



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

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**GRAĐEVINSKO PODUZEĆE DOM, ZAGREB**

Zagreb, veljača 2002.

**S A D R Ź A J**

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Revizija postupka donošenja Odluke o pretvorbi	4
3.1.1.	Razvojni program	5
3.1.2.	Odluka o pretvorbi	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Program pretvorbe	6
3.1.5.	Program sanacije, podaci o poslovanju, ocjena boniteta, te proizvodne i tehnološke mogućnosti	6
3.1.6.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća	7
3.2.	Rješenje Agencije o suglasnosti na pretvorbu i upis u sudski registar	11
3.2.1.	Postupak prodaje društvenog poduzeća	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice iz portfelja fondova	13
4.2.	Dionice s popustom i bez popusta	14
5.	VLASNIČKA STRUKTURA I POSLOVANJE DRUŠTVA U 2001.	14
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	14
5.2.	Poslovanje Društva u vrijeme obavljanja revizije	15
5.3.	Raspolaganje nekretninama	16
5.3.1.	Raspolaganje nekretninama prije stečaja	16
5.3.2.	Raspolaganje nekretninama tijekom stečajnog postupka	17
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	18
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	18
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	18
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	19



Klasa: 041-03/01-01/140

Urbroj: 613-01-02-02-14

Zagreb, 7. veljače 2002.

**IZVJEŠĆE**  
**O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**  
**GRAĐEVINSKOG PODUZEĆA DOM, 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 Građevinskog poduzeća Dom, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. rujna 2001. do 7. veljače 2002.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI revizijski standardi (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, 9/95, 21/96),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Stečajni zakon (Narodne novine 44/96, 29//99 i 129/00),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Međunarodni računovodstveni standardi (Narodne novine 47/95, 65/96, 39/97 i 148/99), te
- drugi zakoni i propisi koji normativno uređuju pretvorbu i privatizaciju.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Građevinsko poduzeće Dom (dalje u tekstu: Poduzeće) - matični broj 3220141, osnovano je 1954. kao zidarsko-pokrivačka radionica Krov, koja 1957. mijenja status u Građevinsko zanatsko poduzeće, a 1959. dobiva naziv: Građevinsko poduzeće Dom. Od lipnja 1988., Poduzeće je konstituirano kao jedinstvena graditeljska radna organizacija.

Poduzeće je prije pretvorbe, prema Rješenju Okružnog privrednog suda u Zagrebu, broj Fi-4351-89/2 od 15. svibnja 1990., bilo upisano u sudski registar kao društveno poduzeće pod tvrtkom Građevinsko poduzeće Dom s potpunom odgovornošću, sa sjedištem u Zagrebu, Tkalčičeva 19. Registrirane osnovne djelatnosti bile su: visokogradnja - izgradnja, rekonstrukcija, popravak zgrada, te inženjering - organizacija i posredovanje u izgradnji privrednih i drugih objekata. U vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi, osoba ovlaštena za zastupanje je Nikola Kostelac dipl. oec. U kolovozu 1992. Agencija za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija), na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća imenovala je Upravni odbor.

Poduzeće je sredinom 1991. imalo 778 zaposlenika.

U 1991. ostvareni su ukupni prihodi u iznosu 76.816.000.- HRD ili 1.396.654,55 DEM, ukupni rashodi u iznosu 75.001.000.- HRD ili 1.363.654,55 DEM, te bruto dobit u iznosu 1.815.000.- HRD ili 33.000,- DEM.

Ukupna aktiva Poduzeća, odnosno pasiva koncem 1991. iznosile su 320.742.000.- HRD ili 5.831.672,73 DEM. Kod preračunavanja u DEM, primijenjen je tečaj: 1,- DEM = 55.- HRD.

### 2.2. Statusne i druge promjene

Nakon obavljene pretvorbe, Poduzeće je prema rješenju suda, broj Fi-2842/93 od 2. ožujka 1993., upisano u sudski registar.

Tvrtka i sjedište su Graditeljsko poduzeće Dom, dioničko društvo, Zagreb, Tkalčićeva 19. (dalje u tekstu: Društvo), a registrirane djelatnosti su:

- građevinarstvo, odnosno izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija i popravak zgrada, izgradnja prometnih objekata, izgradnja, rekonstrukcija i popravak brana, nasipa, kanala, bazena i cjevovoda, postavljanje i popravak građevinskih instalacija, završni radovi i drugo,
- pružanje usluga građevinske mehanizacije, odnosno, proizvodnja i prerada metalnih proizvoda, nemetalnih materijala i papira, proizvodnja građevnog materijala, betona, metalnog reprodukcijanskog materijala i drugo,
- ugostiteljske usluge, turističko posredovanje, trgovina na veliko i malo, usluge, reklame i propagande, vanjskotrgovinsko poslovanje i izvođenje investicijskih radova u inozemstvu.

Na skupštini Društva u lipnju 1995., usvojen je Statut i određeno novo sjedište Društva (Zagreb, Gundulićeva 4). Odlukom izvanredne skupštine iz svibnja 1994., odobrena je prodaja nekretnina Društva, pa je stoga temeljni kapital smanjen na 2.822.600,00 kn ili 784.060,- DEM. Nominalna vrijednost jedne dionice smanjena je sa 100,- DEM na 10,- DEM.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Fi 95/1757-4 od 8. srpnja 1999., izvršeno je usklađivanje sa Zakonom o trgovačkim društvima i smanjenje temeljnog kapitala, a Rješenjem suda, broj St 322/2000., nad Društvom je 24. studenoga 2000. otvoren stečajni postupak.

### 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je nakon pretvorbe osnovalo dva nova trgovačka društva: trgovačko društvo Vinkuran d.o.o. i trgovačko društvo Dira d.o.o.

Odluka o osnivanju trgovačkog društva Vinkuran d.o.o., donesena je na izvanrednoj skupštini Društva održanoj 6. svibnja 1994., a registrirano je rješenjem Trgovačkog suda Zagrebu, broj Fi - 9788/94, pod tvrtkom Vinkuran, d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu proizvodnju i usluge, Zagreb, Gundulićeva 4. Kao osoba ovlaštena za zastupanje upisana je Nada Petrović. Temeljni kapital društva Vinkuran d.o.o., čini vrijednost zemljišta označenog kao z.k.č. 4494, upisanog u z.k.ul. 2937, k.o. Pula, u naselju Vinkuran, površine 716 m<sup>2</sup>, na kojem je prema izvodu iz zemljišnih knjiga, upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist osnivača. Stalni sudski vještak procijenio je vrijednost zemljišta u iznosu 213.000.000.- HRD, odnosno u protuvrijednosti 57.280,- DEM. Povećanje temeljnog kapitala u iznosu od 254.969,- DEM, za vrijednost opreme, potvrđeno je na skupštini u lipnju 1995. i upisano na Trgovačkom sudu, te ukupna vrijednost temeljnog kapitala iznosi 1.182.137,00 kn ili 312.249,- DEM. Na temelju ugovora o dugoročno poslovno-tehničkoj suradnji iz prosinca 1994., društvo Vinkuran d.o.o. preuzima zaposlenike Društva i nastavlja poslovanje. Kasnije je, na temelju više ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji, preuzelo izvršenje ugovora koje je s investitorima zaključilo Društvo.

