



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**"GRAĐEVINA", ZAGREB**

Zagreb, veljača 2002.

# S A D R Ž A J

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću u trenutku pretvorbe	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Razvojni program	5
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti	6
3.2.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu i upis u sudski registar	8
3.3.	Provedba programa pretvorbe	9
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	10
4.1.	Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust	10
4.2.	Prodaja dionica bez popusta	11
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	12
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	12
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	12
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	12
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	13
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	14
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	14



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**

---

Klasa: 041-03/01-01/37

Urbroj: 613-01-02-02-9

Zagreb, 6. veljače 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**DRUŠTVENOG PODUZEĆA "GRAĐEVINA", ZAGREB**

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01), obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća "Građevina", Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 15. listopada do 6. veljače 2002.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96), i
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91).

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću u trenutku pretvorbe

U trenutku pretvorbe društveno poduzeće "Građevina" (dalje u tekstu: Poduzeće) obavljalo je izgradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, popravak i održavanje objekata visokogradnje, instalacijske i završne radove u građevinarstvu i druge poslove određene općim aktom poduzeća. Sjedište poduzeća bilo je u Zagrebu, Mesnička 5.

U registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu Poduzeće je upisano 30. svibnja 1990., kao "Građevina" građevno poduzeće. Matični broj poduzeća je 3210324. Poslovanje se obavljalo putem žiro računa 30101-601-6142.

Na koncu 1992. Poduzeće je imalo 55 zaposlenika.

Poslovanje se obavljalo u proizvodno-uslužnim i poslovno-organizacijskim jedinicama. Proizvodno-uslužne jedinice su gradilišta i centralno skladište s radionicama i transportom, a poslovno-organizacijsku jedinicu čine zajedničke službe odnosno tehnička, računovodstveno-financijska i općekadrovsko-pravna služba.

Prema podacima iz bilance uspjeha tijekom 1991. ostvaren je ukupni prihod u iznosu 38.056.000.- HRD, rashod u iznosu 37.648.000.- HRD, te dobit u iznosu 408.000.- HRD. Na dan 31. prosinca 1991. u bilanci stanja iskazana je vrijednost aktive u iznosu 59.961.000.- HRD ili 1.090.200,- DEM i vrijednost pasive u iznosu 59.961.000.- HRD ili 1.090.200,- DEM. Za preračunavanje domaće valute u inozemnu, primijenjen je tečaj od 55.- HRD za 1,- DEM.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Nakon provedenog postupka pretvorbe, prema rješenju Okružnog privrednog suda iz Zagreba od 23. ožujka 1993., upisana je u sudski registar promjena oblika organiziranja iz društvenog poduzeća u dioničko društvo "Građevina", građevinsko poduzeće (dalje u tekstu: Društvo).

Prema rješenju Trgovačkog suda iz Zagreba od 23. veljače 1996., Društvo je provelo usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima. Izmijenjena je i dopunjena djelatnost Društva.

Nakon provedene pretvorbe, Društvo nije osnivalo druga trgovačka društva.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Postupak pretvorbe započeo je koncem srpnja 1991. na temelju Odluke radničkog savjeta o pokretanju postupka pretvorbe. Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet na sjednici održanoj dana 27. veljače 1992. Odluku je potpisao predsjednik radničkog savjeta Tomo Šimeg (JMBG 0603947334316).

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluka o pretvorbi i druga dokumentacija propisana odredbama članka 11. navedenog Zakona, dostavljeni su Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 30. lipnja 1992. Potkraj kolovoza 1992., Agencija je zatražila izmjenu i dopunu dokumentacije, a 4. prosinca 1992. dostavljena je sljedeća dokumentacija: odluka o pretvorbi i program pretvorbe, izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti, popis zaliha, te izmjene elaborata o procjeni nekretnina.

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet 27. veljače 1992. Prema Odluci, pretvorba se obavlja prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima u poduzeću i ulaganjem kapitala u poduzeće odnosno dokapitalizacijom.

U vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi, ovlaštena osoba za zastupanje Poduzeća bio je direktor Milan Petric (JMBG 1110933330099).

Prema podacima iz Odluke, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 39.493.000.- HRD ili 718.053,- DEM. Odlukom je određeno da se stan u vlasništvu Poduzeća ustupa Fondu Grada za stambeno i komunalno gospodarstvo, te ne ulazi u vrijednost procijenjene imovine. Temeljni kapital dijeli se na 3 590 dionica, a vrijednost jedne dionice utvrđena je u iznosu 200,- DEM. Odlukom je predviđen način upisa i prodaje dionica, postupak saziva osnivačke skupštine i upisa u sudski registar.

Prema odredbi članka 1. Odluke o pretvorbi, određeno je da će se pretvorba obaviti i ulaganjem kapitala u Poduzeće odnosno dokapitalizacijom, ali način provođenja ulaganja kapitala nije detaljnije određen.

### 3.1.1. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva obavila je u razdoblju od 8. do 11. lipnja 1992. postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. društvenog poduzeća "Građevina". Kvalifikacija o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna dana je na temelju provjere materijalno značajnih bilančnih pozicija.

