



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

ARHITEKTING, RIJEKA

Rijeka, veljača 2004.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	2
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	3
3.1.2.	Razvojni program	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	4
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	4
3.2.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu	7
3.3.	Provedba programa pretvorbe	7
3.4.	Upis u sudski registar	7
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	7
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	7
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	8
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	9
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	9
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	9
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	13
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	13
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	13
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	14



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Rijeka

Klasa: 041-03/01-01/759

Urbroj: 613-10-04-19

Rijeka, 24. veljače 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA ARHITEKTING, RIJEKA

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Arhitekting, Rijeka.

Revizija je obavljena u razdoblju od 10. prosinca 2003. do 24. veljače 2004.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99 i 52/03),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94 i 87/96),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Arhitekting s p.o. Rijeka (dalje u tekstu: Poduzeće), sa sjedištem u Rijeci, upisano je u registar Okružnog privrednog suda u Rijeci pod brojem 1-891-00 u studenome 1989. Poduzeće je osnovano 1977., a nastalo je izdvajanjem dotadašnje radne organizacije Arhitekting iz Stambenog poduzeća. Osnovna djelatnost je projektiranje i nadzor u graditeljstvu.

Djelatnost Poduzeća obavljena je u poslovnim prostorima površine 493,71 m² na Titovom trgu, a od 1995. u poslovnim prostorima površine 219,00 m² na Jadranskom trgu. U vlasništvu Poduzeća bila su i dva apartmana na Bjelolasici ukupne površine 54,10 m².

Na dan 31. prosinca 1991. ukupna aktiva odnosno pasiva Poduzeća iznosila je 9.135.000.- HRD. Za 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 4.089.000.- HRD, rashodi u iznosu 5.0600.000.- HRD, te je zabilježen gubitak u iznosu 971.000.- HRD. Koncem 1991. u Poduzeću je bilo zaposleno 22 djelatnika.

Osoba ovlaštena za zastupanje u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi bio je direktor Ozren Marušić.

2.2. Statusne i druge promjene

Poduzeće je nakon obavljenog postupka pretvorbe 26. ožujka 1993. rješenjem Okružnog privrednog suda u Rijeci, upisano u registar pod brojem Fi-1295/93, kao Arhitekting, Rijeka, dioničko društvo za projektiranje, inženjering i marketing (dalje u tekstu: Društvo), sa sjedištem u Rijeci, Titov trg broj 3. Od srpnja 1995. Poduzeće je promijenilo sjedište i posluje na adresi Jadranski trg broj 4.

Usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima provedeno je u siječnju 1996. U studenome 1998. upisan je temeljni kapital u iznosu 1.284.500,00 kn.

Odlukom skupštine od 3. prosinca 1996. Društvo je preoblikovano u društvo s ograničenom odgovornošću. Navedena promjena provedena je u sudskom registru rješenjem broj Tt 96/1860-5 od 12. studenoga 1998.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo prodajom dionica donio je zbor radnika 26. lipnja 1992. Predsjednik zbora radnika bila je Ljiljana Kontuš. Prema odluci o pretvorbi procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 363.055,- DEM. Zbog primjedbi Agencije Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) sastavljene su izmjene elaborata te je zbor radnika s istim datumom donio novu odluku o pretvorbi prema kojoj procijenjena vrijednost Poduzeća koncem 1991. iznosi 367.000,- DEM.

Vrijednost stanova nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, već se stanovi ustupaju fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Odluku o pretvorbi i drugu propisanu dokumentaciju u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Poduzeće je 30. lipnja 1992. dostavilo Agenciji. Predsjednik radne grupe za provođenje pretvorbe bio je Ozren Marušić, a članovi Boris Komadina i Ljiljana Kontuš.

3.1.1. Program pretvorbe

Program pretvorbe donio je zbor radnika u lipnju 1992. Nakon što je obavljena nova procjena nekretnina donesen je novi program pretvorbe usklađen s novom odlukom o pretvorbi. Novim programom je predviđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo upisom i prodajom dionica.