Prema rješenju i zaključku Trgovačkog suda od 1. srpnja 1999., poslovni udio Društva u visini 100%-nog udjela u društvu Vinkuran d.o.o., prodaje se društvu Unija metali d.o.o., Zagreb i kupcu se ujedno nalaže plaćanje kupovne cijene u iznosu od 1.128.643,20 kn za poslovni udjel društva Vinkuran

d.o.o. Rješenjem Trgovačkog suda, broj Tt-99/3212/2 od 16. studenoga 1999., promijenjeni su djelatnost, osnivač, član uprave društva Vinkuran d.o.o. i odredbe Izjave o usklađenju sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Skupština Društva je 25. ožujka 1993. donijela odluku o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću Dira, za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje invalida. Prema Rješenju o upisu u sudski registar, broj Fi-5648/93 od 2. ožujka 1993., temeljni kapital društva Dira d.o.o. iznosi 62.035.093.- HRD, a sastoji se od:

- vrijednosti poslovnog prostora u Zagrebu, Selska cesta 20, u iznosu od 30.085.093.- HRD ili 33.917,80 DEM, što je za 188.023,20 DEM manje od procijenjene vrijednosti nekretnine na navedenoj lokaciji koja je unesena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a u odluci nije navedena površina i oznaka zemljišta;
- vrijednosti opreme i zaliha građevinskog materijala u iznosu 31.950.000.- HRD, ili 36.020,29 DEM.

Kao osoba ovlaštena za zastupanje u sudski registar upisan je vršitelj dužnosti direktora Nikola Kostelac. Prema zapisniku sa sjednice nadzornog odbora Društva od 29. lipnja 1995., upravni odbor društva Dira d.o.o. predložio je pokretanje stečajnog postupka, a nadzorni odbor Društva donio je zaključak o obveznom ispitivanju statusa nekretnina društva Dira d.o.o. koje su unesene kao temeljni ulog, o čemu nedostaju podaci.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Pretvorba Poduzeća započela je koncem 1991. donošenjem Odluke o pripremnom postupku pretvorbe, kojom su utvrđeni i raspodijeljeni poslovi prikupljanja propisanih dokumenata za provođenje pretvorbe prema odredbama zakona. Odluku je donio radnički savjet. Predsjednik radničkog savjeta bio je Ivan Martinko. U dokumentaciji nema podataka o članovima radničkog savjeta. Za koordinатора pripremnog postupka pretvorbe određena je Komisija za pretvorbu poduzeća.

#### 3.1. Revizija postupka donošenja Odluke o pretvorbi

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji je uz odluku o pretvorbi dostavljena sljedeća dokumentacija:

- program pretvorbe,
- izvještaj Službe društvenog knjigovodstva da je godišnji obračun za raniju godinu iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima,
- sanacijski program, koji obuhvaća problematiku poslovanja i djelomičnu ocjenu boniteta,
- podaci i dokazi o pravu vlasništva i korištenja nekretnina,
- izvod iz sudskog registra, i
- elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, koji sadrži dokumentaciju o procjeni nekretnina i opreme.

##### 3.1.1. Razvojni program

Razvojni program dan je u okviru sanacijskog programa, a nema podataka o tehnološko-tehničkim, razvojnim niti o kadrovskim i organizacijskim mogućnostima Poduzeća. Elaborat o

procijenjenoj vrijednosti poduzeća sadrži dokumentaciju o procijenjenoj vrijednosti nekretnina i opreme, a ne sadrži procjenu vrijednosti drugih stavki aktive odnosno imovine, te obveza Poduzeća. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.1.2. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduzeća donio je radnički savjet 24. lipnja 1992. Prema odluci, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća ili idealnog dijela, dokapitalizacijom, pretvaranjem obveza u dionice i prijenosom dionica fondovima. Vrijednost Poduzeća procijenjena je u iznosu 6.088.500,- DEM ili 334.870.000.- HRD (tečaj: 55.- HRD = 1,- DEM).

Odluka o pretvorbi i dio propisane dokumentacije predani su Agenciji 30. lipnja 1992., odnosno u zakonom propisanom roku, ali pretvorba Poduzeća nije provedena prema navedenoj odluci. Agencija nije tražila dopunu dokumentacije. U studenom 1992. radnički savjet donio je Izmjene odluke o pretvorbi i programa pretvorbe, kojima se mijenja način pretvorbe, tvrtka i procijenjena vrijednost Poduzeća na 7.840.600,- DEM ili 3.010.790.400.- HRD prema tečaju od 3,84.- HRD za 1,- DEM. Navedenim izmjenama, procijenjena vrijednost poduzeća je povećana za 1.752.100.- DEM. Nema dokaza i dokumenata, iz kojih bi bili vidljivi razlozi povećanja vrijednosti Poduzeća. Ujedno je izmijenjen ranije određeni način pretvorbe i određeno da će se pretvorba u dioničko društvo obaviti prodajom dionica Društva, te prijenosom dionica fondovima.

Poduzeće nije obavilo pretvorbu u skladu s odredbama članka 9. stavka 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je bilo dužno obaviti pretvorbu najkasnije do 30. lipnja 1992., a smatra se da je postupilo u roku ukoliko do navedenog roka dostavi Agenciji odluku o pretvorbi s propisanom dokumentacijom, pod uvjetom da provede pretvorbu u skladu s tom odlukom.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je svojim izvještajem potvrdila vjerodostojnost iskazanih bilančnih pozicija i godišnjeg obračuna za 1991., a koji služe kao podloga za procjenu vrijednosti Poduzeća. Prema navedenom izvještaju, iskazana stanja sredstava i njihovih izvora na dan 31. prosinca 1991. predstavljaju stvarno stanje a bilanca uspjeha rezultat je poslovanja, te postoji suglasnost da se procjena vrijednosti Poduzeća može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

### 3.1.4. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži opće podatke o Poduzeću, odabrani način pretvorbe, pojedinosti o uvjetima stjecanja dionica i popustima propisanim odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odluku organa upravljanja, pojedinosti u vezi s dionicama i načinu pretvorbe. Izmjene programa

donesene su u studenom 1992. Prema odluci radničkog savjeta od 24. lipnja 1992., vrijednost stanova u vlasništvu Poduzeća, ne ulazi u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prema programu, temeljni kapital Društva iznosi 7.840.600,- DEM, odnosno 3.010.790.400,- HRD prema tečaju od 3,84 HRD za 1,- DEM. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM, te se izdaje 78 406 dionica. Svaka dionica daje pravo na jedan glas, a dionice se izdaju na ime i na donositelja.

Pravo prvenstva upisa i kupnje dionica imaju zaposleni i ranije zaposleni (dalje u tekstu: osobe iz članka 5. stavka 1. točke 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća) i zaposleni u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi, u pravnim osobama u državnom vlasništvu, te zaposleni u tijelima državne vlasti i njima odgovarajućim organima (dalje u tekstu: osobe iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća). Dionice se upisuju u dva kruga, po 5 radnih dana, od kojih prvi u roku od 15 dana od dobivanja suglasnosti, a drugi u roku od 15 dana od završetka prvog kruga. Pravo upisa u prvom krugu imaju osobe iz članka 5. stavak 1. točka 1., a u drugom i osobe iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi.

