



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HRVATSKA GRADNJA, ZAGREB

Zagreb, travanj 2004.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.2.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.3.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu	10
3.4.	Provedba programa pretvorbe	10
3.5.	Upis u sudski registar	12
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	12
4.1.	Dokapitalizacija	12
4.2.	Dionice s popustom	12
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	16
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	17
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	17
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	17
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	21
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	21
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	23



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/35

Urbroj: 613-01-02-04-11

Zagreb, 21. travnja 2004.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HRVATSKA GRADNJA, ZAGREB

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 9. prosinca 2003. do 21. travnja 2004.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

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 trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03),
- 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, 1994, 52/94, 87/96),
- Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90, 61/91, 25/93, 70/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98, 87/00),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Poduzeće je osnovano u travnju 1952. pod nazivom Borac, građevinsko poduzeće Zagreb.

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-3484/89-2 od 19. ožujka 1990. zbog usklađenja sa Zakonom o poduzećima upisana je tvrtka Borac, građevinsko poduzeće p.o. Zagreb, Socijalističke revolucije 18.

Rješenjem istog suda broj Fi-7142/91-2 od 19. lipnja 1991. upisana je promjena tvrtke u Hrvatska gradnja, poduzeće za građevinarstvo, trgovinu i turizam s p.o. Zagreb, Kralja Zvonimira 18.

Ovlaštena osoba za zastupanje u vrijeme pripreme i donošenja odluke o pretvorbi Poduzeća bio je Pero Pekoč, direktor.

U bilanci uspjeha za 1991. iskazani su ukupni prihodi u iznosu 91.746.000 din, ukupni rashodi u iznosu 90.896.000 din, te dobit u iznosu 850.000 din. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iskazana je ukupna aktiva, odnosno pasiva u iznosu 56.269.000 din.

Koncem 1991. Poduzeće je imalo 144 zaposlenih.

2.2. Statusne i druge promjene

Statut Društva donesen je na osnivačkoj skupštini 5. siječnja 1994.

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-3715/94 od 1. ožujka 1994. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom u Hrvatska gradnja, dioničko društvo za građevinarstvo, trgovinu i turizam Zagreb, Kralja Zvonimira 18 (dalje u tekstu: Društvo).

Djelatnost Društva je projektiranje, građenje i nadzor, iskorištavanje šuma, izrada elemenata iz drva, drvne galanterije, građevne stolarije, namještaja i drugih finalnih proizvoda iz drva, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, turistička djelatnost, ugostiteljske usluge, prijevoz putnika i robe u cestovnom prometu, uvoz i izvoz prehrambenih i neprehrambenih proizvoda, zastupanje stranih tvrtki i drugo.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Fi-23988/94 od 30. prosinca 1994. upisana je promjena tvrtke u poslovanju s inozemstvom iz Hrvatska gradnja d.d., Zagreb u Croatia Building, Zagreb, a u djelatnost su dodani instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, proizvodnja kamena, šljunka, pijeska i građevnog materijala, izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i drugo.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/14060-2 od 24. rujna 1997. upisano je usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-00/3357-2 od 13. veljače 2001. upisana je nadopuna statuta Društva odredbom o osnivanju društva i podružnica te odlukama koje uprava Društva donosi uz suglasnost nadzornog odbora.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Odluka o pretvorbi i dokumentacija navedena u članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća dostavljeni su Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 30. lipnja 1992., u zakonskom roku.

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je radnički savjet 29. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Dragutin Tršinski, a članovi radničkog savjeta bili su Stjepan Hrastić, Zvonko Rafaj, Savo Ilišković, Stjepan Brcko, Gavro Paspalj, Rašid Bečirović, Toni Čoh i Ivo Prpić.

Prema odluci o pretvorbi temeljni kapital Poduzeća iznosio je 30.138.000.- HRD što je protuvrijednost 548.000,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan predaje odluke Agenciji (30. lipnja 1992.). Temeljni kapital podijeljen je na 1 096 dionica nominalne vrijednosti 500,- DEM. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo upisom i prodajom dionica društva prema programu pretvorbe. Stanovi na kojima Poduzeće ima pravo raspolaganja nisu uključeni u procjenu i predani su na upravljanje Gradskom stambenom komunalnom gospodarstvu u Zagrebu.

U rujnu 1993. upravni odbor je donio dopunu odluke o pretvorbi radi usklađenja osnovne odluke s ispravcima elaborata o procjeni koje je obavio Fond. Prema dopuni odluke o pretvorbi, temeljni kapital Poduzeća iznosio je 1.180.500,- DEM i podijeljen je na 2 361 dionicu nominalne vrijednosti 500,- DEM. Temeljni kapital odnosio se na procijenjenu vrijednost društvenog kapitala u iznosu 1.155.000,- DEM i potraživanje poduzeća Palić inženjering d.o.o. u iznosu 25.500,- DEM koje se pretvara u dionice.

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program sadrži osnovne podatke o Poduzeća, analizu tržišta i ciljeve razvoja. Zbog stanja na tržištu, osnovna djelatnost Poduzeća - građevinarstvo, dopunjena je s djelatnošću trgovine građevinskim materijalom, HTZ opremom i kožnom galanterijom, a građevinska operativa brojem zaposlenih zadovoljava postojeće potrebe tržišta. Ciljevi razvoja Poduzeća bili su nabava sredstava za rad, odnosno praćenje moderne tehnologije građenja i razvoj veletrgovine.

