Trajanje ugovora	Iznos zakupnine (EUR)	Režijski troškovi	Otkazni rok	Pravo prvozakupa	Ovršna klauzula	Sredstvo osiguranja	Javni bilježnik i broj ovjere	Napomene
66.	TUP d.d.	TROPAN d.o.o.	31.03.2017.	Poslovni prostor u Dubrovniku, Komolac, Podgaj 12, ukupne površine 162 m2	01.04.2017. - 31.03.2020.	7.500,00 kn mjesečno + PDV	po utrošku sukladno računima	3 MJESECA	Ugovoreno u čl.15. Ugovora	Sadržana u čl.14. Ugovora	Bjanko zadužnica na iznos do 50.000,00 kn	NIJE NAVEDENO	

PRILOG 6 POPIS ČLANOVA DRUŠTVA ESOP

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
1	TUP	1	20,000	49,400	1.54%
		113	2,400		
		128	2,400		
		162	1,600		
		169	1,600		
		170	400		
		171	8,600		
		172	12,400		
2	Ivana Barbarić	2	32,500	32,500	1.01%
3	Marijan Batina	3	32,100	34,500	1.07%
		136	2,400		0.00%
4	Marija Batinić	4	16,100	16,100	0.50%
		148	2,400	2,400	0.07%
5	Marija Benić 3/5	5	24,100	24,100	0.75%
	Mihaela Benić 1/5				
	Marija Benić 1/5				
6	Marija Benić	134	2,400	2,400	0.07%
7	Mare Bilić	6	24,100	26,500	0.82%
		139	2,400		
8	Miroslav Bokun	7	24,100	24,100	0.75%
9	Suad Brković	8	40,100	42,500	1.32%
		145	2,400		
10	Pero Bule	9	32,100	34,500	1.07%
		119	2,400		
11	Mayla Dora Hedi Čampara	10	16,100	16,100	0.50%

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
12	Milan Ćebedžija	12	24,100	25,700	0.80%
		168	1,600		
13	Branimir Ćuić	13	40,100	42,500	1.32%
		142	2,400		
14	Esad Ćustović	14	24,100	26,500	0.82%
		127	2,400		
15	Marija Ćurčija	16	80,300	82,700	2.57%
		141	2,400		
16	Slavica Daničić	17	24100	24,100	0.75%
17	Mila Daničić	18	48,200	48,200	1.50%
18	Mirjana Delić	19	32,100	34,500	1.07%
		132	2,400		
19	Denis Dežulović	20	160,600	263,200	8.18%
		161	1,600		
		21	24,100		
		11	24,100		
		77	7,200		
		15	5,500		
		176	8,000		
		173	24,100		
		178	8,000		
20	Ivanka Dikenšajt	166	1,600	1,600	0.05%
21	Ferzija Dilberović	22	16,100	16,100	0.50%
22	Ivo Dubelj	23	8,000	8,000	0.25%
23	Mirsad Đidelića	24	16,100	18,500	0.58%
		123	2,400		
24	Tihomir Falkoni	25	16,100	16,100	0.50%
25	Dijana Gleđ	26	16,100	16,100	0.50%
26	Tatjana Hajdić	27	18500	18,500	0.58%

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
27	Enisa Handžić	28	8,600	8,600	0.27%
28	Jelena Herceg	29	16,100	16,100	0.50%
29	Antun Jakobušić	30	24,100	24,100	0.75%
30	Darko Jelčić	31	24,100	24,100	0.75%
31	Goran Jokić	32	24,100	24,100	0.75%
32	Ilija Jovanović	33	16,100	18,500	0.58%
		124	2,400		
33	Ljubica Jovanović	34	16,100	17,700	0.55%
		160	1,600		
34	Dragan Jovanović	35	24,100	26,500	0.82%
		125	2,400		
35	Stana Jović	36	48,200	50,600	1.57%
		140	2,400		
36	Tomislav Jurgec	37	40,100	42,500	1.32%
		131	2,400		
37	Ivo Kalinić	38	24,100	26,500	0.82%
		146	2,400		
38	Miroslav Kasač	39	8,300	8,300	0.26%
39	Pavla Katić	40	40,100	40,100	1.25%
40	Jozo Kitin	41	24,100	26,500	0.82%
		137	2,400		
41	Miho Kolić	42	8,000	8,000	0.25%
42	Lukša Kosović	43	16,100	16,100	0.50%
43	Marija Kriste	44	15,500	15,500	0.48%
44	Mara Kristić	45	32,100	34,500	1.07%
		155	2,400		
45	Vinka Kučer	46	16,100	16,100	0.50%
46	Hamed Kulovac	47	24,100	24,100	0.75%
47	Maja Kvestić	175	16,100	16,100	0.50%