### 3.1.5. Program sanacije, podaci o poslovanju, ocjena boniteta, te proizvodne i tehnološke mogućnosti

Razvojni program i dio podataka o poslovanju dani su u obliku sanacijskog programa, koji ujedno obuhvaća probleme poslovanja i djelomičnu ocjenu boniteta, jer je najveći problem poslovanja bio problem nelikvidnosti. Donesen je u studenom 1991. Prema Odluci o pripremnom postupku pretvorbe, radna skupina je trebala izraditi prijedlog razvojnog programa kojeg potvrđuje Komisija za pretvorbu.

Sanacijskim programom dana je analiza postojećeg stanja, osnovni uzroci nelikvidnosti i poslovnih gubitaka, zaposlenost kapaciteta, mjere za uklanjanje uzroka gubitaka i nelikvidnosti, te zaključci.

Za razdoblje siječanj - lipanj 1991., iskazani su ukupni prihodi u iznosu 57.693.000 din, rashodi u iznosu 58.732.000 din, te gubitak od 1.039.000 din. Gubitak se odnosi na rashode financiranja - negativnu razliku kamate, te izvanredne rashode. U programu je navedeno je da su sredstva i izvori na dan 30. lipnja 1991., iznosili 215.596.000 din. Poduzeće je poslovalo s 95,5% tuđih sredstava, od čega su kratkoročni krediti iznosili 56.891.000 din, a kamate 6.993.000 din. Tijekom 1991. bile su tri blokade računa, od kojih je ona od 27. kolovoza do 2. rujna 1991. iznosila 3.170.000,- din. Zbog nelikvidnosti, korišteni su kratkoročni krediti i pozajmice, što je rezultiralo visokim troškovima kamata, te odgodama plaćanja obveza i obnavljanja opreme. Do sredine 1991., ugovoreni su radovi u vrijednosti 250.000.000,- din, što zapošljava 60% kapaciteta. Zbog ratnih događanja, smanjen je broj novih investicija, ugovoreni radovi se sporo realiziraju, a u stambenoj izgradnji nema dovoljno kupaca. Prema raspoloživim kapacitetima (mehanizacija i radna snaga), optimalan odnos stanogradnje i druge izgradnje je 1:1. Poduzeće je u 1990. imalo 898 zaposlenika, u 1991. broj zaposlenih je smanjen za 120, a očekivalo se i daljnje smanjenje broja zaposlenih.

Prema provedenoj analizi, osnovni uzroci gubitaka i nelikvidnosti bili su:

- pad investicijske aktivnosti za poznatog investitora, ulaganje sredstava u iznosu od 8 milijuna DEM u kupnju zemljišta, te dugotrajan ciklus proizvodnje i obrta sredstava,
- visoke kamatne stope na kratkoročne pozajmice nužne za održavanje proizvodnje i isplatu minimalnih plaća, kao i velika izdvajanja za opće potrebe.



Osnovne slabosti koje su utjecale na rezultate poslovanja i nelikvidnosti su: nedovoljna modernizacija građenja i loša organizacija rada, dugi rokovi izgradnje zbog neredovite naplate te dodatni troškovi, nedovoljna racionalnost trošenja, višak zaposlenih u svim dijelovima procesa rada i nepovoljan omjer proizvodnih i neproizvodnih radnika.

Programom sanacije predložene su interne mjere za saniranje gubitaka i povećanje likvidnosti.

### 3.1.6. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća izradila je Komisija za izradu elaborata u sastavu Miroslav Moškov, Damir Petanjek i Vera Babić. Za procjenu vrijednosti pojedinih kategorija imovine Poduzeća, Odlukom o pripremnom postupku pretvorbe imenovano je šest radnih skupina za procjenu: zemljišta i građevinskih objekata, vozila, informatičke opreme, otplate i skela, nedovršene proizvodnje, te druge imovine.

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća sadrži dokumentaciju o procijenjenoj vrijednosti nekretnina i opreme u ukupnom iznosu 7.530.367,- DEM. Pravilnost procjene vrijednosti drugih dijelova imovine i obveza Poduzeća ne može se pouzdano utvrditi i obuhvatiti revizijom, jer u Elaboratu o tome ne postoji dokumentacija a Društvo ne posjeduje poslovne knjige, financijske izvještaje niti analitičke evidencije.

Izmjenama odluke o pretvorbi, povećana je procijenjena vrijednost Poduzeća za 1.752.100,- DEM, što je odobreno rješenjem o davanju suglasnosti za pretvorbu. Iz dokumentacije je vidljivo da je Agencija nakon kontrole Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina povećala njihovu vrijednost s 5.842.324,- DEM na 6.513.607,- DEM, odnosno za 671.283,- DEM, što se najvećim dijelom odnosi na povećanje vrijednosti nekretnine u Zagrebu, Srebrnjak 73, u vrijednosti od 612.983,- DEM.

Prema Izvještaju o neto knjigovodstvenoj vrijednosti prije i tržišnoj vrijednosti poslije procjene na dan 31. prosinca 1991., knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosi 26.226.000,- HRD ili 476.837,- DEM, a procijenjena tržišna vrijednost iznosi 334.870.000,- HRD ili 6.088.500,- DEM, po tečaju 55,- HRD za 1,- DEM.

Izvješće o utvrđivanju tržišne vrijednosti ne obuhvaća sve stavke aktive i pasive, a kako nema bilance stanja na dan 31. prosinca 1991., ne može se utvrditi ukupna knjigovodstvena i procijenjena vrijednost po svim bilančnim pozicijama. Podaci se razlikuju i nisu usporedivi s podacima iz Izvještaja o neto knjigovodstvenoj vrijednosti prije i tržišnoj vrijednosti poslije procjene od 31. prosinca 1991.

Agencija je 26. studenoga 1992. utvrdila da elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća ne sadrži procjenu vrijednosti bilančnih pozicija, te je na temelju naknadno predočene dokumentacije ustanovila zbirnu procijenjenu vrijednost bilančnih pozicija nakon što je izvršila značajne korekcije knjigovodstvenog stanja dugoročnih plasmana, zaliha sirovina i materijala, proizvodnje, gotovih proizvoda, potraživanja od kupaca, aktivnih vremenskih razgraničenja, te obveza za predujmove, prema dobavljačima i za dugoročna rezerviranja.

Procjena vrijednosti nekretnina i opreme, obavljena je primjenom metode procjene tržišne vrijednosti, odnosno korigirane knjigovodstvene vrijednosti. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost opreme i strojeva u četiri organizacijske jedinice iznosi 1.016.760,- DEM ili 55.928.990,- HRD, a utvrđena je korekcijom tržišne vrijednosti opreme i strojeva zbog starosti.