Utvrđeni su način pretvorbe, uvjeti stjecanja dionica kao i popusta kod kupnje dionica, dinamika plaćanja dionica, te način sazivanja osnivačke skupštine. Pravo prvenstva pri kupnji dionica uz osnovni popust 20,0% i dodatni popust 1,0% za svaku godinu staža u vrijednosti 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća imaju zaposleni i ranije zaposleni te zaposleni u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi. Preostali dio dionica u vrijednosti 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća namijenjen je prodaji preko Agencije na javnoj dražbi ili izravnom pogodbom s time da pravo prvenstva imaju spomenute osobe, a neprodane dionice prenose se fondovima u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program su izradili u lipnju 1992. zaposlenici Poduzeća i odnosi se na razdoblje pet godina. U programu je dana kvalifikacijska i organizacijska struktura zaposlenih te podaci o opremi. Navedeno je da Poduzeće posluje u vlastitom poslovnom prostoru te da su uvjeti rada i opremljenost na zadovoljavajućoj razini. Usluge projektiranja i nadzora ostvarivane su na području riječke regije s otocima, na zadarskom području, u Istri i Gorskom kotaru. Od osnutka Poduzeće je imalo velik broj korisnika usluga. Zbog ratnih okolnosti i teškoća u gospodarstvu smanjena je potreba za bilo kakvim ulaganjem u izgradnju što je znatno utjecalo na potražnju za uslugama Poduzeća. Nakon normalizacije stanja na tržištu, programom je predviđeno intenziviranje djelatnosti graditeljstva na obnovi oštećenih građevina pri čemu se planira i veća potražnja za uslugama Poduzeća. Za potrebe razvoja navedeno je da se treba povezati s proizvođačima građevinskog materijala i opreme, zaposliti jednog do dva stručnjaka graditeljskih znanosti i jednog stručnjaka za ekonomske znanosti kako bi se obavljale dodatne djelatnosti za koje je Poduzeće registrirano, te da bi ovisno o obujmu poslovanja trebalo nabaviti jedno do dva računala i kopirni stroj.

Navedeno je da zbog nestabilnih uvjeta privređivanja nije moguće planirati dinamiku realizacije razvojnog programa. Zato razvojni program ne sadrži ekonomske i financijske pokazatelje te nije specificirano razdoblje od pet godina na koji se program odnosi.

Razvojni program ne sadrži ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte programa te nije moguće pratiti njegovo ostvarenje što nije u skladu s Uputama o provedbi članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je u svibnju 1992. izvješće o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991. godinu.

U postupku utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. utvrđeno je da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima. U tijeku provođenja kontrole ispravljeno je pogrešno evidentiranje primljenog predujma od kupca i obračuna revalorizacije dugotrajne imovine.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. izradili su u lipnju 1992. djelatnici Poduzeća, Vladimir Stipeč i Boris Komadina. Prema elaboratu vrijednost Poduzeća procijenjena statičkom metodom iznosi 363.055,- DEM (1,- DEM = 55.- HRD). Zbog primjedbi Agencije sastavljene su izmjene elaborata koje se odnose na procjenu nekretnina. Prema izmjenama elaborata vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. procijenjena statičkom metodom iznosi 367.197,- DEM.

U tablici broj 1 daje se usporedba knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. prema elaboratu i izmjenama elaborata.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema izmjenama elaborata
1.	Građevinski objekti	150.182,-	328.418,-	332.070,-
2.	Oprema	1.982,-	42.165,-	42.655,-
3.	Kratkoročna potraživanja	7.254,-	5.491,-	5.491,-
4.	Druga imovina	6.691,-	3.909,-	3.909,-
I	Ukupna imovina (1-4)	166.109,-	379.983,-	384.125,-
II	Obveze	17.182,-	16.928,-	16.928,-
III	Vrijednost Poduzeća(I.-II.)	148.927,-	363.055,-	367.197,-

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća koncem 1991. iznosi 8.191.000- HRD ili 148.927,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema elaboratu iznosi 363.055,- DEM, prema izmjenama elaborata 367.197,- DEM. Razlike u procijenjenim vrijednostima između elaborata i izmjena elaborata iz tablice odnose se na procjenu nekretnina.

Konačna procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 367.197,- DEM, sastoji se od procijenjene vrijednosti građevinskih objekata 332.070,- DEM, opreme 42.655,- DEM, kratkoročnih potraživanja 5.491,- DEM, druge imovine 3.909,- DEM, umanjeno za obveze u iznosu 16.928,- DEM.