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
48	Iso Levi	49	1,200	1,200	0.04%
49	Ivica Lučić	50	24,100	26,500	0.82%
		147	2,400		
50	Mila Lučić	51	16,100	18,500	0.58%
		154	2,400		
51	Luka Majić	52	24,100	28,900	0.90%
		152	2,400		
		114	2,400		
52	Stevo Marić	53	32,100	34,500	1.07%
		118	2,400		
53	Anka Marković	54	8,000	8,000	0.25%
54	Andrej Marković	174	8,000	8,000	0.25%
55	Nikola Matić	56	32,100	34,500	1.07%
		129	2,400		
56	Ivuša Miloslavić	57	24,100	24,100	0.75%
57	Boris Milošević	58	24,100	24,100	0.75%
58	Nikša Milutinović	59	16,100	17,700	0.55%
		156	1,600		
59	Mirjana Mirović	60	8,000	10,400	0.32%
		133	2,400		
60	Ismet Muharemović	61	24,100	25,700	0.80%
		157	1,600		
61	Pavića Murtić	62	24,100	24,100	0.75%
62	Niko Musladin	63	24,100	26,500	0.82%
		120	2,400		
63	Nikša Njirić	64	160,600	163,000	5.07%
		130	2,400		
64	Stjepo Njirić	65	16,100	18,500	0.58%
		115	2,400		

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
65	Zoran Oberan	66	16,100	16,100	0.50%
66	Senada Obradović	177	16,100	18,500	0.58%
		151	2,400		
67	Joško Ogresta	68	8,000	8,000	0.25%
68	Ana Pavlić	69	40,100	40,100	1.25%
69	Pero Pejdar	70	24,100	26,500	0.82%
		135	2,400		
70	Ljubica Petric	71	16,100	18,500	0.58%
		112	2,400		
71	Marija Pilato	72	24,100	26,500	0.82%
		153	2,400		
72	Goran Planina	73	8,000	9,600	0.30%
		159	1,600		
73	Josip Plazibat	74	24,100	24,100	0.75%
74	Stojana Popović	75	24,100	24,100	0.75%
75	Cvijeta Potrebica	76	24,100	24,100	0.75%
76	Simo Prnjat	78	24,100	24,100	0.75%
77	Zoran Prohaska	79	24,100	26,500	0.82%
		116	2,400		
78	Zoran Puljizević	80	8,000	8,000	0.25%
79	Ruža Puljizević	81	32,100	34,500	1.07%
		144	2,400		
80	Zdravka Radić	82	16,100	17,700	0.55%
		158	1,600		
81	Mario Radulović	83	16,100	16,100	0.50%
82	Branko Rajevac	84	24,100	25,700	0.80%
		163	1,600		
83	Ane Rudinović	85	24,100	26,500	0.82%
		122	2,400		

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
84	Stijepo Sambrailo	86	24,100	24,100	0.75%
85	Pero Sambrailo	87	24,100	24,100	0.75%
86	Ane Sjekavica	88	40,100	40,100	1.25%
87	Eda Skurić	89	2,800	2,800	0.09%
88	Nikola Soko	90	24,100	24,100	0.75%
89	Miho Soljačić	91	24,100	26,500	0.82%
		117	2,400		
90	Ana Šarić	92	24,100	24,100	0.75%
91	Emilija Šijaković	93	24,100	24,100	0.75%
92	Lenka Šiljug	94	16,100	17,700	0.55%
		164	1,600		
93	Miho Šiša	95	56,200	57,800	1.80%
		165	1,600		
94	Pero Škrabo	96	24,100	26,500	0.82%
		138	2,400		
95	Marija Šperanda	97	16,100	16,100	0.50%
96	Rajko Šurković	98	40,100	42,500	1.32%
		126	2,400		
97	Blaško Šutalo	99	1,300	1,300	0.04%
98	Anka Šutalo	100	40,100	40,100	1.25%
99	Marinka Šutalo Žuvela	101	48200	50,600	1.57%
		149	2400		
100	Jusuf Tabaković	102	24,100	25,700	0.80%
		167	1,600		
101	Kata Tolušić	103	24,100	24,100	0.75%
102	Ante Trojić	104	32,100	32,100	1.00%
103	Jovanka Udženija	105	32,100	32,100	1.00%
104	Ivo Vlašić	106	40,100	42,500	1.32%
		143	2,400		

Br	Ime/Naziv	Imatelj poslovnog udjela broj	Nominalna vrijednost	Ukupna nominalna vrijednost	Postotak udjela u tk
105	Ljuba Vukasović	107	2,600	2,600	0.08%
106	Stjepan Zekić	108	80,300	82,700	2.57%
		121	2,400		
107	Nikica Ždrakić	109	16,100	16,100	0.50%
108	Jele Žeravica	110	24,100	24,100	0.75%
109	Ivica Žuvela	111	148,200	148,200	4.61%
		150	2,400	2,400	0.07%
		Ukupno:	3,216,500	3,216,500	100.00%

**popis kakav je dostavljen i ovjeren od javnog bilježnika Ive Radovića iz Dubrovnika, broje OU-377/2021*

***dostavljen je izvod iz knjige poslovnih udjela potpisan od člana uprave g. Mihe Soljačića koji sadrži popis samo članova označenih brojevima od 1 do 9 te 100 do 109*