Razvojni program ne sadrži konkretne pravce razvoja, ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte poslovanja, kao ni razradu na godišnjoj razini, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da je razvojni program poduzeća dokument koji sadrži analitičko-dokumentacijsku osnovu za donošenje odluka razvojnog karaktera, a osnovni principi izrade su pouzdanost kvantitativne osnove, potpunost i argumentiranost svih informacija te između ostalog treba sadržavati ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte.

3.1.2. Program pretvorbe

Radnički savjet donio je na sjednici održanoj 29. lipnja 1992. program pretvorbe Poduzeća.

Programom je utvrđen model pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo, uvjeti stjecanja dionica i osobe koje na temelju zakonskih propisa ostvaruju pravo upisa, tijek pretvorbe, način upisa i otkupa dionica i upisa društva u sudski registar.

Prema programu, temeljni kapital podijeljen je na 1 096 dionica nominalne vrijednosti 500,- DEM, a Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima i pretvaranjem potraživanja u ulog u Poduzeću. Programom je utvrđeno da se uz popust i u obročnoj otplati može prodati najviše 50,0% vrijednosti Poduzeća ili 548 dionica, bez popusta 45,5% vrijednosti Poduzeća ili 499 dionica, a preostalih 4,5% vrijednosti Poduzeća ili 49 dionica predstavlja ulog vjerovnika poduzeća Palić-Inženjering iz Zagreba. Program je usklađen s odlukom o pretvorbi od 29. lipnja 1992.

U dokumentaciji Društva i Fonda ne nalazi se program usklađen s dopunom odluke o pretvorbi donesenom u rujnu 1993., prema kojoj temeljni kapital Poduzeća iznosi 1.180.500,- DEM i podijeljen je na 2 361 dionicu nominalne vrijednosti 500,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

U razdoblju od 10. do 17. srpnja 1992. Služba društvenog knjigovodstva obavila je postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. godinu na temelju procjene najznačajnijih bilančnih pozicija. Provedenim postupkom utvrđeno je da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, osim kod zemljišta. Poduzeće nije obavilo revalorizaciju građevinskog zemljišta u Vodicama i u Samoboru prema njihovoj prometnoj vrijednosti te su u bilanci stanja manje iskazana materijalna ulaganja i poslovni fond za 21.950.000.- HRD.

3.2. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Poduzeće je 26. lipnja 1992. predalo Agenciji elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća. Elaborat je izradila komisija Poduzeća, a procjenu građevinskog objekta u Korčulanskoj ulici u Zagrebu obavio je Institut građevinarstva Hrvatske.

U prilogu elaborata su podaci o financijskom poslovanju, elaborat o procjeni vrijednosti osnovnih sredstava i elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina. U uvodnom dijelu elaborata navedeno je da je procjena vrijednosti Poduzeća obavljena na dan 31. prosinca 1991. prema statičkoj metodi.

Kod preračuna knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća u DEM primijenjen je srednji tečaj Narodne banke Hrvatske 1,- DEM = 55.- HRD.

Prema elaboratu, knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 363.291,- DEM. Imovina Poduzeća procijenjena je u iznosu 1.144.867,- DEM, obveze su procijenjene u iznosu 596.867,- DEM te procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 548.000,- DEM.

Na zahtjev Agencije, Poduzeće je u rujnu 1993. izradilo dopunu elaborata. Prema dopuni elaborata, procijenjena vrijednost imovine Poduzeća (zemljište, građevinski objekti, oprema i potraživanja) povećana je za 573.802,- DEM, a procijenjena vrijednost obveza smanjena je za 32.649,- DEM te je procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila 1.154.451,- DEM.

U tablici u nastavku daje se pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća prema statičkoj metodi.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopunama elaborata
1	2	3	4	5
1.	Zemljište	25.727,-	293.814,-	618.617,-
2.	Građevinski objekti	121.763,-	107.482,-	232.825,-
3.	Oprema	138.945,-	104.025,-	208.983,-
4.	Materijalna ulaganja u pripremi	72.982,-	-	-
5.	Nematerijalna ulaganja	491,-	-	-
6.	Dugoročni plasmani	10.418,-	10.418,-	-
7.	Zalihe	232.073,-	297.855,-	297.855,-
8.	Potraživanja	294.854,-	289.054,-	339.062,-
9.	Novčana sredstva i vrijednosni papiri	21.327,-	40.983,-	21.327,-
10.	Ukupno poslovna sredstva (od 1 do 9)	927.509,-	1.143.630,-	1.718.669,-
11.	Izvanposlovna sredstva	8.927,-	1.236,-	-
12.	Ukupno imovina (10+11)	927.509,-	1.144.867,-	1.718.669,-
13.	Obveze prema dobavljačima	353.291,-	358.212,-	353.291,-
14.	Ostale kratkoročne obveze	209.818,-	237.546,-	209.818,-
15.	Pasivna vremenska razgraničenja	1.109,-	1.109,-	1.109,-
16.	Ukupno tuđi izvori (od 13 do 15)	564.218,-	596.867,-	564.218,-
17.	Vrijednost poduzeća (13-16)	363.291,-	548.000,-	1.154.451,-