- Procjena vrijednosti građevinskih objekata

Vrijednost građevinskih objekata prema elaboratu procijenjena je u iznosu 328.418,- DEM, izmjenama elaborata u iznosu 332.070,- DEM. Procjenu građevinskih objekata obavio je djelatnik Poduzeća Boris Komadina. Procjenom su obuhvaćeni poslovni prostori u zgradi na Titovom trgu broj 3 u Rijeci u iznosu 299.880,- DEM i dva apartmana na Bjelolasici u iznosu 32.190,- DEM. Razlika u procjeni između elaborata i dopuna elaborata odnosi se na procjenu poslovnih prostora na Titovom trgu.

Prema elaboratu poslovni prostori na Titovom trgu procijenjeni su u iznosu 296.228,- DEM, a prema izmjenama elaborata u iznosu 299.880,- DEM. Elaboratom je procijenjena površina 493,71 m² po cijeni 600,- DEM/m² koja se odnosi na poslovne prostore na IV katu i u potkrovlju zajedno sa zajedničkim dijelovima zgrade, a izmjenama elaborata površina 420 m² po cijeni 714 DEM/m². Nakon primjedbi Agencije na cijenu prostora po m², izmjenama elaborata primijenjena je viša cijena. Obuhvaćena je manja površina bez zajedničkih dijelova zgrade.

Dva apartmana na Bjelolasici površine 54,10 m² procijenjena su prema troškovima izgradnje u iznosu 32.190,- DEM.

U izmjenama elaborata za svaki objekt dan je pregled geometrijskih podataka i izračun procijenjene vrijednosti. Procijenjena vrijednost građevinskih objekata izračunana je na temelju nabavne vrijednosti sličnih objekata, umanjene s obzirom na stupanj istrošenosti, starosti, kvalitete gradnje, te izgrađenosti infrastrukture. Uz izmjene elaborata nisu priloženi dokazi o nabavnim vrijednostima sličnih objekata.

- Procjena vrijednosti opreme

Prema elaboratu o procjeni opreme koji je sastavio Boris Komadina, oprema je procijenjena u iznosu 42.160,- DEM. U elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća naveden je iznos 42.165,- DEM, a u izmjeni elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća iznos 42.655,- DEM ili za 495,- DEM veći od iznosa iz elaborata o procjeni opreme. Nije vidljivo na što se odnose navedene razlike.

Procjenom je obuhvaćena procjena vozila u iznosu 13.500,- DEM, kopirnih strojeva, geodetskih instrumenata i druge uredske opreme u iznosu 10.500,- DEM te namještaja u iznosu 18.160,- DEM. Navedeno je da je prosječna starost opreme 15 godina, osim vozila čija je prosječna starost dvije godine i kopirnog stroja koji je nabavljen godinu dana prije procjene.

Oprema je procijenjena na temelju nabavne vrijednosti jednake ili slične opreme ispravljene s obzirom vrijeme korištenja, fizičku i tehnološku zastaru, stanje rukovanja i održavanja opreme, te intenzitet korištenja opreme. Uz elaborat nisu priložene cijene opreme korištene pri procjeni.

- Procjena vrijednosti potraživanja, obveza, te druge imovine

Prema izmjenama elaborata potraživanja su procijenjena u iznosu 5.491,- DEM, a sastoje se od potraživanja od kupaca u iznosu 4.636,- DEM i drugih potraživanja u iznosu 855,- DEM. Procjena je obavljena po knjigovodstvenoj vrijednosti od koje je oduzeta vrijednost nenaplativih potraživanja u iznosu 1.763,- DEM.

Vrijednost druge imovine procijenjena je u iznosu 3.909,- DEM, a sastoji se od novčanih sredstava u iznosu 2.491,- DEM i ulaganja u vrijednosne papire u iznosu 1.418,- DEM. Procjena je obavljena prema knjigovodstvenoj vrijednosti, a izuzeta je vrijednost izvanposlovnih sredstava u iznosu 2.782,- DEM.