Provedenim postupkom utvrđivanja ispravnosti i zakonitosti podataka iskazanih u godišnjem obračunu za 1991., utvrđeno je da je revalorizacija zemljišta izračunana na temelju određenog koeficijenta umjesto da je površina zemljišta pomnožena s cijenama koje propisuju nadležna tijela za pojedina područja. Stoga je vrijednost zemljišta podcijenjena. Nadalje, utvrđeno je da je na računu potraživanja od kupaca iskazana vrijednost na temelju privremene situacije za građevinski objekt u izgradnji, umjesto da je vrijednost radova evidentirana na teret vlastite proizvodnje. Također su na računu ostalih kratkoročnih financijskih ulaganja iskazana potraživanja za koja je trebalo provesti ispravak vrijednosti na teret financijskog rezultata.

Nakon provedene kontrole, sastavljene su korigirane bilance stanja i uspjeha. Druge pozicije bilance stanja i bilance uspjeha, prema ocjeni Službe društvenog knjigovodstva, iskazane su u skladu s propisima.

Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, određen je postupak procjene vrijednosti poduzeća kada Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske utvrdi nezakonitosti i nepravilnosti u iskazanim bilančnim pozicijama. Prema navedenim uputama, procjena vrijednosti poduzeća ne može se uraditi po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

U tim slučajevima, prije procjene tržišne vrijednosti poduzeća potrebno je sastaviti popis sredstava i izvora sredstava i u skladu s utvrđenim stanjima ispraviti vrijednosti evidentirane u knjigovodstvu, te na toj podlozi pomoću izabranih metoda izvršiti procjenu vrijednosti poduzeća. Iz priložene dokumentacije nije vidljivo da je sastavljen novi popis sredstava i izvora sredstava u skladu s prethodno navedenim odredbama. Prema kontroli Službe društvenog knjigovodstva, obavljani su ispravci u poslovnim knjigama Poduzeća.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Radnički savjet Poduzeća donio je Program pretvorbe 27. veljače 1992., koji je zajedno s Odlukom o pretvorbi dostavljen Agenciji.

Programom je određena pretvorba Poduzeća na način da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom zaposlenima i ulaganjem kapitala u Poduzeće. U programu je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 718.053,- DEM odnosno 39.493.000,- HRD. Programom je određeno da kupci idealnog dijela Poduzeća mogu kupiti najmanje po deset dionica u osnovnoj glavnici Poduzeća, a vrijednost jedne dionice utvrđena je u iznosu 200,- DEM.

Programom je također određeno da pravo prvenstva pri kupnji imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, s tim da mogu kupiti 1 795 dionica uz popust u nominalnoj vrijednosti do 20.000,- DEM, te da zaposleni i ranije zaposleni imaju u prvom krugu pravo prvenstva pri kupnji dionica i bez prava na popust. Navedene osobe mogle su upisati dionice u prvom krugu u roku od pet dana od dana objavljivanja putem internog poziva. U drugom krugu, pravo upisa ostvaruju i sve druge osobe iz članka 5. stavka 1. točke 2. do 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a to su zaposleni u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu i u pravnim osobama u državnom vlasništvu, zaposleni u tijelima državne vlasti koji stječu vlasništvo pod istim uvjetima kao i zaposleni u poduzeću, zatim osobe koje bez prava na popust kupe cijelo ili idealni dio poduzeća, ulagači i vjerovnici. U programu je određeno da će se dionice u drugom krugu upisivati u roku sedam dana od dana objave oglasa.

Nakon drugog kruga upisa, neupisane dionice prenose se fondovima. U programu su također navedeni opći podaci o Poduzeću, o procjeni vrijednosti Poduzeća, otplati dionica, pravima dioničara te pojedinosti o načinu pretvorbe prodajom.

U programu nije naveden način pretvorbe putem ulaganja kapitala u Poduzeće, što nije u skladu s odredbama Uputa za primjenu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima program treba sadržavati podatke o načinu pretvorbe i pojedinosti o načinu pretvorbe poduzeća ovisno o odabranom modelu.

### 3.1.3. Razvojni program

Razvojni program izradili su djelatnici Poduzeća Milan Petric, dipl. ing. građevinarstva i Marko Delač (JMBG 0106952330309). U okviru razvojnog programa navedeni su zadaci Poduzeća, karakteristike kvalifikacijske strukture zaposlenih osoba, skladišnog i pogonskog prostora, pokazatelji uspješnosti poslovanja, struktura investicijskih ulaganja, dinamika ulaganja, izvori i rentabilnost ulaganja.

Program obuhvaća pregled poslovanja od 1987. do 1991., te razvoj osnovne djelatnosti u razdoblju od 1992. do 1998. Programom razvoja postavljen je zadatak osnivanja i izgradnje servisno proizvodnog pogona u kojem bi se organizirala proizvodnja za sanacije objekata kulturnog i općeg društvenog značenja, adaptacije, proizvodnja vanjskih i unutarnjih ukrasnih elemenata, proizvodnja montažnih elemenata u niskogradnji i visokogradnji. Za izgradnju navedenog proizvodno-poslovnog prostora, prema programu razvoja, planirano je utrošiti 206.000.000,- HRD odnosno 3.750.000,- DEM i to 60,0% iz vlastitih sredstava i 40,0% iz drugih izvora sredstava. Realizacijom ulaganja trebalo se zaposliti dodatnih 120 djelatnika.