- Procjena vrijednosti nekretnina

Prema elaboratu, zemljište i građevinski objekti procijenjeni su u iznosu 401.296,- DEM. Procijenjena vrijednost zemljišta u iznosu 293.814,- DEM odnosi se na zemljište u Vodicama u iznosu 109.920,- DEM, Samoboru u iznosu 144.589,- DEM i Zagrebu, Korčulanska 1 u iznosu 39.305,- DEM. U procijenjenu vrijednost građevinskih objekata u iznosu 107.482,- DEM uključen je građevinski objekt u Zagrebu, Korčulanska 1 u iznosu 90.202,- DEM i pomoćni objekti (barake, radionice, garaže) u iznosu 17.280,- DEM koji se nalaze na Zavrtnici i u Jurjoj Vesi u Zagrebu.

Zemljište u Vodicama površine 7 382 m² procijenjeno je po prometnoj vrijednosti 15,0

DEM/m², u skladu s cijenama utvrđenim od nadležnih tijela.

Procijenjena vrijednost zemljišta u Samoboru izračunana je primjenom cijene 8,2 DEM/m² na površinu 17 672 m². S obzirom da je prometna vrijednost zemljišta utvrđena od nadležnog tijela iznosila 16,3 DEM/m², procijenjena vrijednost zemljišta uvećana je u dopuni elaborata.

Poslovni prostor u Zagrebu, Korčulanska 1, površine 142,4 m² procijenjen je u iznosu 129.507,- DEM ili 909,- DEM/m². Obuhvaća vrijednost građevinskog objekta u iznosu 66.943,- DEM, priključaka u iznosu 23.259,- DEM i troškove pripreme zemljišta i rente u iznosu 39.305,- DEM koji su izračunani primjenom vrijednosti pripreme i rente za poslovne prostore II područja (268,- DEM na bruto građevinsku površinu 146,6 m²).

Prema izvratku iz zemljišnih knjiga iz ožujka 1992., nad zemljištem u Samoboru, eksproprijiranim na temelju dva rješenja iz ožujka 1977., upisano je pravo korištenja u korist radne organizacije Termoinženjering-Montaža, Bistra (dalje u tekstu: radna organizacija), s kojom je Poduzeće u siječnju 1990. zaključilo sporazum o zajedničkom ulaganju. Prema sporazumu, radna organizacija je u zajedničko ulaganje unijela zemljište u vrijednosti 1.400.000 din. Poduzeće je, prema izvavi radne organizacije iz travnja 1991., obavilo povrat uloga u iznosu 1.400.000 din te je od radne organizacije dobilo odobrenje za prijenos prava korištenja zemljišta.

Na temelju članka 48. Zakona o izvlaštenju, nasljednici prijašnjih vlasnika eksproprijiranog zemljišta podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove u Samoboru zahtjeve za poništenje rješenja o eksproprijaciji i zatražili su povrat zemljišta jer korisnik eksproprijacije nije izgradio objekt niti izveo radove. Po spomenutim zahtjevima vode se upravni i parnični postupci koji u vrijeme obavljanja revizije nisu okončani.

Prema dopuni elaborata, uz nekretnine obuhvaćene osnovnim elaboratom (zemljište u Vodicama i u Samoboru, građevinski objekt u Zagrebu, Korčulanska 1 i pomoćni objekti u Zagrebu), u procijenjenu vrijednost nekretnina uključene su još tri nekretnine u ukupnom iznosu 225.707,- DEM i to: zemljište u Jurjoj Vesi u iznosu 53.431,- DEM, zemljište i dvorišni samostojeći objekt u Zvonimirovoj 18 u iznosu 104.446,- DEM, te stambena zgrada u izgradnji u Kožarskim stubama 1 u iznosu 67.830,- DEM.

Navedene nekretnine obuhvaćene su i rješenjem Fonda o iskazu nekretnina od 21. kolovoza 1995.

Prema dopuni elaborata, procijenjena vrijednost zemljišta u Vodicama uvećana je za 21.984,- DEM te iznosi 131.904,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u Samoboru uvećana je za 202.425,- DEM i iznosi 347.014,- DEM (prometna vrijednost uvećana je s 8,2 DEM/m² na 16,3 DEM/m²).

Zemljište u Jurjoj Vesi površine 1 086 m² procijenjeno je u iznosu 53.431,- DEM ili 49,2 DEM/m². Zemljište je bilo u posjedu Poduzeća (izvadak iz posjedovnog lista iz veljače 1993.), ali pravo korištenja nad zemljištem nije bilo upisano u zemljišne knjige. U protuvrijednosti procijenjene vrijednosti zemljišta obavljena je rezervacija 107 dionica, koje su prenesene Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond), a Poduzeću je zabranjeno raspolaganje spomenutim dijelom procijenjene vrijednosti. Prema obrazloženju odgovorne osobe, Društvo je Općinskom sudu podnijelo tužbu protiv društva Hrvatske šume d.d. za utvrđivanje vlasništva nad predmetnim zemljištem. U vrijeme obavljanja revizije sudski postupak je u tijeku.