Vrijednost obveza procijenjena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti umanjenoj za obveze prema dobavljačima s područja bivše države, u iznosu 16.928,- DEM. Obveze se sastoje od obveza za plaće djelatnika u iznosu 7.382,- DEM, kredite u iznosu 6.109,- DEM i druge obveze u iznosu 3.437,- DEM. Procjenom nisu obuhvaćene obveze iz poslovanja u iznosu 254,- DEM za koje nije vidljivo na što se odnose.

3.2. Potvrda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu

Agencija je 19. studenoga 1992. donijela potvrdu o suglasnosti na pretvorbu broj 05-12/92-06/183, prema kojoj procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 53.215.000.- HRD, odnosno u protuvrijednosti 367.000,- DEM, prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan predaje dokumentacije, 30. lipnja 1992. (1,- DEM = 145.- HRD). Procijenjena vrijednost Poduzeća podijeljena je na 367 dionica svaka nominalne vrijednosti 1.000,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u vrijednosti 367.000,- DEM na obročnu otplatu, od čega 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća uz zakonski popust.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Na temelju odluke o pretvorbi Poduzeća i potvrde Agencije, u dnevnom tisku je 4. prosinca 1992. objavljena prodaja 367 dionica nominalne vrijednosti 367.000,- DEM osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća od čega, 183 dionice nominalne vrijednosti 183.000,- DEM s popustom i 184 dionice nominalne vrijednosti 184.000,- DEM bez prava na popust, te uz mogućnost obročne otplate.

Prema izvještaju radne grupe za provođenje pretvorbe prodane su 183 dionice s popustom nominalne vrijednosti 183.000,- DEM ili 49,9% procijenjene vrijednosti Poduzeća i 184 dionice bez popusta nominalne vrijednosti 184.000,- DEM ili 50,1% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Zaključeno je 17 ugovora o prodaji dionica s popustom i 12 ugovora o prodaji dionica bez popusta. Za sve dionice je ugovoreno obročno plaćanje na rok pet godina.

Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke za obnovu od 11. siječnja 1993. kupci dionica s popustom i bez popusta su platili prvi obrok u iznosu 7.524.043.- HRD, čime su stečeni uvjeti za sazivanje skupštine i upis u sudski registar. Osnivačka skupština održana je 15. siječnja 1993. Na skupštini je donesen statut, imenovan je upravni i nadzorni odbor.

3.4. Upis u sudski registar

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Rijeci broj Fi-1295/93 od 26. ožujka 1993. Poduzeće je upisano u sudski registar kao dioničko društvo s temeljnim kapitalom 53.215.000.- HRD (367.000,- DEM). Nakon pretvorbe zaposleni su raspolagali s 367 dionica nominalne vrijednosti 367.000,- DEM ili 100,0% ukupnog broja dionica.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Zaposleni su kupili 367 dionica s popustom i bez popusta nominalne vrijednosti 367.000,- DEM uz obročnu otplatu. Dioničari su otplaćivali dionice do 1996. Za kašnjenje u plaćanju Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) je zaračunavao zatezne kamate.

U prosincu 1996. je jedan dioničar zaključio dodatak ugovoru prema kojem je produžio rok otplate za jedanaest dionica nominalne vrijednosti 11.000,- DEM na 20 godina.

Drugi dioničari (16) su tijekom (u siječnju i veljači) 1996. prodali 340 dionica nominalne vrijednosti 340.000,- DEM Saši Poldanu, od čega je 121 dionica nominalne vrijednosti 121.000,- DEM bila otplaćena, a 246 dionica nominalne vrijednosti 246.000,- DEM neotplaćenih. U skladu s odredbama članka 21.c, 21.d i 21.e Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća Saša Poldan je s dioničarima zaključio ugovore o prijenosu dionica u obliku javno ovjerenih isprava, te obavijestio Fond. Na temelju zaključenih ugovora Saša Poldan nastavio je otplaćivati neotplaćene dionice. Nakon prijenosa dionica Saša Poldan je stekao 340 dionica nominalne vrijednosti 340.000,- DEM ili 92,6% ukupnog broja dionica.

Saša Poldan je u 1996. otplatio 284 dionice nominalne vrijednosti 284.000,- DEM, a neotplaćenih 56 dionica nominalne vrijednosti 56.000,- DEM preneseno je 1998. u portfelj Fonda. Udjel Saše Poldana u 1998. je 77,4% temeljnog kapitala.