- Procjena vrijednosti nekretnina

Elaborat sadrži dokumentaciju o procijenjenim nekretninama - zemljištu i građevinskim objektima na 9 lokacija u Zagrebu. Uz izračun ove procjene priložena je rekapitulacija vrijednosti nekretnina po lokacijama i strukturi. Od ukupno procijenjene vrijednosti nekretnina u iznosu 6.513.607,- DEM, na vrijednost zemljišta odnosi se 3.518.036,- DEM, priključke 1.128.896,- DEM i objekte 1.866.675,- DEM. Prema tvrdnjama iz elaborata, za nekretnine na lokacijama Tkalčićeva 19, Srebrnjak 73, Srebrnjak 75 i Medvedgradska 19, upisano je društveno vlasništvo s pravom korištenja Poduzeća, a Poduzeće je izvanknjižni vlasnik nekretnina na lokacijama: Gundulićeva 4, Avenija Vukovar 7, Selska 20 i Retkovec. Za dio nekretnina na navedenim lokacijama nisu priloženi potpuni i pravovaljani podaci i dokazi o pravu vlasništva i pravu korištenja, što nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema odredbama Uputa za provedbu članka 11. navedenog Zakona, kao dokaz o pravu korištenja nekretnina može se koristiti zemljišno-knjižni izvod, odluka suda, rješenje organa uprave, ugovor i drugi pravno valjani dokumenti o pravu korištenja. Od podataka i dokaza o pravu vlasništva i korištenja, za nekretnine na lokaciji Srebrnjak 73 i 75, priložene su preslike neovjerenih izvoda iz zemljišnih knjiga, s popisnim i vlasničkim listom. Za sljedeće nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu Poduzeća nisu priloženi potpuni i pravovaljani dokazi o pravu korištenja:

- za zemljište na lokaciji u Gundulićevoj 4 priložen je izvod iz katastra za česticu 3454/2 upisanu u posjedovnom listu 2 616 k.o. Centar, koja nije obuhvaćena pretvorbom, u površini 913 m<sup>2</sup> prema kojemu je bivši posjednik označene čestice Stanorad koji je pripojen Poduzeću, dok je prema priloženom izvodu iz zemljišne knjige za drugu česticu 3454/1, upisanu u z.k.ul. 16745, površine 250 m<sup>2</sup> i obuhvaćenu pretvorbom, upisano pravo korištenja na 1/6 dijela u korist Narodnog odbora Općine Donji Grad-Stambena zajednica Dol, a na 5/6 dijela privatno vlasništvo;
- za nekretnine na lokaciji Avenija Vukovar 7, priložen je izvod iz katastra za dio čestice 4530/1, upisane u z.k.ul. 4634, u površini 868 m<sup>2</sup> na bivšeg posjednika Kolektiv, koji je pripojen Poduzeću, dok je prema priloženom izvodu iz zemljišnih knjiga za cijelu česticu 4530/1 koja je obuhvaćena pretvorbom upisano općenarodno vlasništvo pod upravom općine Trešnjevka. Pretvorbom su obuhvaćeni zemljište u površini 1 243 m<sup>2</sup> i skladišno-poslovni objekt u procijenjenoj vrijednosti 918.787,- DEM, a na temelju dokumentacije ne može se utvrditi način stjecanja prava korištenja;

- za nekretnine na lokaciji u Selskoj 20, prema izvodu iz zemljišne knjige za česticu 5345 upisanu u z.k.ul. 5364 k.o. Grad Zagreb u površini 1 062 m<sup>2</sup>, upisano je pravo vlasništva u korist društva Alat, a prema sudskoj zabilješci je zabilježeno zaprimanje podneska od Zavoda za izgradnju grada za ispravni postupak koji nije konačno riješen. Pretvorbom su obuhvaćeni: zemljište navedene površine i pogonski objekti u procijenjenoj vrijednosti 221.941,- DEM, a iz

- dokumentacije nije vidljiv način stjecanja prava korištenja;
- za nekretnine na lokaciji u Retkovcu, kao dokaz prava korištenja priloženo je Rješenje Komisije o uzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i o davanju zemljišta na korištenje, kojim je Poduzeće steklo pravo korištenja 25 731 m<sup>2</sup> neizgrađenog zemljišta za izgradnju pogona i servisa u zoni Retkovec. Potkraj 1982., Poduzeće je uplatilo troškove pripreme zemljišta za izgradnju po ugovoru iz 1981. u iznosu 17.230.000 din, a trebalo je u roku od 3 godine od pravomoćnosti rješenja izgraditi objekte odnosno izvesti znatnije radove u skladu s danim uvjetima, jer će se u protivnom rješenjem utvrditi gubitak prava korištenja navedenog zemljišta. Rješenjem utvrđena površina manja je za 1 769 m<sup>2</sup> od procjenom obuhvaćenog neuređenog građevinskog zemljišta iskazanog na 22 katastarske čestice od broja 8249 do 8255, od 8273 do 8279, 8367/1, te od broja 8369 do 8374 u okvirnoj površini 27 500 m<sup>2</sup>. Točna površina trebala se utvrditi po preparcelaciji zemljišta, što je vidljivo iz procjene i Iskaza nekretnina čija je vrijednost u postupku pretvorbe unesena u temeljni kapital društva (dalje u tekstu: Iskaz nekretnina), a kojega je izdao Hrvatski fond za privatizaciju.
  - za nekretnine u Ulici Mate Lovraka bb, nema dokumenata i dokaza o vlasništvu objekata. Vrijednost zemljišta nije uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća uz obrazloženje da je zakupljeno, a u dokumentaciji nema ugovora o zakupu.  
U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je vrijednost nekretnina koje su bile nacionalizirane na temelju odredbi Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta i Zakona o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije od 9. lipnja 1945. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina zabranjeno je, prema rješenju Agencije, raspolaganje s dijelom procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 358.348.800.- HRD, odnosno 933.200.- DEM ili 9 332 dionice koje se prenose Hrvatskom fondu za razvoj. Rezerviranje je izvršeno na ime osiguranja naknade za dvije nekretnine što ih je Poduzeće steklo besplatnim putem, a nisu priloženi dokumenti o stjecanju, već je na temelju usmene izjave osobe iz Poduzeća, djelatnik Agencije u postupku pretvorbe, sastavio službenu zabilješku. Rezervacija je određena na:
    - 911 dionica u vrijednosti 91.057,- DEM za dva gospodarska objekta u Medvedgradskoj 19. Procjenom je u navedenoj vrijednosti obuhvaćeno zemljište površine 380 m<sup>2</sup> i dva gospodarska objekta upisana u z.k.ul. 840, k.o. Grad Zagreb, k.č. 1 316, što je navedeno i u Iskazu nekretnina;
    - 8 421 dionica u vrijednosti 842.124,15 DEM za 5/6 vrijednosti nekretnine na lokaciji u Gundulićevoj 4. Procjenom je u vrijednosti 1.010.549,- DEM obuhvaćeno zemljište površine 250 m<sup>2</sup>, te tri objekta, što je navedeno i u Iskazu nekretnina. Prijašnji vlasnici nekretnine pokrenuli su upravni spor navodeći da im je rješenjem Agencije povrijeđeno pravo vlasništva. Rješenjem Upravnog suda od 23. svibnja 2001. tužba je odbačena kao preuranjena s obzirom da stranka nije iskoristila dopušteno pravno sredstvo - obnovu postupka - radi sudjelovanja u postupku u svojstvu stranke.