Ulična stambena zgrada u izgradnji u Zagrebu, Kožarske stuba 1, površine 152,0 m²

procijenjena je u iznosu 67.830,- DEM ili 446,- DEM/m². U veljači 1992. Poduzeće je prodalo spomenutu nekretninu za 50.201,- DEM, a procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena je u visini tržišne vrijednosti, koju je prigodom prodaje odredio Gradski sekretarijat za financije.

Dvorišni samostojeći objekt s pripadajućim zemljištem u Zvonimirovoj 18, površine 90,0 m² procijenjen je u iznosu 104.446,- DEM ili 1.161,- DEM/m². Obuhvaća vrijednost građevinskog objekta u iznosu 39.420,- DEM, priključaka u iznosu 18.063,- DEM i troškove pripreme zemljišta i rente u iznosu 46.963,- DEM koji su izračunani primjenom vrijednosti pripreme i rente za poslovne prostore.

Prema povijesnom izvratku iz zemljišnih knjiga, nekretnine (stambena zgrada, magazin u dvorištu i dvorište) površine 491 m², označene kao k.č. 2 273/13, upisana u z.k.ul. 10 959, k.o. Grad Zagreb bile su od 1941. u suvlasništvu Blanke Čustović i Dude Arslanagić. Na temelju rješenja komisije za nacionalizaciju iz 1960. nekretnine su oduzete vlasnicima.

Na temelju dva rješenja Skupštine općine Medveščak (rješenje odjela za komunalne i stambene poslove i građevinarstvo iz 1965. i rješenja odjela za komunalne i stambene poslove, građevinska inspekcija iz 1966.) u zemljišnim knjigama je upisano da je na dvorišnoj zgradi (magazinu) sagrađen prvi kat te je upisano pravo korištenja prvog kata u korist Poduzeća.

U skladu s odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, nasljednici prijašnjih vlasnika podnijeli su Uredu za imovinsko-pravne poslove grada Zagreba zahtjev za povrat oduzete imovine.

U svibnju 1999. Ured za imovinsko-pravne poslove grada Zagreba donio je djelomično rješenje prema kojem su nasljednicima prijašnjih vlasnika vraćeni poslovni prostori koji se nalaze u zgradi u Zvonimirovoj 18, a o povratu ili naknadi za oduzeti magazin odlučit će se naknadno, odnosno nakon što se u sudskom postupku riješi sporno pitanje vlasništva i korištenja prostora.

Presudom Općinskog suda u Zagrebu od 20. ožujka 2000. utvrđena je nevaljanom i neistinom uknjižba prava vlasništva prvog kata dvorišnog objekta (magazina) u Zvonimirovoj 18 u Zagrebu za korist Društva, kao i sam upis da je prvi kat sagrađen te je odlučeno da će zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu uspostaviti ranije zemljišno-knjižno stanje. Društvo je na navedenu presudu uložilo žalbu Županijskom sudu u Zagrebu koji je rješenjem od 26. studenoga 2002. ukinuo presudu Općinskog suda i vratio predmet istom prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. U vrijeme obavljanja revizije sudski postupak nije okončan.

- Obnova postupka pretvorbe

Nasljednici prijašnjih vlasnika su u siječnju 1999. dostavili Fondu podnesak i zatražili priznanje statusa stranke u postupku davanja suglasnosti na pretvorbu Poduzeća i proglašenje ništavim Potvrde o pretvorbi Poduzeća u dijelu koji se odnosi na samostojeći dvorišni objekt na lokaciji u Zagrebu, Zvonimirova 18. Prema podnesku, Fond je u postupku pretvorbe uključio u temeljni kapital Poduzeća dio nekretnine površine 90,0 m², na temelju izvratka iz zemljišnih knjiga u kojem je upisano pravo korištenja prvog kata u korist Poduzeća, a prvi kat na objektu nikad nije sagrađen. U prilogu podneska nalazi se nalaz i mišljenje građevinskog vještaka iz lipnja 1998.

Fond je 13. kolovoza 2001. donio rješenje o postupku obnove pretvorbe Poduzeća, na

zahtjev nasljednika prijašnjih vlasnika. Prema rješenju, Fond je utvrdio da prvi kat na nekretnini upisanoj u zk.ul. 10 959 k.o. Grad Zagreb, k.č. 2 273/13, u naravi samostojeći dvorišni objekt površine 90,0 m² u Zagrebu, Zvonimirova 18, ne čini dio temeljnog kapitala procijenjenog u postupku pretvorbe Poduzeća. Upravi Društva dana je suglasnost za sazivanje glavne skupštine u roku šest mjeseci od donošenja rješenja, na kojoj treba na teret Fonda provesti smanjenje temeljnog kapitala za 46.960,- DEM, odnosno 94 dionice, što čini procijenjenu vrijednost spomenutog objekta.

U obrazloženju rješenja navedeno je da je Fond obavio uvid u elaborat o pretvorbi Poduzeća i u nalaz građevinskog vještaka te da je obavio očevid na licu mjesta. Fond je utvrdio da prvi kat na objektu u naravi ne postoji, jer vanjski gabariti objekta nisu mijenjani od 1943., a nadogradnja prema rješenju Odjela za komunalne poslove i građevinarstvo skupštine općine Medveščak od 23. studenoga 1965. na objektu u naravi nije izvedena.