Zbog neplaćanja u 1999. raskinut je ugovor s jednim dioničarom te je u Fond preneseno 20 udjela nominalne vrijednosti 20.000,- DEM. Dioničaru je u vlasništvu ostalo sedam udjela nominalne vrijednosti 7.000,- DEM ili 1,9% temeljnog kapitala.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Na temelju raskinutih ugovora sa Sašom Poldanom i jednim dioničarom tijekom 1998. i 1999. Fond je stekao 76 dionica, odnosno udjela nominalne vrijednosti 76.000,- DEM. Udjel Fonda u 1999. je 20,7%.

Na temelju Zaključaka Vlade Republike Hrvatske iz 1996., 1997., i 1998., i suglasnosti Ministarstva razvitka i obnove iz 1999., Fond je u ožujku 1999. zaključio ugovor s društvom Lokve d.d., Lokve prema kojem spomenutom društvu prenosi 56 udjela Društva nominalne vrijednosti 196.000,00 kn. Prenesenim udjelima podmirene su obveze za obavljene radove na obnovi koje je društvo Lokve d.d. obavilo za račun Ministarstva razvitka i obnove.

U travnju 1999. Saša Poldan je od društva Lokve d.d., Lokve kupio 56 poslovnih udjela Društva nominalne vrijednosti 196.000,00 kn ili 15,3% ukupnog broja udjela po cijeni od 42.000,- DEM ili 162.960,00 kn. Udjel Fonda smanjio se i iznosi 5,5% ukupnog broja udjela.

Fond je u listopadu 2001. na Zagrebačkoj burzi prodao 20 udjela Društva nominalne vrijednosti 70.000,00 kn Saši Poldanu za 17.500,00 kn. Nakon spomenute prodaje u portfelju Fonda nema udjela Društva.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U vrijeme obavljanja revizije većinski vlasnik Društva je Saša Poldan koji ima 360 udjela nominalne vrijednosti 1.260.000,00 kn ili 98,1%, a Boris Komadina posjeduje sedam udjela nominalne vrijednosti 24.500,00 kn ili 1,9% ukupnog broja udjela.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 2 daje se pregled osnovnih pokazatelja poslovanja Društva iz financijskih izvještaja za razdoblje od 1993. do 2002.

Tablica broj 2

Osnovni pokazatelji poslovanja Društva za razdoblje od 1993. do 2002.

u kn, bez lipa

Opis/godina	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	374.441	627.948	2.009.953	499.292	232.128	76.730	78.091	115.980	98.223	317.929
Rashodi	641.943	872.290	1.702.113	918.743	359.293	145.165	120.984	113.828	92.347	315.844
Gubitak	-267.502	-244.342	-	-419.451	-127.165	-68.435	-42.893	-	-	-
Dobit	-	-	307.840	-	-	-	-	2.152	5.876	2.085
Ukupna aktiva	1.870.120	1.633.635	1.941.080	1.557.613	1.404.677	1.339.756	1.296.669	1.324.725	1.311.353	1.988.919
Dugotrajna imovina	1.765.093	1.499.269	875.505	789.709	733.588	658.780	597.389	551.175	510.555	1.379.925
Kratkotrajna imovina	99.480	134.366	1.065.575	767.904	671.089	680.976	699.280	773.550	800.798	608.994
Gubitak iznad visine kapitala	5.547	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupna pasiva	1.870.120	1.633.635	1.941.080	1.557.613	1.404.677	1.339.756	1.296.669	1.324.725	1.311.353	1.988.919
Upisani kapital	181.665	1.811.620	1.567.277	1.567.277	1.567.277	1.567.277	1.567.277	1.567.277	1.567.277	1.567.277
Revalorizacijska pričuva	1.953.989	-	-	-	-	-	-	-	-	122.489
Zadržana dobit	-	-	-	295.142	-	-	-	-	2.152	8.027
Preneseni gubitak	-	-	-	-	-123.975	-251.075	-319.511	-362.404	-362.404	-362.404
Gubitak tekuće godine	-318.513	-244.343	-	-419.117	-127.100	-68.436	-42.892	-	-	-
Dobit tekuće godine	-	-	307.839	-	-	-	-	2.152	5.876	2.085
Dugoročne obveze	336	-	-	-	-	-	-	-	-	586.895
Kratkoročne obveze	52.643	66.358	65.964	113.312	88.475	91.990	91.795	117.700	98.452	64.550
Pasivna vremenska razgraničenja	-	-	-	999	-	-	-	-	-	-
Broj zaposlenika	19	17	13	5	1	0	0	0	0	0