Razvojnim programom predviđeno je ulaganje iz vlastitih sredstava i iz sredstava kredita, a ne putem dokapitalizacije kako je navedeno u Odluci o pretvorbi i Programu pretvorbe.

### 3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća izradili su članovi Komisije za provođenje pretvorbe i vanjski suradnik Rudolf Stipić. Članovi Komisije bili su zaposlenici Poduzeća Slavko Lončar (JMBG 2612935330087), Marko Delač i Vesna Šintić-Stanić (JMBG 1806952335241).

Elaborat je izrađen tijekom prve polovine 1992., a Agenciji je dostavljen 30. lipnja 1992. Na dostavljeni Elaborat, Agencija je stavila sljedeće primjedbe: iz vrijednosti sredstava Poduzeća (aktive) nije izuzet iskazani gubitak, procjena danih kredita u zemlji nije potvrđena međusobnim usuglašavanjem stanja, nije obrazložena procijenjena vrijednost potraživanja od dobavljača za dane predujmove, kod procjene vrijednosti zaliha nisu priložene popisne liste i nije obavljena procjena prema tržišnim vrijednostima pojedinih vrsta zaliha. Nadalje, nije obrazložena procijenjena vrijednost nedovršene proizvodnje, procjena obveza za kratkoročne kredite u zemlji nije potvrđena međusobnim usuglašavanjem stanja, nisu dostavljeni pravovaljani dokumenti kojima se dokazuje pravo vlasništva. Također, nisu dokumentirani ulazni podaci koji su korišteni za izračun vrijednosti nekretnina u Selcu, a procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji u Medarskoj b.b. nije realno određena.

Poduzeće je dijelom ispravilo nedostatke, te je 4. prosinca 1992. dostavilo Agenciji izmijenjeni i dopunjeni Elaborat o procjeni vrijednosti, koji obuhvaća procjenu građevinskih zemljišta, građevinskih objekata, sredstava za proizvodnju, sredstava za transport, sirovina, materijala, pričuvnih dijelova i financijskih obveza i potraživanja.

Elaborat se temelji na financijskim izvještajima za 1991., čiju je zakonitost i realnost ocijenila Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske. Na temelju prepravljenih knjigovodstvenih vrijednosti, komisija je izvršila procjenu vrijednosti Poduzeća. Procjena je obavljena primjenom metode tržišne vrijednosti (statički pristup), koja podrazumijeva procjenu tržišne vrijednosti imovine, odnosno prepravljenju knjigovodstvenu vrijednost.

Procjena je obavljena u razdoblju od 1. siječnja do 29. lipnja 1992., a svedena je na dan 31. prosinca 1991. Za preračunavanje knjigovodstvene vrijednosti iz HRD u DEM te procjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991., primijenjen je tečaj koji je iznosio 55.- HRD za 1,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća utvrđena je na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 29.139.000.- HRD ili 529.800.- DEM. Elaboratom je procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 39.493.000.- HRD ili 718.053.- DEM.

Materijalna ulaganja procijenjena su u iznosu 441.727,- DEM ili 24.295.155.- HRD, od čega se na zemljišta odnosi 191.688,- DEM ili 10.542.853.- HRD, građevinske objekte 10.218,- DEM ili 562.302.- HRD, opremu 239.691,- DEM ili 13.183.000.- HRD i materijalna ulaganja u pripremi 127,- DEM ili 7.000.- HRD. U okviru procjene građevinskih objekata, zemljišta i opreme, izvršena je i procjena sredstava zajedničke potrošnje koja se odnose na odmaralište u Selcu. Sredstva zajedničke potrošnje procijenjena su u iznosu 164.072,- DEM ili 9.024.000.- HRD.



Poduzeće u svojim poslovnim knjigama na poziciji materijalnih ulaganja - zemljište, ima evidentirana zemljišta u Zagrebu na lokaciji Medarska bb i Dalmatinska ulica 4, te u Selcu na lokaciji I. L. Ribara 32, za što su kao dokaz vlasništva priloženi izvodi iz zemljišnih knjiga. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta utvrđuje se prema kriterijima propisanim u općinskoj odluci o građevinskom zemljištu. Cijenu čini prosječna vrijednost pripreme uređenog građevinskog zemljišta i naknada troškova, što je rezultat ulaganja društvenih sredstava radi uporabe građevinskog zemljišta.

U postupku procjene vrijednosti zemljišta, za učinjene proračune i procjene u elaboratu nisu dana obrazloženja, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Procijenjena vrijednost pripreme zemljišta povećana je u izmijenjenom elaboratu primjenom većih cijena za drugu kategoriju korisnika, za što u izmijenjenom elaboratu nisu dana obrazloženja.

Poduzeće u poslovnim knjigama ima evidentirano vlasništvo građevinskih objekata-baraka u Medarskoj ulici bb, objekta u Dalmatinskoj ulici broj 4 te odmarališta u Selcu. Postupak procjene građevinskih objekata izvršen je pomoću metode izračuna sadašnje vrijednosti na način da se od vrijednosti novog objekta istih karakteristika umanjila vrijednost zbog starosti i trošnosti.