Nadalje je utvrđeno da objekt ima ukupnu površinu 180,0 m² koja se odnosi na podrum i suteran objekta, da je obavljena procjena suterana u površini 90,0 m² koji je u Potvrdi od 21. rujna 1993. pogrešno nazvan prvim katom na objektu, a za koji je Poduzeće imalo zakupni odnos s Gradom Zagrebom prema ugovoru o zakupu 9700/1308 od 5. kolovoza 1967. te Društvo na objektu ne može imati nikakvih vlasničkih prava u pretvorbi.

Prema dokumentaciji Fonda (izvoda iz elaborata o pretvorbi Poduzeća) nekretnina u Zvonimirovoj 18 procijenjena je u iznosu 104.446,- DEM i obuhvaća vrijednost građevinskog objekta u iznosu 39.420,- DEM, priključaka u iznosu 18.063,- DEM i troškove pripreme zemljišta i rente u iznosu 46.963,- DEM.

- Procjena vrijednosti druge imovine i obveza

Knjigovodstvena vrijednost opreme u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 138.945,- DEM, a procijenjena vrijednost prema dopuni elaborata 166.370,- DEM, odnosno 27.425,- DEM više od knjigovodstvene. Elaborat o procjeni vrijednosti opreme sadrži tabelarni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti po pojedinoj opremi.

Knjigovodstvena vrijednost materijalnih ulaganja u pripremi u iznosu 72.982,- DEM odnosila se na ulaganje u poslovni prostor u Vlaškoj 65 koji je bio u zakupu Poduzeća. Navedeno ulaganje nije procijenjeno jer ne predstavlja imovinu Poduzeća.

Knjigovodstvena vrijednost zaliha materijala i sitnog inventara iskazana je po prosječnim cijenama u iznosu 232.073,- DEM. Zalihe materijala i sitnog inventara procijenjene su po stvarnim nabavnim cijenama u iznosu 297.855,- DEM, što je za 65.782,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti.

Potraživanja od kupaca iskazana u bilanci koncem 1991. u iznosu 296.186,- DEM umanjena su za ispravak vrijednosti u iznosu 50.199,- DEM. Do dana procjene (lipanj 1992.) naplaćeno je 44.203,- DEM te je vrijednost potraživanja od kupaca prema dopuni elaborata procijenjena u iznosu 290.190,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost izvanposlovne aktive iznosila je 8.927,- DEM, a odnosi su se na udružena sredstva za nerazvijene krajeve, za koja su dobivene obveznice Fonda federacije bivše Jugoslavije. Zbog nemogućnosti povrata sredstava navedeni iznos nije procijenjen kao imovina Poduzeća.

U bilanci stanja koncem 1991. iskazane su kratkoročne obveze u iznosu 563.109,-

DEM te pasivna vremenska razgraničenja u iznosu 1.109,- DEM. Procijenjena vrijednost obveza Poduzeća jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti.

- Pretvaranje potraživanja u dionice

U bilanci stanja koncem 1991. u okviru kratkoročnih obveza iskazana je obveza prema poduzeću Palić inženjering d.o.o. u iznosu 25.500,- DEM. Poduzeće nije podmirilo obvezu, već je 15. lipnja 1992. zaključilo ugovor o pretvaranju potraživanja u iznosu 25.500,- DEM u 51 dionicu Društva.

3.3. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu

U skladu s odredbama članka 13. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Fond je 21. rujna 1993. donio potvrdu kojom daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu. Prema potvrdi, temeljni kapital Društva u iznosu 1.180.500,- DEM sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 1.155.000,- DEM i pretvaranja potraživanja poduzeća Palić-Inženjering, Zagreb, u dionice u iznosu 25.500,- DEM, prema tečaju na dan izdavanja rješenja 1,- DEM = 3.383.- HRD.

Temeljni kapital u iznosu 1.180.500,- DEM sastoji se od 2 361 dionice nominalne vrijednosti 500,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo na sljedeći način:

- prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a u iznosu 577.500,- DEM, što čini 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- pretvaranjem potraživanja poduzeća Palić-Inženjering na ugovornoj osnovi u 51 dionicu nominalne vrijednosti 25.500,- DEM,
- ostatak od preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća, umanjen za 107 rezerviranih dionica zbog zabrane raspolaganja zemljištem u Zagrebu - Jurja Ves, k.č. 2808, površine 1 086 m², z.k.ul. 3552 k.o. Maksimir, procijenjene vrijednosti 53.431,- DEM, te eventualno neprodani dio iz prvog kruga, prodaje se u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Fond je 13. kolovoza 2001. donio rješenje o obnovi postupka pretvorbe Poduzeća na zahtjev stranaka Fedora Čustovića, Hamide Arslanagić-Ferizbegović i Midhada Arslanagića što je opisano u ovom izvješću pod točkom 3.2.

3.4. Provedba programa pretvorbe

Pretvorba Poduzeća provedena je na temelju odluke Poduzeća o pretvorbi i potvrde Fonda. Određeno je da će se pretvorba u dioničko društvo obaviti prodajom i upisom dionica te pretvaranjem potraživanja u ulog.