Nekretnine koje su bile nacionalizirane, a koje je prema predočenoj dokumentaciji Poduzeće steklo naplatnim putem, su nekretnine na lokaciji u Tkalčićevoj 19 (na temelju ugovora o zamjeni) i na lokaciji u Retkovcu (na temelju rješenja), te su one izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, u skladu s odredbama članka 2. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvu fizičkih i

pravnih osoba. Prema odredbi članka 53. stavka 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ranijem vlasniku ne vraća se u vlasništvo i posjed imovina koja je u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća unesena u društveni kapital poduzeća, već mu pripada pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva u čiji je kapital u postupku pretvorbe unesena imovina. Kako za vrijednost procjene nacionaliziranih nekretnina nije izvršeno rezerviranje dionica Društva kod Hrvatskog fonda za razvoj, prema odredbama stavka 2. navedenog članka, ovlaštenici ostvaruju pravo na naknadu u dionicama ili udjelima Društva iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju ili u obveznicama Republike Hrvatske.

Rješenjem Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove od 2. prosinca 2000., odbijen je zahtjev ranijih vlasnika za povrat u vlasništvo nekretnine u Tkalčićevoj 19., a priznato je pravo na naknadu u obveznicama Republike Hrvatske.

Kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove u tijeku su postupci po zahtjevima prijašnjih vlasnika za povrat zemljišta u Retkovcu, jer pogon i servis nisu izgrađeni, a Poduzeće je steklo pravo njegovog korištenja. Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju od 29. ožujka 2001., bila je dopuštena obnova postupka pretvorbe na zahtjev prijašnjih vlasnika za obnovu postupka i poništenje rješenja o pretvorbi u dijelu koji se odnosi na k.č. 8250 k.o. Dubrava, odnosno zahtjeva da se predmetna nekretnina isključi iz procjene kapitala poduzeća koje je obuhvaćeno pretvorbom. Navedenim rješenjem je odbijen zahtjev stranke za isključenjem nekretnine iz kapitala Društva, jer je ono u postupku pretvorbe imalo nekretninu u posjedu, korištenju i upravljanju, te je bilo dužno u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi unijeti predmetnu nekretninu u svoj temeljni kapital.

Procjenom vrijednosti nekretnina na lokaciji Srebrnjak 73, obuhvaćeno je zemljište površine 15 883 m<sup>2</sup> i tri objekta. Nekretnine su upisane u z.k.ul. 23425, kao k.č. 8148/1, a navedene su u Iskazu nekretnina. Vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 1.334.124,- DEM i uključena je u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Iz dokumentacije priložene uz elaborat o procjeni, nije vidljiv način stjecanja nekretnina od strane Poduzeća. U tijeku je postupak pri Gradskom uredu za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za imovinsko-pravne i stambene poslove po zahtjevu prijašnjih vlasnika za povrat nekretnina, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu. U protuvrijednosti ovih nekretnina nije izvršena rezervacija dionica.

Procjenom vrijednosti nekretnina na lokaciji Srebrnjak 75, obuhvaćeno je zemljište površine 3 085 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. 5127, od čega 3 030 m<sup>2</sup> pripada čestici broj 8147/7, a 55 m<sup>2</sup> i objekt čestici broj 8147/8, što je navedeno i u Iskazu nekretnina. Vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 539.386,- DEM, a stečene su naplatno na temelju ugovora iz 1977. i dodatka ugovoru iz 1990.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da u vrijednost Poduzeća nisu uključene nekretnine:

- zemljište označeno kao k.č. 8148/1, Srebrnjak 73, površine 3 jutra i 456,4 čhv. Pravo korištenja nekretnine Poduzeće je steklo na temelju kupoprodajnog ugovora zaključenog u srpnju 1972. (ugovorena kupoprodajna cijena iznosi 2.600.000 din), a prema izvodu iz zemljišne knjige iz travnja 1997., upisana je kao vlasništvo Društva. Kod Gradskog ureda za graditeljstvo,

komunalne i stambene poslove, promet i veze - Odjel za imovinsko pravne poslove, u tijeku je postupak po zahtjevu prijašnjih vlasnika za povrat oduzete imovine.

- zemljište označeno kao k.č. 3454/2, Gundulićeva 4, u naravi tri dvorišta, površine 355,8 čhv i dvije zgrade na istoj lokaciji. Nekretnina je u srpnju 2001. prodana na temelju rješenja stečajnog vijeća Trgovačkog suda u Zagrebu.

Na temelju Iskaza o nekretninama, a prema izjavi stečajnog upravitelja, utvrđeno je da u postupku pretvorbe u procjenu vrijednosti Poduzeća nisu uključene nekretnine:

- na lokaciji u naselju Vinkuran, općina Medulin, zemljište označeno kao k.č. 4494, u površini 13 372 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. 2937, k.o. Pula. Stalni sudski vještak procijenio je vrijednost zemljišta u iznosu 2.050.560,00 kn (od čega je 11 146 m<sup>2</sup> građevinsko zemljište u vrijednosti 1.839.090,00 kn i 2 226 m<sup>2</sup> zemljište namijenjeno rekreaciji u vrijednosti 211.470,00 kn). U zemljišnim knjigama upisano je društveno vlasništvo s pravom korištenja Poduzeća, a dio od 716 m<sup>2</sup> osnivački je ulog u društvu Vinkuran d.o.o.;
- zemljište površine cca 30.000 m<sup>2</sup> i barake u Čulinečkoj ulici u Zagrebu,
- zemljište u Karlovcu za koje se na Trgovačkom sudu u Zagrebu vodi sudski postupak između društva Diona d.d. u stečaju i Društva kao dužnika.

U skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prenose se Hrvatskom fondu za privatizaciju, ako ne postoje razlozi za obnovu postupaka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

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

Agencija je Rješenjem od 1. prosinca 1992. dala suglasnost na pretvorbu utvrđenu izmjenama odluke o pretvorbi i programom pretvorbe, prema kojima se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a neupisane dionice prenose se fondovima. Prema rješenju, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 3.010.790.400,- HRD ili 7.840.600,- DEM. Primijenjen je tečaj od 3,84 HRD za 1,- DEM. Na dan donošenja rješenja srednji tečaj Narodne banke Hrvatske iznosio je 3,86 HRD za 1,- DEM. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina, zabranjeno je raspolaganje dijelom procijenjene vrijednosti od 933.200,- DEM, odnosno s 9 332 dionica koje se prenose Hrvatskom fondu za razvoj.

U skladu s rokom koji je predviđenim programom pretvorbe, 8. veljače 1993. održana je osnivačka skupština na kojoj je usvojen statut. Društvo je upisano u sudski registar u skladu s programom pretvorbe i rješenjem Agencije.