Procjena vrijednosti opreme izvršena je pojedinačno, a procjenu je obavila stručna komisija. Komisija je kod procjene koristila nabavne cijene opreme i toj je cijeni oduzela vrijednost umanjena zbog starosti i trošnosti. Odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, određeno je da je u postupku procjene tržišne vrijednosti opreme potrebno iznaći usporedne ili zamjenske cijene za opremu koja se procjenjuje te uz primjenu korekcija, zbog vremenske otpisanosti i trošnosti, izvršiti procjenu. Poduzeće kod procjene opreme nije iskazalo usporedne ili zamjenske cijene, a procjena opreme u odmaralištu Selce nije izvršena na temelju obavljenog popisa od komisije za popis s obzirom da nije bila imenovana.

Poduzeće je u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., iskazalo potraživanje za dane kredite u iznosu od 30.319.000.- HRD. Prema izvještaju Službe društvenog knjigovodstva, a u skladu s odredbama članka 50. stavka 7. Zakona o računovodstvu, potraživanja za dani kredit pravnoj osobi "Elan" iz Begunja otpisana su na teret rashoda poslovanja, jer su potraživanja za dani kredit bila starija od 60 dana. Nakon izvršenog otpisa, stanje potraživanja za dane kredite iznosi 20.630.000.- HRD. Prema odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kod procjene potraživanja treba voditi računa o naplativosti, zastarjelosti i ročnosti. U izmijenjenom i dopunjenom elaboratu o procjeni poduzeća ne prilažu se potvrde o međusobnom usuglašavanju stanja s korisnicima kredita na dan 31. prosinca 1991., te dokazi o osiguranju vraćanja kredita.

Zalihe materijala, sitnog inventara u uporabi i nedovršene proizvodnje iznose 7.450.000.- HRD odnosno 135.455,- DEM, od čega se na nedovršenu proizvodnju odnosi 5.137.000.- HRD odnosno 93.400,- DEM, materijal 2.112.000.- HRD odnosno 38.400,- DEM i sitan inventar 201.000.- HRD odnosno 3.655,- DEM. U postupku procjene zaliha materijala, Poduzeće je utvrdilo da iskazane cijene ne odstupaju značajno od tržišnih cijena te zalihe materijala procjenjuje u iznosu knjigovodstvene vrijednosti. Zalihe nedovršene proizvodnje evidentirane su u poslovnim knjigama na temelju izvještaja Službe društvenog knjigovodstva u iznosu od 5.137.000.- HRD. Navedeni iznos utvrđen je prema prvoj privremenoj situaciji Poduzeća, a odnosi se na materijal izrade u vrijednosti 3.475.364.- HRD i bruto osobne dohotke izrade u vrijednosti 1.661.636.- HRD. U glavnoj knjizi za 1991., troškovi materijala iskazani su u iznosu 1.912.192,80 HRD te proizvodne usluge vanjskih sudionika u proizvodnji u iznosu 2.308.168,50 HRD.

Zalihe nedovršene proizvodnje odnose se na stambeno poslovni objekt u Dubravi kojeg Poduzeće gradi kao vlastitu građevinsku proizvodnju. U postupku procjene, vrijednost zaliha nedovršene proizvodnje iskazana je po knjigovodstvenoj vrijednosti, a u elaboratu je navedeno da je građenje objekta prekinuto zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa. Uvidom u glavnu knjigu za 1990., utvrđeno je da su za izgradnju navedenog objekta iskazani troškovi u ukupnom iznosu 7.542.726,50 HRD. Spomenuti troškovi odnose se na utrošak materijala i proizvodne usluge koje su obavljali vanjski sudionici u proizvodnji. U poslovnim knjigama za 1990. navedeni troškovi nisu evidentirani kao zaliha nedovršene proizvodnje. Kako je u Elaboratu iskazana zaliha nedovršene proizvodnje u iznosu knjigovodstvene vrijednosti troškova izvršenih u 1991., proizlazi da u zalihe nisu uključeni i troškovi proizvodnje na izgradnji objekta u Dubravi koji su nastali tijekom 1990. u iznosu 7.542.726,50 HRD. Uz troškove iskazane u 1991. u iznosu 5.881.997,30 HRD, proizlazi da je vrijednost zalihe nedovršene proizvodnje trebala iznositi 13.424.723,80 HRD, odnosno da zalihe nedovršene proizvodnje nisu iskazane u realnom iznosu. Dokumentacija na temelju koje su provedene navedene poslovne promjene u tijeku obavljanja revizijskih postupaka nije predočena.

Prema odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, određeno je da kod procjene vrijednosti zaliha treba voditi računa o korektnosti izvršenog popisa, promjenama koje su nastale u odnosu na iskazana stanja, te realnosti cijena po kojima su zalihe obračunane te u svim slučajevima kada je to moguće određivati procijenjenu vrijednost zaliha usporedbom sa stvarnim tržišnim cijenama i mogućnostima prodaje. Popis nedovršene proizvodnje nije obavljen, a u elaboratu nije obrazloženo zbog čega procijenjena vrijednost nedovršene proizvodnje (objekt u Dubravi) nije određena usporedbom sa stvarnim tržišnim cijenama i mogućnostima prodaje.

U skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, društveni kapital je razlika između vrijednosti sredstava i vrijednosti obveza. S obzirom da Poduzeće nije iskazalo cjelokupnu zaliha nedovršene proizvodnje u vrijednosti sredstava, društveni kapital nije utvrđen prema odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Na dan 31. prosinca 1991. obveze za primljene predujmove u bilanci stanja iskazane su u iznosu od 13.604.000.- HRD, a odnose se na unaprijed plaćene radove od strane sedam kupaca. U istom iznosu izvršena je i procjena obveza za primljene predujmove s obzirom da je obračun, a time i prihodovanje, izvršeno u siječnju 1992. Uvidom u poslovne knjige utvrđeno je da se obveze za primljene predujmove u najvećem dijelu odnose na obveze temeljem primljenih predujmova od Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti u iznosu od 12.314.349.- HRD.

### 3.2. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu i upis u sudski registar

Agencija je 16. prosinca 1992. donijela Potvrdu, kojom je dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Prema podacima navedenim u Potvrdi, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 285.764.000.- HRD, što prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan predaje potpune dokumentacije iznosi 718.000.- DEM. Utvrđena vrijednost u HRD prema podacima iz Potvrde vrijedila je 30 dana od dana uručenja Potvrde.

U Potvrdi je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust zaposlenima i ranije zaposlenima, zaposlenima u pravnim osobama u državnom vlasništvu i tijelima državne vlasti, te punoljetnim državljanima Republike Hrvatske u iznosu 142.882.000.- HRD odnosno 359.000.- DEM, zatim prodajom dionica istim osobama u iznosu 142.882.000.- HRD odnosno 359.000.- DEM bez popusta i prenošenjem neprodanih dionica državnim fondovima. Društvo je upisano 23. ožujka 1993. u sudski registar. Prema odredbama Odluke o pretvorbi, određeno je da će se nakon osnivačke skupštine, u roku od 15 dana podnijeti zahtjev za upis u sudski registar. Uvidom u zapisnik utvrđeno je da je osnivačka skupština održana 15. veljače 1993.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak prodaje Poduzeća određen je Odlukom o pretvorbi i Programom pretvorbe od 27. veljače 1992., te Potvrdom Agencije od 16. prosinca 1992., kojom se daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu.

Oglas za upis i kupnju dionica objavljen je u roku određenom Odlukom o pretvorbi. U Odluci je određeno da se poziv objavljuje u roku od tri dana od dana dostave suglasnosti Agencije. Potvrda je dostavljena 19. prosinca 1992., a oglas je objavljen 21. prosinca 1992. u dnevnom listu "Novi Vjesnik". U oglasu je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća koja iznosi 285.764.000.- HRD, što predstavlja dinarsku protuvrijednost 718.000.- DEM, a podijeljena je na 3 590 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 200.- DEM. Nadalje, u oglasu je navedeno da zaposleni i ranije zaposleni djelatnici, u roku od 5 dana od dana objavljivanja oglasa, mogu upisati i otkupiti najviše 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća odnosno 1 795 dionica, uz propisani popust i petogodišnju otplatu.

U daljnjem roku od 7 dana, preostali iznos dionica iz prvog kruga uz popust i otplatu mogli su upisati: zaposleni u pravnim osobama koje ne podliježu pretvorbi, zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu i u tijelima državne vlasti, a dionice bez prava na popust do punog iznosa procijenjene vrijednosti mogle su upisati sve druge fizičke i pravne osobe.

Prema podacima komisije za provođenje pretvorbe, putem zaprimljenih ponuda od zaposlenih i ranije zaposlenih osoba iz društva upisano je 3 625 dionica uz popust u vrijednosti 725.000.- DEM, što je prelazilo 50,0% procijenjene vrijednosti. Obavljeno je linearno smanjenje svih upisa, te je jedan dioničar mogao uz popust maksimalno upisati 50 dionica u vrijednosti 10.000.- DEM. Daljnjih 1 795 dionica u vrijednosti 359.000.- DEM bez prava na popust upisalo je 5 dioničara.

Dionice su u cijelosti upisale zaposlene i ranije zaposlene osobe u Društvu.

U Izvješću komisije za provedbu pretvorbe nije navedeno koliko se ponuditelja javilo na oglas, u kojem roku su ponude dostavljene i koliko je dionica bez popusta upisano putem zaprimljenih ponuda. U postupku revizije pretvorbe i privatizacije, Društvo je predočilo ponude od 37 zaposlenih i ranije zaposlenih osoba iz društvenog poduzeća i ponude od dvije osobe zaposlene u pravnim osobama u državnom vlasništvu.

Dioničarima je prodano ukupno 3 590 dionica u protuvrijednosti 718.000.- DEM, što je iznosilo 311.612.000.- HRD uz primjenu srednjeg tečaja (434.- HRD za 1.- DEM) Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Potvrde.