- Prodaja dionica s popustom

Poziv za upis i kupnju dionica objavljen je 1. listopada 1993. u Večernjem listu. Objavljen je upis redovnih dionica Poduzeća koje se prodajom dionica pretvara u dioničko društvo s temeljnim kapitalom u iznosu 1.180.500,- DEM. Prema pozivu, dionice se uz popust prodaju osobama iz članka 5. stavka 1. točaka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 577.500,- DEM, a što čini 50,0% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala koji je iznosio 1.155.000,- DEM. Kupci dionica imali su pravo na osnovni popust od 20,0% i 1,0% dodatnog popusta za svaku godinu radnog staža, te pravo na obročnu otplatu kroz 5 godina.

Prema izvješću o radu komisije za pretvorbu, 52 osobe upisale su dionice od čega 38 osoba po 40 dionica, pri čemu su u potpunosti koristile svoje zakonsko pravo, a preostalih 14 osoba upisalo je manji broj dionica. Ukupno su upisane 1 752 dionice, a moglo se upisati 1 155 dionica. Nakon izvršenog obračuna i proporcionalnog smanjenja mogućnosti upisa, stvarno je bilo moguće upisati po 26 dionica na svakih 40 upisanih. Slijedom navedenog, upisano je 1 155 dionica od čega je 38 osoba upisalo po 26 dionica, a preostalih 14 osoba od 3 do 20 dionica.

Između malih dioničara i Fonda zaključena su 52 ugovora 14. listopada 1993. na temelju kojih je prodano 1 155 dionica nominalne vrijednosti 577.500,- DEM, ili 48,9% ukupnog broja dionica, zaposlenima, ranije zaposlenima i umirovljenicima. Ugovorene su otplate u 60 obroka kroz 5 godina. Prvi obrok kupci su se obvezali uplatiti u roku sedam dana od zaključenja ugovora, što je i učinjeno. Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke za obnovu od 22. listopada 1993. Fondu je uplaćeno 4.646.199,- HRD.

Ugovori s malim dioničarima zaključeni su za prodaju od 3 dionice nominalne vrijednosti 1.500,- DEM do 26 dionica nominalne vrijednosti 13.000,- DEM.

- Pretvaranje potraživanja u dionice

Prema ugovoru o pretvaranju potraživanja poduzeća Palić-Inženjering Zagreb u dionice od 15. lipnja 1992. i izjavi tog poduzeća iz rujna 1993. potraživanje prema Poduzeću u iznosu 1.404.000,- HRD pretvoreno je u 51 dionicu nominalne vrijednosti 25.500,- DEM što je 2,2% temeljnog kapitala.

- Prodaja dionica bez popusta

Fond je 24. prosinca 1993. zaključio s Božom Mandićem ugovor o prodaji dionica bez popusta te 31. prosinca 1993. dodatak ugovoru. Prema ugovoru i dodatku, Fond je prodao 1 048 dionica, što je činilo 44,4% ukupnog broja dionica, po nominalnoj vrijednosti u iznosu 524.069,- DEM.

Kupac se obvezao platiti ugovorenu cijenu u roku sedam dana od zaključenja ugovora. Među ostalim, trajno se obvezao da će svi zaposleni na dan zaključenja ugovora zadržati zaposlenje u Društvu koje će nastati upisom pretvorbe, osim u slučaju povreda radne dužnosti i rješavanja tehnološkog viška u skladu sa zakonskim propisima. Obvezao se provesti i dodatno ulaganje kapitala u Društvo u iznosu 200.000,- DEM, uplatom u hrvatskim dinarima na račun Društva po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja, u roku sedam dana od zaključenja ugovora. Do 3. siječnja 1993. kupac je na račun Fonda uplatio ugovornu obvezu za 1 048 dionica u dinarskoj protuvrijednosti 524.069,- DEM.

Dodatno ulaganje kapitala opisano je u izvješću pod točkom 4.1.

3.5. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 1. ožujka 1994. pod nazivom Hrvatska gradnja, dioničko društvo za građevinarstvo, trgovinu i turizam Zagreb. Prema rješenju, temeljni kapital Društva iznosio je 1.380.500,- DEM i podijeljen je na 2 761 dionicu nominalne vrijednosti 500,- DEM.

Kao dioničari Društva upisani su: Božo Mandić s 1 448 dionica ili 52,5% ukupnog broja dionica, Fond sa 107 dionica ili 3,9%, društvo Palić-Inženjering d.o.o. Zagreb s 51 dionicom ili 1,8%, Pero Pekoč s 26 dionica ili 0,9% te su preostali mali dioničari (51) upisani s 1 129 dionica ili 40,9% ukupnog broja dionica.

Osnivačka skupština održana je 5. siječnja 1994.

Temeljni kapital Društva u iznosu 1.380.500,- DEM (2 761 dionica) sastoji se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 1.180.500,- DEM (2 361 dionica) i dokapitalizacije u iznosu 200.000,- DEM (400 dionica).

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dokapitalizacija

Prema već spomenutom ugovoru o prodaji dionica bez popusta i dodatku iz prosinca 1993. koje je Fond zaključio s Božom Mandićem, kupac se obvezao provesti i dodatno ulaganje kapitala u Društvo u iznosu 200.000,- DEM uplatom na račun Društva u roku sedam dana od zaključenja ugovora, što je i učinjeno.

Nakon uplaćenog iznosa i zakonom određenog postupka za povećanje temeljnog kapitala, kupac je stekao dionice za dodatno ulaganje te sva upravljačka i imovinska prava, u skladu s odlukom skupštine Društva.