12

#### 3.2.1. Postupak prodaje društvenog poduzeća

Oglas o prodaji dionica s popustom objavljen je u dnevnom tisku 11. prosinca 1992., a pravo prvenstva kupnje i stjecanja dionica omogućeno je osobama kojima to pravo pripada na temelju odredbi Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Prema popisu kupaca, 285 malih dioničara upisalo je 39 203 dionica ili 50% ukupnih dionica

Društva u vrijednosti 1.505.395.200.- HRD ili 3.920.300,- DEM. S popustom je upisano 610.915.968.- HRD ili 40,5% vrijednosti temeljnog kapitala, a bez popusta 894.479.232.- HRD. U prosincu 1992. zaključeno je 285 ugovora s malim dioničarima prema tečaju iz rješenja Agencije. Ugovorena je prodaja 150 dionica manje od upisanog iznosa, odnosno malim dioničarima je prodano 39 053 dionice u vrijednosti 3.905.300.- HRD ili 49,8% ukupnog kapitala. Otplata dionica s ovim stjecateljima ugovorena je na rok od 5 godina, u 60 obroka, od kojih prva tri obroka u prvoj godini otplate iznose 5.000.- HRD. Druge dionice u vrijednosti 50,2% temeljnog kapitala, prenesene su, u skladu s utvrđenim modelom pretvorbe, u propisanim omjerima Hrvatskom fondu za razvoj i fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja.

U tablici u nastavku daje se pregled vlasničke strukture Društva nakon pretvorbe.

Tablica broj 1

Vlasnička struktura Društva nakon pretvorbe

Redn ibroj	Vlasnik	Broj dionica	Vrijednost u DEM	Struktura u %
1.	285 malih dioničara	39 053	3.905.300,-	49,8
2.	Hrvatski fond za razvoj, od čega:	29 396	2.939.600,-	37,5
	- rezervirano	9 332	933.200,-	11,9
	- drugo	20 064	2.006.400,-	25,6
3.	Fond radnika	6 970	697.000,-	8,9
4.	Fond poljoprivrednika	2 987	298.700,-	3,8
	Ukupno	78 406	7.840.600,-	100,0

Obračunani ukupni iznos prvog obroka za 285 dioničara po 5.000.- HRD iznosi 1.425.000.- HRD i plaćen je u propisanom roku. Na ime prvog obroka, s računa Društva 30. prosinca 1992. uplaćeno je 1.440.000.- HRD Hrvatskom fondu za razvoj. Drugi obrok uplaćen je 19. a treći 23. veljače 1993., također s računa Društva. U Društvu nema podataka jesu li dioničari vratili sredstva na ime uplaćenih obroka.

Ukupno 285 dioničara uplatilo je do 5.545.640.- HRD, od čega:

- 270 dioničara tri obroka po 5.000.- HRD, odnosno ukupno 4.050.000.- HRD,
- 3 dioničara prvi obrok ili 5.000.- HRD, odnosno ukupno 15.000.- HRD,
- 3 dioničara dva obroka po 5.000.- HRD, odnosno ukupno 30.000.- HRD, dok je
- 9 dioničara uplatilo više od 3 obroka, odnosno ukupno 1.450.640.- HRD.

Za 248 dioničara (zaposlenici Društva), na ime plaćanja četvrtog obroka za kupljene dionice, od

plaće je obustavljeno po 10.000.- HRD, odnosno ukupno 2.480.000.- HRD, te za 243 dioničara na ime plaćanja petog obroka u ukupnom iznosu od 2.430.000.- HRD. Specifikacije uplata nisu ovjerene, a navedeni iznosi nisu uplaćeni na račun Hrvatskog fonda za razvoj.

U skladu s odredbama ugovora o prodaji dionica, kupci dionica s obročnom otplatom dužni su kupljene dionice plaćati na način i u roku utvrđenom ugovorima a ugovorene obveze ispuniti najkasnije u roku od 5 godina od ugovaranja. Ugovoreno je da se vrijednost neotplaćenog dijela dionica kupljenih na obročnu otplatu i uz popust, revalorizira istekom svakog dvanaestomjesečnog razdoblja, što nije učinjeno. Navedeno nije u skladu s odredbom članka 20. stavka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojoj je Hrvatski fond za razvoj bio dužan godišnje revalorizirati vrijednost neotkupljenog dijela dionica ako se dionice otplaćuju u obrocima. Fond nije s dioničarima zaključivao dodatke o izmjenama postojećih ugovora o kupnji dionica s popustom i na obročnu otplatu, odnosno nije produžen rok otplate dionica do 20 godina.

#### 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

##### 4.1. Dionice iz portfelja fondova

U razdoblju od 1993. do otvaranja stečaja (studen 2000.), promijenjena je vlasnička struktura prijenosom dionica iz portfelja Fonda, zamjenom dionica, te raskidima ugovora s dioničarima.

Ugovorom od 18. ožujka 1997., Hrvatski fond za privatizaciju prenio je, na temelju odredbi članka 8. Zakona o sanaciji određenih poduzeća (Narodne novine 56/95), Odluke Vlade o sanaciji određenih poduzeća (Narodne novine 85/95), te zaključka Vlade Republike Hrvatske iz travnja 1996., društvu Siemens d.d., Zagreb, 156 dionica Društva ukupne vrijednosti 15.600,- DEM ili 59.904,00 kn. Nominalna vrijednost jedne dionice na skupštini Društva u lipnju 1995. smanjena na 10,- DEM.

Prema ugovoru o zamjeni dionica iz ožujka 1998., Hrvatski fond za privatizaciju zamijenio je s fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja 19 908 dionica Društva, nominalne vrijednosti 199.080,- DEM.

##### 4.2. Dionice s popustom i bez popusta

Prema ugovoru o prodaji dionica, ukoliko ne plati dva obroka uzastopno, Hrvatski fond za razvoj može kupca pozvati da u naknadnom roku od 15 dana uplati zaostali obrok zajedno sa zateznom kamatom, a u protivnom ga upozorava da će se protekom tog roka ugovor smatrati raskinutim posljednjeg dana petnaestodnevnog roka. Hrvatski fond za privatizaciju raskinuo je 7. listopada 1998. (pet godina nakon prestanka plaćanja) sve ugovore s dioničarima (285 ugovora), te je 38 749 dionica prenio u svoj portfelj a 304 dionice su nakon obračuna uplata u vlasništvu 285 dioničara (277 dioničara ima po jednu dionicu, a 8 dioničara ima ukupno 27 dionica).

## 5. VLASNIČKA STRUKTURA I POSLOVANJE DRUŠTVA U 2001.

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici u nastavku daje se pregled vlasničke strukture Društva u studenom 2001.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura Društva u studenom 2001.

Redn ibroj	Vlasnik	Broj dionica	Vrijednost u DEM	Struktura u %
1.	285 dioničara	304	3.040,-	0,4
2.	Siemens d.d.	156	1.540,-	0,2
3.	Hrvatski fond za privatizaciju, od čega:	48 081	480.810,-	61,3
	- rezervirano	9 332	93.320,-	11,9
	- drugo	38 749	387.490,-	49,4
4.	Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje	29 865	298.650,-	38,1
Ukupno		78 406	784.060,-	100,0

Knjigu dionica Društva, na temelju zaključenog ugovora, vodilo je odvjetničko društvo i u njoj su evidentirane promjene strukture vlasništva.