Uz popust je prodano 1 795 dionica u vrijednosti 359.000,- DEM, odnosno 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća, koliko je prodano i dionica bez popusta. Dionice uz popust je upisalo 37 dioničara, a bez popusta 5 dioničara. Obveza za uplatu prvog obroka iznosila je ukupno 85.736.961.- HRD, od čega se na obvezu uplate dionica bez popusta odnosi 76.618.000.- HRD, a na obvezu uplate dionica uz popust 9.118.961.- HRD.

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

##### 4.1. Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust

Hrvatski fond za razvoj zaključio je ugovore o kupnji dionica uz popust s 37 dioničara dana 12. siječnja 1993. Dioničarima je prodano 1 795 dionica u protuvrijednosti 359.000,- DEM, što je iznosilo 155.806.000.- HRD, te je primijenjen srednji tečaj (434.- HRD za 1,- DEM) Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Potvrde. Ugovoreni popust iznosio je 162.936,- DEM (70.714.397.- HRD), a obveza za uplatu iznosila je ukupno 196.064,- DEM (85.091.603.- HRD). Obveza za prvu uplatu iznosila je 9.118.961.- HRD, a uplaćeno je 9.118.820.- HRD.

Ugovorima o kupnji dionica uz popust određen je predmet ugovora (broj dionica koje se prodaju, nominalna vrijednost jedne dionice, iznos popusta), način plaćanja, prava kupca, odustanak od kupnje dionica i ugovora, te raskid ugovora.

Obročna otplata dionica uz popust ugovorena je na rok od 5 godina odnosno 60 obroka, uz plaćanje ugovorene cijene u iznosu 20,0% godišnje. Uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da je obveza za uplatu u prvoj godini bila veća od 20,0% ugovorene cijene, a za ostale četiri godine određena je u jednakim iznosima do iznosa ukupno ugovorene cijene. Ugovorom je određeno ako kupac ne plati dva obroka uzastopno, Hrvatski fond za privatizaciju može pisanim putem pozvati kupca da u naknadnom roku od 15 dana uplati zaostali obrok zajedno sa zateznom kamatom, ili će se protekom tog roka ugovor smatrati raskinutim. Prema odredbama ugovora dioničari su bili u obvezi mjesečno podmirivati dospjele obroke. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su uplate obroka obavljane sa zakašnjenjem od nekoliko godina (55 dospjelih obroka), a ugovori s dioničarima nisu raskidani. Također je utvrđeno da su ugovori s dioničarima koji su prestali s uplatama obroka u veljači i ožujku 1994., raskinuti u siječnju 1999.

Prema odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, osobe koje su zaključile ugovor o kupnji dionica uz popust uz obročnu otplatu, imale su pravo od travnja 1996. na izmjenu ugovora uz uvjet otplate ugovorene vrijednosti u roku do 20 godina. Društvo je dana 9. srpnja 1996. obavijestilo dioničare o pravu na izmjenu odredbi ugovora. Dodatak ugovoru o produženju roka otplate dionica zaključen je sa 6 dioničara dana 14. studenoga 1996. Dodatkom ugovoru izmijenjene su odredbe o uvjetima, rokovima i načinu otplate do tada neotplaćenih dionica. Obročna otplata dionica uz popust ugovorena je na rok do 20 godina, a kod otplate kraće od 20 godina dioničari su imali pravo na popust. Ugovoren je raskid ugovora i dodatka ugovoru bez prethodne opomene, u slučaju neplaćanja tri dospjela obroka. Uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da su dva dodatka ugovoru zaključena s dioničarima koji nisu redovito podmirivali prethodno preuzete obveze te su zadnje uplate obavili u svibnju 1994. odnosno u travnju 1996. Ugovore je trebalo raskinuti u siječnju 1997., a raskinuti su 4. siječnja 1999., što nije u skladu s ugovorenim odredbama.

Prema evidenciji Hrvatskog fonda za privatizaciju, utvrđeno je da su do konca listopada 2001. ostale neotplaćene dionice na temelju dva dodatka ugovora. Također je utvrđeno, da prema jednom ugovoru nije uplaćeno 15 dospjelih obroka, a ugovor s dioničarom nije raskinut.

Hrvatski fond za privatizaciju raskinuo je 4. siječnja 1999. četiri ugovora, prema kojima je vrijednost upisanih dionica iznosila 39.200,- DEM. Nakon raskida, mali dioničari postali su vlasnici 97 dionica u vrijednosti 19.400,- DEM, a u portfelj Fonda preneseno je 99 dionica u vrijednosti 19.800,- DEM. Do listopada 2001., mali dioničari postali su vlasnici 1 664 dionice s popustom u vrijednosti 332.800,- DEM. Za otplatu su preostale 32 dionice u vrijednosti 6.494,- DEM.

#### 4.2. Prodaja dionica bez popusta

Hrvatski fond za razvoj zaključio je ugovore o kupnji dionica bez popusta s 5 dioničara dana 12. siječnja 1993. Dioničarima je prodano 1 795 dionica u protuvrijednosti 359.000,- DEM, što je iznosilo 155.806.000,- HRD uz primjenu srednjeg tečaja (434.- HRD za 1,- DEM) Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Potvrde. Obveza za uplatu prvog obroka iznosila je 76.618.000,- HRD, koliko je i uplaćeno.