Na temelju navedenog ugovora Božo Mandić je kupio 1 048 dionica bez popusta te je dokapitalizacijom stekao 400 dionica što je ukupno 1 448 dionica nominalne vrijednosti 724.000,- DEM ili 52,4% ukupnog broja dionica.

4.2. Dionice s popustom

Na temelju 52 ugovora koji su zaključili s Fondom u listopadu 1993. mali dioničari su na obročnu otplatu od pet godina kupili 1 155 dionica s popustom ili 41,8% ukupnog broja dionica.

- Prijenosi dionica

U razdoblju od 1994. do 1997. zaključeno je 30 ugovora o prijenosu 708 otplaćenih i neotplaćenih dionica na dva dioničara (Pero Pekoč i Niko Pekoč). U ugovorima o prijenosu dionica navodi se broj dionica koji se prenosi, koji odgovara ukupnom broju dionica kojeg je upisao pojedini dioničar, ali se ne navodi koliko je dionica do zaključenja ugovora otplaćeno, a koliko neotplaćeno.

Iz evidencije Fonda o pregledu uplata po ugovorima od 11. prosinca 2003. vidljiva je dinamika otplata po pojedinim ugovorima zaključenim za dionice s popustom na obročnu otplatu, ali nije vidljivo koliko je dionica otplaćeno nakon uplate pojedinog obroka. Uvidom u pregled uplata utvrđeno je da je po svim ugovorima o prijenosu dionica obavljen prijenos i otplaćenih i neotplaćenih dionica.

O prijenosu neotplaćenih dionica stjecatelji tih dionica nisu obavijestili Fond. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi prema kojima se u ugovoru o prijenosu dionica, među ostalim, mora navesti ukupan broj neotplaćenih dionica koje se prenose s naznakom ukupne nominalne vrijednosti tih dionica, a jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica stjecatelj je dužan dostaviti Fondu.

Pero Pekoč je do konca 1995. stekao 1 857 dionica ili 67,3% ukupnog broja dionica na sljedeći način: od Fonda je kupio 26 dionica s popustom, od Bože Mandića je u kolovozu 1995. na temelju zaključenog ugovora kupio 1 448 dionica bez popusta koje su bile otplaćene u cijelosti, te je od drugih dioničara kupio 383 dionice s popustom. Na temelju ugovora o prijenosu dionica iz svibnja 1996. stekao je još 26 dionica s popustom te je imao 1 883 dionice ili 68,2% ukupnog broja dionica.

Niko Pekoč je do veljače 1997. stekao 273 dionice ili 9,9% ukupnog broja dionica na sljedeći način: od Fonda je kupio 26 dionica s popustom, a od drugih dioničara 247 dionica s popustom. Na temelju dva ugovora o prijenosu dionica iz srpnja 1997. stekao je još 52 dionice s popustom te je imao 325 dionica ili 11,8% ukupnog broja dionica.

O stjecanju dionica stjecatelji nisu obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Komisija). Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je određeno kada fizička ili pravna osoba pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava, a time broj glasova nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0% 2/3 ili 75,0 % obvezna je obavijestiti Komisiju u roku sedam dana.

Pero Pekoč i Niko Pekoč su nakon 22. ožujka 1996., kada je stupio na snagu Zakon o privatizaciji, na temelju devet ugovora o prijenosu (zaključenih od 9. travnja 1996. do 4. srpnja 1997.) stekli 221 upisanu dionicu (iz ugovora nije vidljiv broj otplaćenih, odnosno neotplaćenih dionica). Od toga su po četiri ugovora za upisanu 91 dionicu (Pero Pekoč 26 i Niko Pekoč 65) nastavili otplaćivati dionice obročno i neredovito - u studenome 1996. i siječnju 1997. uplaćeno je više obroka istodobno. Na spomenute obročne otplate nisu imali pravo jer su prenesene neotplaćene dionice na obročnu otplatu s popustom trebali otplatiti jednokratno u roku šest mjeseci od zaključenja ugovora o prijenosu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji prema kojima je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

U siječnju 1998. mali dioničari su s Fondom zaključili 41 dodatak osnovnim ugovorima o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu. S obzirom da je 20 malih dioničara u razdoblju od 1994. do 1997. već prenijelo upisanih 467 dionica na Peru Pekoča i Niku Pekoča, nisu imali pravo zaključiti dodatke ugovorima s Fondom.

U dodacima ugovoru je utvrđeno koliko je do tada otplaćeno i neotplaćeno dionica po pojedinom ugovoru te se mijenjaju odredbe o uvjetima, rokovima i načinu otplate do tada neotplaćenih dionica.

S dioničarima Perom Pekočem i Nikom Pekočem zaključeni su dodaci osnovnim ugovorima o prodaji po 26 dionica s popustom te je umjesto obročne otplate utvrđena jednokratna otplata neotplaćenih dionica s popustom u visini 50,0%, što je i plaćeno.

S preostalim 39 dioničara zaključeni su dodaci ugovorima kojima se produžuje rok otplate neotplaćenih dionica s popustom na 20 godina te su utvrđeni mjesečni obroci i rokovi plaćanja, a ugovor se raskida ukoliko kupac ne otplati tri dospjela obroka i dionice se prenose Fondu.