### 5.2. Poslovanje Društva u vrijeme obavljanja revizije

Društvo je u pretvorbu ušlo na temelju sanacijskog programa, a poslije pretvorbe također je imalo teškoće u poslovanju. Na izvanrednoj skupštini Društva, u studenom 1993., odbijen je prijedlog odluke upravnog odbora o pokretanju stečaja.

Od 1995., novoosnovano društvo Vinkuran d.o.o. preuzima djelatnike Društva. U postupku revizije, utvrđeno je da Društvo nema potrebnu dokumentaciju niti posjeduje poslovne knjige i financijske izvještaje za razdoblje od pretvorbe do 2001., a koje je u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu i Međunarodnim računovodstvenim standardima, trebalo ustrojiti i sastaviti za svaku poslovnu godinu.



Na prijedlog Ministarstva financija, zbog potraživanja u iznosu 1.131.919,70 kn, te prema podacima Zavoda za platni promet, zbog stalne blokade računa 2 738 dana i zbog neplaćenih obveza koje su 21. studenoga 2000. iznosile 7.008.902,00 kn, nad Društvom je, prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St 322/2000 od 24. studenoga 2000., otvoren stečajni postupak. U vrijeme pokretanja stečaja, Društvo je imalo samo jednog zaposlenika.

Prema izvještaju stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika za izvještajno ročište u listopadu 2001., imovinu Društva u stečaju čine:

- zgrada u Gundulićevoj 4, zemljište u Retkovcu i objekti u ulici Mate Lovraka b.b. Ukupna vrijednost ovih nekretnina, prema procjeni sudskog vještaka, iznosi 2.028.050,- DEM. Kod Trgovačkog suda u Zagrebu vodi se postupak za utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu u Karlovcu između društva Diona d.d. u stečaju i Društva.
- uredska oprema (knjigovodstveno otpisana), procijenjena u vrijednosti 100,00 kn,
- potraživanja Društva u iznosu 1.131.406,19 kn.

Prema izvještaju stečajnog upravitelja, obveze Društva u stečaju iznose 1.166.440,22 kn. Do ispitnog ročišta obrađeno je 36 prijava vjerovnika na temelju kojih od stečajne mase potražuju ukupno 13.616.791,95 kn, od čega je osporeno 9.453.193,39 kn. Trgovački sud u Zagrebu prihvatio je u cijelosti navedeni izvještaj i odobrio unovčenje imovine stečajnog dužnika.

U rujnu 2001. obavljena je revizija financijskih izvještaja stečajnog dužnika za 2000. i sastavljen je Izvještaj stečajnom vijeću Trgovačkog suda u Zagrebu, u kojem se daje mišljenje da temeljni financijski izvještaji prikazuju realno i objektivno financijsko stanje Društva u stečaju, zaključno s 31. prosincem 2000. U izvještaju revizorske tvrtke Frak d.o.o., istaknuta je pričuva u pogledu informatičko-računovodstvene dokumentacije prije stečaja, koja zbog kratkoće stečajnog postupka značajno utječe na zaključne vrijednosti potkraj 2000. U privitku navedenog izvještaja daje se: pregled financijskog poslovanja za prosinac 2000., te financijski izvještaji za prosinac 2000.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 2000., ukupna aktiva odnosno pasiva stečajnog dužnika iznosi 41.911.838,74 kn. U aktivni nisu iskazana stanja dugotrajne imovine. Prema izvještaju stečajnog upravitelja, stečajni dužnik je imao nekretnine na tri lokacije, koje nisu bile knjigovodstveno iskazane.

Aktivni čine kratkotrajna imovina u iznosu 3.128.814,44 kn - a odnosi se na zalihe, potraživanja, financijsku imovinu i novac, plaćene troškove budućeg razdoblja u iznosu 5.979.511,23 kn i iskazani gubitak u iznosu 32.803.513,07 kn. U pasivi su iskazane dugoročne i kratkoročne obveze u iznosu 41.911.838,74 kn, od čega su obveze prema kreditnim institucijama 15.215.397,07 kn i kratkoročne obveze 26.696.441,67 kn. Većinu kratkoročnih obveza čine obveze prema dobavljačima u iznosu 20.219.864,04 kn, obveze prema zaposlenima su 11.454,17 kn, dok se preostali dio odnosi na zajmove, predujmove i druge obveze. Ujedno su iskazani upisani kapital, kao i preneseni gubitak u visini kapitala u iznosu 3.760.000,00 kn. Prema upisanim podacima u Trgovačkom sudu, temeljni kapital iznosi 2.822.600,00 kn.

Prema računu dobiti i gubitka, za razdoblje stečaja od 1. do 31. prosinca 2000., prihodi su

iskazani u iznosu 146.627,74 kn, rashodi u iznosu 20.549,31 kn, te dobit iznosi 126.078,43 kn. U izvještaju je navedeno da u tijeku stečaja nije bilo poslovnih i financijskih aktivnosti, pa je slika poslovanja na dan 31. prosinca 2000. jednaka preuzetom stanju iz ranijeg razdoblja.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama

#### 5.3.1. Raspolaganje nekretninama prije stečaja

Na izvanrednoj skupštini dioničara u svibnju 1994., dana je u cilju omogućavanja poslovanja, generalna punomoć upravnom odboru da u slučaju žurne potrebe može bez sazivanja skupštine odlučivati o prodaji nekretnina, a zbog oživljavanja aktivnosti odobrena je prodaja zemljišta u Zagrebu, Srebrnjak 75. U zapisniku sa skupštine, navedeno je da je izvršen uvid u imovinu koja nije bila obuhvaćena pretvorbom, o čemu Društvo nema podataka. Na temelju odluka upravnog odbora, zaključeni su ugovori o prodaji nekretnina na sljedećim lokacijama:

- Tkalčićeva 19, s Vladom Republike Hrvatske, 30 lipnja 1994., putem javnog nadmetanja, u protuvrijednosti 2.000.000,- DEM. Vrijednost nekretnine je uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća i iznosi 1.450.090,- DEM.;
- Srebrnjak 75, sa Stjepanom Cesarom za 470.000,- DEM, putem licitacije. Nekretnina je prodana po cijeni koja je niža za 69.396,- DEM od procijenjene vrijednosti nekretnine u pretvorbi. Prodana je zgrada i dvorište površine 627 m<sup>2</sup>. Nekretnine su označene kao k.č. 8147/7 k.o. Grad Zagreb (staro stanje), k.č. 3446 k.o. Centar (novo stanje), upisane u z.k.ul. 5127. Prodano je 2 458 m<sup>2</sup> manje od procjenom obuhvaćene površine na navedenoj lokaciji. Društvo nema dokumentaciju o raspolaganju dijelom navedene imovine, koji nije obuhvaćen stečajnom masom niti čini imovinu Društva u stečaju;
- Medvedgradska 19, s društvom Nivogradnja d.o.o., poduzeće za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb, od 21. veljače 1995., putem licitacije, za 450.000,- DEM ili 358.943,- DEM više od procijenjene vrijednosti. Nekretnine su označene kao k.č. 361, upisane u z.k.ul. 2414 k.o. Centar, a sastoje se od dvije zgrade i dvorišta u površini 502 m<sup>2</sup>. Prodano je 122 m<sup>2</sup> više od površine nekretnine koja je procijenjena i unesena u vrijednost Poduzeća;
- Avenija Vukovar 7, od 8. lipnja 1995. putem licitacije, s društvom Svjetlovod, d.o.o., poduzeće za građevinarstvo i marketing, Zagreb, za 500.000,- DEM, ili 418.767,- DEM manje od procijenjene vrijednosti nekretnine u pretvorbi. Prodana je cjelokupna površina obuhvaćena procjenom.