Revizija financijskih izvještaja obavljena je za 1995., a obavilo ju je Društvo Recom-Ri d.o.o. iz Rijeke. Prema mišljenju spomenute ovlaštene revizijske tvrtke financijski izvještaji realno i objektivno prikazuju financijsko stanje Društva. U skladu s odredbama članka 28. Zakona o računovodstvu mali poduzetnici organizirani kao dionička društva podliježu reviziji financijskih izvještaja svake treće godine. S obzirom da je Društvo 1998. preoblikovano u društvo s ograničenom odgovornošću od tada nije imalo obvezu revizije financijskih izvještaja.

Prema financijskim izvještajima za 2002. ostvaren je ukupni prihod u iznosu 317.929,00 kn, što je za 219.706,00 kn ili 223,7% više u odnosu na prethodnu godinu, a za 56.512,00 kn ili 15,1% manje u odnosu na 1993. Najveći ukupni prihod ostvaren je 1995. u iznosu 2.009.953,00 kn zbog prodaje nekretnina. Nakon 1995. smanjuje se ukupni prihod, a od 1997. do 2002. Društvo ostvaruje prihode isključivo od zakupa poslovnog prostora.

Ukupni rashodi su iznosili 315.844,00 kn, što je za 223.497,00 kn ili 242,0% više u odnosu na 2001., a za 326.099,00 kn ili 50,8% manje u odnosu na 1993. Do 1995. ukupni rashodi imaju trend rasta i navedene godine iznose 1.702.113,00 kn, a od 1995. do 2001. imaju trend pada. Rashodi se uglavnom odnose na poslovne rashode, a manjim dijelom na izvanredne rashode i financijske rashode. U 2002. je ostvarena dobit u iznosu 2.085,00 kn.

Društvo je ostvarilo dobit 1995. te u razdoblju od 2000. do 2002. U drugim godinama poslovalo je s gubitkom. Najveća dobit prije oporezivanja ostvarena je 1995. u iznosu 307.840,00 kn, a najveći gubitak ostvaren je 1996. u iznosu 419.451,00 kn. Ostvarena dobit iz 1995. korištena je za pokriće gubitaka, a dobit iz 2000. i 2001. raspoređena je u zadržanu dobit u iznosu 8.027,00 kn.

Na dan 31. prosinca 2002. ukupna aktiva i pasiva iznose 1.988.919,00 kn. Dugotrajna imovina iznosi 1.379.925,00 kn, a kratkotrajna 608.994,00 kn. U 2002. u odnosu na 1993. dugotrajna imovina manja je za 385.168,00 kn, odnosno 21,8% zbog prodaje imovine.

Na temelju odluke upravnog odbora Društvo je u veljači 1995. zaključilo s gradom Rijeka (dalje u tekstu: Grad) ugovor o zamjeni nekretnina. Prema ugovoru Društvo je zamijenilo svoj poslovni prostor na Titovom trgu broj 3 ukupne površine 472 m² za poslovni prostor Grada na Jadranskom trgu broj 4 ukupne površine 219 m². Za razliku u površini poslovnog prostora od 253 m² Grad se obvezao platiti 380.000,- DEM ili 1.377.538,00 kn. Grad je uplatio na žiro račun Društva 1.360.536,28 kn, a za 17.001,72 kn je podmirio potraživanja od Društva za troškove grijanja poslovnog prostora. Zamijenjeni poslovni prostor procijenjen je elaboratom iz 1992. u iznosu 299.880,- DEM.

U travnju 2002. od Grada je kupljen novi poslovni prostor površine 115 m² za 101.016,00 EUR, što je na dan zaključenja ugovora iznosilo 747.095,95 kn. Spomenuta nekretnina plaćena je kreditom poslovne banke.

U listopadu 2003. su, zbog nerentabilnosti, prodana oba dva apartmana na Bjelolasici površine 54,10 m² fizičkim osobama za 29.755,00 EUR ili 228.220,84 kn. Navedeni iznos plaćen je u potpunosti Društvu. Elaboratom iz 1992. apartmani su bili procijenjeni u iznosu 32.190,- DEM.