Ugovoreno je jednokratno plaćanje ili obročna otplata dionica u roku od 5 godina odnosno 60 obroka, uz plaćanje ugovorene cijene u iznosu 20% godišnje. Kod jednokratne uplate u prvoj godini određen je popust u visini 35,0% od ugovorene cijene.

Ugovori o kupnji dionica bez popusta uz jednokratno plaćanje zaključeni su s dioničarima Milanom Petricom i Markom Delačem. Prema ovim ugovorima, određena je kupnja 1 278 dionica nominalne vrijednosti 255.600,- DEM, što je u dinarskoj protuvrijednosti po tečaju 1,- DEM = 434.- HRD iznosilo 110.930.400,- HRD. Ugovoreni popust od 35% za jednokratno plaćanje, utvrđen po istom tečaju, iznosio je 38.825.640,- HRD (protuvrijednost 89.460,- DEM). Obveza za uplatu iznosila je 72.104.760,- HRD (protuvrijednost 166.140,- DEM), a dionice su otplaćene s računa dioničara u iznosu 72.104.800,- HRD.

Ugovori o kupnji dionica uz obročnu otplatu zaključeni su s tri dioničara. Ugovorena je kupnja 517 dionica nominalne vrijednosti 103.400,- DEM. Prvi obrok uplaćen je u iznosu 4.512.200,- HRD (10.397,- DEM), a dionice su u potpunosti otplaćene do prosinca 1994. Prema odredbama ugovora, obroke je trebalo uplaćivati u dinarskoj protuvrijednosti DEM prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan uplate. Uvidom u obračune Hrvatskog fonda za privatizaciju, utvrđeno je da je na temelju ugovora s jednim dioničarom, obveza za konačnu otplatu dionica obračunana primjenom revalorizacije prema indeksu porasta cijena na malo, a ne primjenom ugovorenog tečaja. Obveza za uplatu obračunana je u iznosu 41.477,- DEM ili 38.958.590,- HRD, koliko je i uplaćeno. Obvezu je trebalo utvrditi u iznosu 46.911,- DEM ili 40.296.009,- HRD, što je za 5.434,- DEM ili 1.337.419,- HRD više od obračuna i uplate.

## 5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Društvo je ustrojilo knjigu dionica u kojoj su iskazane promjene vlasničke strukture u razdoblju od siječnja 1993. do studenoga 2001. Prema podacima iz knjige dionica, Milan Petric raspolaže s 1 326 dionica u iznosu 265.200,- DEM, drugi dioničari s 2 165 dionica u iznosu 433.000,- DEM i Hrvatski fond za privatizaciju s 99 dionica u iznosu 19.800,- DEM.

### 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Početkom studenoga 2001., Društvo ima 28 zaposlenika.

Društvo je sastavljalo temeljne financijske izvještaje za poslovne godine u razdoblju od 1992. do 2000. Prema računima dobiti i gubitka, iskazan je gubitak za 1993., 1998., 1999. i 2000., a dobit za druge poslovne godine.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 2000., iskazana vrijednost aktive u iznosu 2.945.397,81 kn odnosi se na vrijednost dugotrajne materijalne imovine u iznosu 714.175,20 kn, financijske imovine u iznosu 1.239.841,56 kn, potraživanja u iznosu 268.905,37 kn, zaliha u iznosu 255.359,15 kn i novca na računima i u blagajni u iznosu 467.116,53 kn. Iskazana vrijednost pasive u iznosu 2.945.397,81 kn odnosi se na kapital u iznosu 1.692.947,34 kn i kratkoročne obveze u iznosu 1.252.450,47 kn. U računu dobiti i gubitka za 2000., iskazani su prihodi u iznosu 2.249.920,03 kn, rashodi u iznosu 2.770.017,41 kn te gubitak u iznosu 520.097,38 kn.

Prema odredbama Zakona o računovodstvu koji je u primjeni od siječnja 1993., mali poduzetnici organizirani kao dionička društva obvezni su provoditi skraćenu reviziju odnosno uvid u poslovanje svake treće godine. Uvid u poslovanje Društva obavljen je za 1997., a revizijom nisu utvrđene nepravilnosti u sastavljanju financijskih izvještaja.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća "Građevina", Zagreb, Mesnička 5.

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

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



## 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe Poduzeća nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Poduzeće nije sačinilo novi popis sredstava i izvora sredstava nakon što je Služba društvenog knjigovodstva utvrdila nepravilnosti u iskazanim bilančnim pozicijama za 1991. Nepravilnosti su utvrđene u iskazivanju nedovršene proizvodnje, vrijednosti zemljišta i potraživanja za dane kredite. Odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, određeno je da se procjena vrijednosti poduzeća ne može obaviti po metodama koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima kada Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske utvrdi nezakonitosti i nepravilnosti u iskazanim bilančnim pozicijama. U tim slučajevima, prije procjene tržišne vrijednosti poduzeća, potrebno je sačiniti popis sredstava i izvora sredstava i u skladu s utvrđenim stanjima ispraviti vrijednosti evidentirane u knjigovodstvu, te na toj podlozi pomoću izabраниh metoda izvršiti procjenu vrijednosti poduzeća. Također, u postupku procjene vrijednosti zemljišta nisu dana obrazloženja za izvršene izračune, što je prema odredbama navedenih Uputa trebalo učiniti.