17

Redovna skupština je 19. lipnja 1995. potvrdila je navedene ugovore. Skupština je potvrdila i ugovor o reguliranju međusobnih odnosa, zaključen 28. rujna 1994. s Fondom Grada Zagreba za vodoprivredu, stambeno i komunalno gospodarstvo. Fondu je na ime troškova KIP i KZP, ustupljena nekretnina u ulici Srebrnjak 73. Vrijednost nekretnine u iznosu 1.334.124,- DEM uključena je u procjenu vrijednosti Poduzeća, a pretvorbom je obuhvaćena površina od 15 883 m<sup>2</sup>.

Na temelju odluke o osnivanju društva Dira d.o.o., osnivački ulog Društva je prostor u Zagrebu, Selska 20, u vrijednosti 30.085.093.- HRD ili 33.917,80 DEM, što je za 188.023,20 DEM manje od procijenjene vrijednosti nekretnine u pretvorbi. U ožujku 1998., Društvo je od Hrvatskog fonda za privatizaciju zatražilo odobrenje za prodaju nekretnine u Zagrebu, Gundulićeva 4. U cilju rješavanja teškoća u poslovanju, Fond je 20. ožujka 1998. odobrio prodaju, ali nekretnina nije prodana.

### 5.3.2. Raspolaganje nekretninama tijekom stečajnog postupka

Ugovorom od 20. srpnja 2001., na temelju rješenja stečajnog vijeća Trgovačkog suda u Zagrebu od 13. srpnja 2001., prodana je nekretnina označena kao k.č. 3454/2, upisana u z.k.ul. 2566, u naravi tri dvorišta u Zagrebu, Gundulićeva 4, površine 355,8 čhv i dvije zgrade na istoj adresi. Ugovorena je prodaja 355,8 čhv, odnosno 1 280,88 m<sup>2</sup> trgovačkom društvu Solidum Žužić, d.o.o., Zagreb, u iznosu 822.689,- DEM. Nekretnina nije procijenjena i nije uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća u postupku pretvorbe. Na lokaciji u Gundulićevoj ulici, u procjenu vrijednosti Poduzeća uključena je vrijednost nekretnine označene kao k.č. 3454/1, površine 250 m<sup>2</sup> u iznosu 1.010.549,- DEM.

Tijekom stečajnog postupka, u dnevnom glasilu dva puta je oglašena prodaja nekretnina u Retkovcu, u naravi 25 468 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta u procijenjenoj vrijednosti 1.150.585,- DEM (procjena stalnog sudskog vještaka).

Prodaja je ugovorena 25. listopada 2001. s društvom Vinkuran d.o.o., Zagreb, Gundulićeva 4., za 586.798,39 DEM, što je za 199.706,61 DEM manje od procijenjene vrijednosti u pretvorbi za 27 500 m<sup>2</sup>.

Društvo u stečaju oglašavalo je u dnevnom glasilu prodaju 13 372 m<sup>2</sup> zemljišta u naselju Vinkuran, Općina Medulin, čija vrijednost po procjeni stalnog sudskog vještaka iznosi 2.050.560,00 kn ili 561.797,- DEM. Od navedene nekretnine označene kao k.č. 4495/2, tri puta oglašena je prodaja dijela površine 13 200 m<sup>2</sup>, a dva puta 172 m<sup>2</sup>. Vrijednost navedenih nekretnina nije uključena u vrijednost Poduzeća u postupku pretvorbe, pa prodaja i raspolaganje tim nekretninama nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, prema kojima se stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prenose Hrvatskom fondu za privatizaciju, ako ne postoje razlozi za obnovu postupaka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu. Ujedno je oglašena prodaja nekretnine u vrijednosti 32.816,67 DEM u Medulinu, površine 716 m<sup>2</sup>, koja je 1994. unesena kao osnivački ulog u društvo Vinkuran d.o.o. u vrijednosti 213.000.000,- HRD ili protuvrijednost 57.280,- DEM. U vrijeme obavljanja revizije, osim navedenih nekretnina, u vlasništvu Društva u stečaju su i objekti na lokaciji u ulici Mate Lovraka b.b., koji su elaboratom o procjeni nekretnina procijenjeni u iznosu 161.173,- DEM i ta vrijednost je uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća.

18

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Građevinskog poduzeća Dom, Zagreb.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe nije u potpunosti proveden u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- U tijeku pretvorbe, Agenciji nije dostavljena cjelovita dokumentacija propisana odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odnosno Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća ne sadrži dokumentaciju o procjeni cjelokupne imovine i obveza Poduzeća, a za dio nekretnina koje su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća ne postoje podaci i dokazi o pravu vlasništva i korištenju nekretnina, pa je rješenje Agencije o suglasnosti na predloženu pretvorbu doneseno bez dijela potrebne dokumentacije i na temelju nepotpune dokumentacije.

- Dio nekretnina na kojima je Poduzeće imalo pravo korištenja, nije u postupku pretvorbe procijenjen i uključen u procjenu vrijednosti Poduzeća, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Nadalje, dio nekretnina koje nisu obuhvaćene pretvorbom, unesen je kao osnivački ulog u novoosnovano društvo, a dio je prodan, što nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji.

- Društvo nije ustrojilo poslovne knjige niti sastavilo financijske izvještaje za razdoblje od pretvorbe do 2001., koje je u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu trebalo sastaviti za svaku poslovnu godinu.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

Poduzeće je započelo pretvorbu na temelju sanacijskog programa. Predložene su mjere za saniranje gubitaka i povećanje likvidnosti.

Sanacijski program nije proveden, žiro račun Društva bio je blokiran neprekidno 2 738 dana. U studenom 2000. pokrenut je stečajni postupak. Društvo je 1994. osnovalo društvo Vinkuran d.o.o., putem kojega je obavljalo djelatnost i koje je preuzelo zaposlenike. Sredinom 1991. Društvo je imalo 778, a prije pokretanja stečaja samo jednog zaposlenika. S obzirom na navedeno, nisu postignuti ciljevi utvrđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

19

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju od 30. siječnja 2002. na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije zakonski predstavnik pravne osobe izjavljuje da, prema njegovim saznanjima koja se temelje na podacima iz poslovne dokumentacije Građevinskog poduzeća Dom d.d. u stečaju, nema primjedbi na Izvješće i zaključke Državnog ureda za reviziju.*

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, Albrechtova 42.

Ovlašteni državni revizori:

Zvezdana Kvestić, dipl. iur.

Milica Ljubičić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_  
(žig i potpis)