Kratkotrajna imovina u iznosu 608.994,00 kn veća je za 509.514,00 kn ili šest puta u odnosu na 1993. zbog danih kratkoročnih pozajmica. Društvo je 1995. odobravalo pozajmice iz sredstava dobivenih od uplate za razliku u površini zamijenjenih poslovnih prostora s Gradom. Koncem 1995. stanje pozajmljenih sredstava je 843.308,00 kn, a od 1996. se iznos pozajmljenih sredstava uvećan za kamatu kreće od 400.000,00 do 500.000,00 kn. U 2002. nije podmiren dio jedne pozajmice uvećan za kamatu u iznosu 172.791,59 kn.

U strukturi pasive koncem 2002. upisani kapital iznosi 1.567.277,00 kn, revalorizacijska pričuva 122.489,00 kn, zadržana dobit 8.027,00 kn, preneseni gubitak 362.404,00 kn, dobit tekuće godine u iznosu 2.085,00 kn, dugoročne obveze 586.895,00 kn, te kratkoročne obveze 64.550,00 kn. U studenom 1998. u sudskom registru je upisan temeljni kapital u iznosu 1.284.500,00 kn. Navedena promjena nije evidentirana u poslovnim knjigama.

Koeficijent tekuće likvidnosti kao odnos između kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza u 2002. iznosi 9,4 i pet puta je veći u odnosu na 1993., a za 16,1% je veći u odnosu na 2001. Društvo u razdoblju od 1994. do 2001. nije imalo dugoročnih obveza. U 2002. su iskazane u iznosu 586.895,00 kn, a odnose se na dugoročni kredit od poslovne banke za kupnju poslovnog prostora. Sredstvima ostvarenim prodajom apartmana na Bjelolasici plaćen je dio kredita pa je u listopadu 2003. zaključen dodatak ugovoru kojim je glavnica od 85.000,00 EUR smanjena na 51.339,96 EUR, a rok otplate skraćen.

Koeficijent zaduženosti kao odnos između obveza i ukupne imovine iznosi 0,3 i u odnosu na 1993. i prethodnu godinu povećan je zbog uzimanja spomenutog kredita od poslovne banke. Koeficijent obrtaja ukupne imovine kao odnos ukupnih prihoda i ukupne imovine iznosi 0,2 koliko je iznosio i 1993.

Koncem 1991. bilo je zaposleno 22 djelatnika, a u vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2003.) Društvo nije imalo zaposlenih. U srpnju 1993. upravni odbor je donio Program rješavanja viška radnika prema kojem je trajno prestala potreba za radom troje djelatnika. U programu je navedeno kako Društvo zbog pada investicija u zemlji pa time i nedostatka poslova za koje je registrirano, ostvarenog gubitka te odljeva vodećih stručnih kadrova mora u cilju racionalizacije poslovanja utvrditi optimalan broj zaposlenih.

Od 1993. do 1997. troje djelatnika je napustilo Društvo na temelju spomenutog programa rješavanja viška radnika, šest djelatnika na temelju sporazuma, šest na temelju odluke o poslovno uvjetovanom otkazu, a sedam iz drugih nespomenutih razloga. Sedmorici djelatnika isplaćene su otpremnine. Društvo je 1997. zaposlilo jednog djelatnika za obavljanje brokerskih poslova. Zbog zakonskih prepreka Društvo je odustalo od te djelatnosti, te u 1998. nije imalo ni jednog zaposlenog djelatnika.

Razvojni program iz 1992. ne sadrži ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte programa i nisu specificirane godine na koje se program odnosi. Prema navedenom programu, nakon stabilizacije prilika na tržištu, odnosno povećanjem potražnje za uslugama Društva, trebalo je zaposliti dva do tri djelatnika, zadržati djelatnost projektiranja i nadzora i obavljati dodatne djelatnosti te nabaviti po potrebi računala i kopirni stroj. Ciljevi iz razvojnog programa nisu ostvareni. U programu o rješavanju viška djelatnika iz 1993. je navedeno da su zbog stalnog pada potražnje za uslugama projektiranja iz Društva otišli stručni djelatnici te Društvo nije u mogućnosti konkurirati na tržištu.