- Elaboratom o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, iskazana je vrijednost Poduzeća u iznosu 39.493.000.- HRD ili 718.053,- DEM. Uvidom u Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća utvrđena je nepravilnost kod iskazivanja vrijednosti zaliha nedovršene proizvodnje. Procijenjena vrijednost nedovršene proizvodnje koja se odnosi na objekat u Dubravi, iskazana je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 5.137.000.- HRD ili 93.400,- DEM. Navedena vrijednost odnosi se na materijal izrade u iznosu 3.475.364.- HRD ili 63.188,- DEM i bruto osobne dohotke izrade u iznosu 1.661.636.- HRD ili 30.211,- DEM.

Uvidom u glavnu knjigu za 1990. utvrđeno je da su troškovi materijala i proizvodnih usluga na objektu u Dubravi iskazani u iznosu 7.542.726,50 HRD. Troškovi materijala i proizvodnih usluga u 1990. nisu evidentirani kao zaliha nedovršene proizvodnje, već su evidentirani kao rashod poslovanja. Navedene troškove trebalo je u 1990. i 1991. evidentirati kao zalihu nedovršene proizvodnje, te je vrijednost nedovršene proizvodnje na dan 31. prosinca 1991. u poslovnim knjigama trebala biti iskazana u iznosu 12.679.726,50 HRD, od čega se na vrijednost nedovršene proizvodnje za 1990. odnosi 7.542.726,50 HRD, a na vrijednost nedovršene proizvodnje za 1991. odnosi 5.137.000.- HRD. Prema odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, društveni kapital je trebalo utvrditi kao razliku između vrijednosti sredstava poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća. S obzirom da u vrijednosti imovine nije iskazana cjelokupna zaliha nedovršene proizvodnje, društveni kapital nije utvrđen u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Procijenjena vrijednost nedovršene proizvodnje utvrđena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti umjesto prema stvarnoj vrijednosti izvedenih radova. Zbog nedostatka dokumentacije na temelju koje su provedene poslovne promjene i neobavljenog popisa nedovršene proizvodnje ne može se dati ocjena o ispravnosti provedenog postupka procjene.



## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom je predviđeno ulaganje u proizvodno-poslovne pogone, povećanje proizvodnje i novo zapošljavanje. S obzirom da u proteklom razdoblju nisu obavljena ulaganja u proizvodnju, nije ni došlo do povećanja proizvodnje, novog zapošljavanja i očuvanja broja zaposlenih, koji je s 55 smanjen na 28. Kako su u posljednjim poslovnim godinama (1998., 1999. i 2000.) ostvareni negativni poslovni rezultati, nisu u potpunosti ostvareni ciljevi privatizacije propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik trgovačkog društva "Građevina" d.d. u svom očitovanju od dana 1. veljače 2002. izjavljuje da se dio troškova iskazanih u okviru troškova u 1990. odnosi na izgradnju pratećih i pomoćnih objekata na gradilištu, te na ostale radnje u svezi izvedbe potrebne infrastrukture da bi gradnja mogla započeti, a koji ne ulaze u vrijednost glavnog objekta za što je u 1990. utrošeno materijala u vrijednosti približno 70.000,- DEM.*

*Također izjavljuje da je 23. srpnja 1990. Sekretarijat za inspekcijske poslove Grada Zagreba, Općine Dubrava izdao Rješenje o obustavi gradnje, te da su uz Društvo sudjelovali i drugi investitori, koji nisu ispunili svoje obveze što je dovelo do obustavljanja izdavanja građevinske dozvole. Nakon dobivenog Rješenja o obustavi radova i Rješenja o rušenju izgrađenog dijela konstrukcije objekta, došlo je do zadržavanja postojećeg stanja objekta, uspostave čuvarske službe u sljedećih dvanaest godina zbog čega su Društvu kao izvoditelju radova nastali troškovi u vrijednosti 94.000,- DEM. U očitovanju se nadalje navodi da se zbog navedenoga svi troškovi evidentirani u 1990. ne odnose na stambeno-poslovni objekt, već se odnose na troškove koji nisu povezani s tim stambeno-poslovnim objektom koji je predmet procjene. Također je navedeno da je Hrvatski fond za privatizaciju obavio kontrolu provođenja pretvorbe (broj: 50-03/93-08/317-11 od 10. ožujka 1994.) na temelju zahtjeva koji se najvećim dijelom odnosi na stambeno-poslovni objekt, Dubrava te da je na temelju mišljenja i procjene Instituta građevinarstva Hrvatske zaključio da je objekt realno procijenjen.*

*U dopuni očitovanja od 12. veljače 2002. navedeno je da troškovi ukidanja gradilišta, zadržavanja postojećeg stanja objekta, šteta na novim kranovima i konzolnim dizalicama čine ukupno približno 164.000,- DEM.*

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Zagreb, Tkalčićeva 19.

U reviziji sudjelovali:

Zlatko Žeinski, dipl. oec.

Jasna Kunštek, dipl. oec.

Ovlašteni državni revizor:

Dinka Cigrovski, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)