U odnosu na 1993. u vrijeme obavljanja revizije Društvo je zadržalo imovinu, povećalo likvidnost, a smanjilo je prihode koji se od 1997. ostvaruju isključivo od davanja poslovnih prostora u zakup.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Arhitekting, Rijeka.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Arhitekting, Rijeka, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojni program ne sadrži ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte programa i nije određeno razdoblje na koje se program odnosi. Predviđeno je zaposliti dva do tri djelatnika, zadržati djelatnost projektiranja i nadzora, obavljati dodatne djelatnosti te nabaviti po potrebi računala i kopirni stroj.

Ciljevi planirani razvojnim programom nisu ostvareni.

Društvo je zadržalo imovinu i povećalo likvidnost u odnosu na 1993., a smanjilo prihode koji se od 1997. ostvaruju isključivo od davanja poslovnih prostora u zakup. U 2002. je ostvaren ukupni prihod u iznosu 317.929,00 kn, što je za 56.512,00 kn ili 15,1% manje u odnosu na 1993. Ukupni rashodi su u 2002. iznosili 315.844,00 kn, što je za 326.099,00 kn ili 50,8% manje u odnosu na 1993. Rashodi se uglavnom odnose na poslovne rashode, a manjim dijelom na izvanredne rashode i financijske rashode. Koncem 1991. Društvo je imalo 22 zaposlenika, a od 1998. nema zaposlenika.

S obzirom da Društvo ne obavlja osnovnu djelatnost i nema zaposlenike, a prihode ostvaruje od zakupa poslovnog prostora, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U svom očitovanju od 18. veljače 2004. zakonski predstavnik navodi da je razvojni program predviđao smanjenje potražnje za uslugama Društva tijekom ratnih godina te da tih godina nije bilo većih investicija. Nakon odlaska više ovlaštenih projektanata u Društvu je 1996. ostao jedan ovlašten projektant uz gotovo isti broj tehničkog i pratećeg osoblja. Nepovoljna kadrovska struktura i pojava malih specijaliziranih arhitektonskih ureda značajno je smanjila konkurentnost Društva na tržištu. Nadalje, navodi da je razvojni program nerealan jer se uz kupnju samo dva računala i jednog kopirnog stroja nije mogla pružiti konkurentna usluga na tržištu.

Na posljepku navodi da je u opisanim uvjetima bilo primjereno osigurati daljnje poslovanje Društva te postupiti s viškom zaposlenika sukladno zakonu. Pri tome je sačuvana imovina i povećana je likvidnost. Društvo nema dospjelih i nepodmirenih dugova, i ne vodi nikakve sporove te je u pogodnom trenutku spremno preuzeti nove poslove u novoj i planiranoj djelatnosti uz zapošljavanje mladih i ambicioznih radnika.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Rijeka, Jadranski trg 1.

Ovlašteni državni revizori:

Alida Keretić, dipl. oec.

Dragica Šverko, dipl. oec.

Miroslava Raffaelli, dipl.oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje:

ARHITEKTING, RIJEKA

1. Upravni odbor:

Ivo Dukić, predsjednik od 15. siječnja 1993. do 25. travnja 1994.

Robert Trošelj, član od 15. siječnja 1993. do 26. travnja 1994.,
predsjednik od 26. travnja 1994. do 3. siječnja 1996.

Vladi Bralić, od 15. siječnja 1993. do 3. siječnja 1996.

Krešimir Sirovec, od 15. siječnja 1993. do 3. siječnja 1996.

Goranka Knapić od 15. siječnja 1993. do 3. siječnja 1996.

2. Nadzorni odbor:

Vesna Dević, predsjednik od 3. siječnja 1996. do 11. studenoga 1998.

Petar Poldan, zamjenik predsjednika od 3. siječnja 1996. do 11. studenoga 1998.

Krešimir Sirovec, od 3. siječnja 1996. do 11. studenoga 1998.

3. Direktor ili uprava:

Ozren Marušić, od 15. siječnja 1993. do 28. prosinca 1995.

Larisa Crnković, od 29. prosinca 1995. do 15. ožujka 1998.

Saša Poldan, od 16. ožujka 1998.