Od zaključenja dodataka ugovorima o prodaji dionica s popustom u siječnju 1998. do 20. rujna 2000. nije bilo uplata po ugovorima koji su ranije preneseni na dva stjecatelja, a za koje su zaključeni i dodaci ugovorima. Uplate koje su izvršene od 20. rujna 2000. na dalje Fond nije priznao zbog raskida ugovora.

- Raskid ugovora

U razdoblju od rujna 1999. do kolovoza 2000. Fond je ukupno raskinuo 48 ugovora za upisane 1 074 dionice ili 38,9% ukupnog broja dionica od čega je 379 ili 13,7% ukupnog broja dionica bilo otplaćeno, a 695 ili 25,2% ukupnog broja dionica je preneseno u portfelj Fonda. Ugovori s malim dioničarima raskidani su sa zakašnjenjem i do šest godina nakon što su uplaćeni posljednji obroci. Fond je potraživanja pokušao naplatiti opomenama, također s višegodišnjim zakašnjenjem ili produženjem roka otplate.

U listopadu 1998. Fond je Društvu dostavio opomene za neizvršene uplate u zadanom roku za deset ugovora za dionice s popustom zaključena za 241 upisanu dionicu, od kojih je 127 bilo otplaćeno, a 114 neotplaćeno. Zadnje uplate po navedenim ugovorima bile su u 1994., odnosno 1996. U rujnu 1999. Fond je raskinuo navedene ugovore te je u portfelj Fonda preneseno 114 neotplaćenih dionica. Dionice po raskinutim ugovorima ranije su bile prenesene Peru Pekoča (137 upisanih dionica), od kojih su do raskida ugovora 82 bile otplaćene, a 55 je preneseno u portfelj Fonda, te na Niku Pekoča (104 upisane dionice) od kojih je 45 bilo otplaćeno, a 59 je preneseno u portfelj Fonda.

U veljači 2000. Fond je s 29. studenim 1999. pokrenuo raskid 37 ugovora zaključenih za 807 upisanih dionica s popustom od kojih je 240 bilo otplaćeno, a 567 neotplaćeno. Posljednje uplate po navedenim ugovorima bile su u siječnju 1997., a za jedan ugovor u veljači 1999.

U travnju i srpnju 2000. Društvo je zatražilo produženje roka plaćanja dospjelih obveza po ugovorima u raskidu iz veljače 2000. za 30 dana. Dopisom Fonda Društvu od 22. kolovoza 2000. produžen je rok otplate dospjelih obveza po navedenim ugovorima za 15 dana, a u protivnom se ugovori vraćaju u stanje raskida s 29. studenim 1999.

Prema obrazloženju odgovorne osobe u Društvu, spomenuti dopis Fonda zaprimljen je 4. rujna 2000. te se krajnjim rokom otplate smatrao 19. rujna 2000.

U Fond su 18. rujna 2000. uplaćena dugovanja po 20 ugovora od 37 za koje je bio

prekinut postupak raskida. U studenome 2000. po navedenim ugovorima uplaćeni su obroci za rujan i listopad 2000., a koncem prosinca 2000. uplaćen je još jedan obrok. Navedene uplate izvršene su po ugovorima koji su ranije bili preneseni na Peru Pekoča i Niku Pekoča.

Fond je 31. siječnja 2001. s 29. studenim 1999., radi neizvršavanja ugovorenih obveza u naknadno produženom roku, raskinuo 37 navedenih ugovora za 807 upisanih dionica s popustom od kojih je 240 bilo otplaćeno, a 567 je preneseno u portfelj Fonda.

Od 807 upisanih dionica, ranije je u razdoblju od 1994. do 1997. na Peru Pekoča i Niku Pekoča bilo preneseno 467 upisanih dionica. Na Peru Pekoča bile su prenesene 272 upisane dionice od kojih je do raskida bila otplaćena 161 dionica, a 111 neotplaćenih je preneseno u portfelj Fonda. Na Niku Pekoča je bilo preneseno 195 dionica od kojih su do raskida otplaćene 64 dionice, a u portfelj Fonda je prenesena 131 dionica.

Ostalih 340 upisanih dionica nije bilo preneseno te je nakon raskida ugovora malim dioničarima pripalo 15 dionica, a 325 je preneseno u portfelj Fonda.

S 1. kolovozom 2000. raskinut je jedan ugovor s malim dioničarom za upisanih 26 dionica, od čega je 12 bilo otplaćeno, a 14 je preneseno u portfelj Fonda.

Društvo je u studenome 2000. i travnju 2001. od Fonda u ime dioničara zatražilo priznavanje uplata po 20 ugovora za dionice s popustom izvršenih nakon raskida ugovora. Fond nije udovoljio zahtjevima uz obrazloženje da ne postoje ni ugovorne ni zakonske mogućnosti za obnovu raskinutih ugovora, odnosno dodataka ugovorima po kojima su izvršene uplate iza datuma raskida.

Do prosinca 2003. Fond je u više navrata zatražio od Društva podatke o malim dioničarima kako bi se mogao izvršiti povrat obroka uplaćenih nakon raskida ugovora. Prema podacima Fonda iz prosinca 2003. navedene uplate su evidentirane u Fondu, ali se smatraju neraspoređenima, a povrat nije proveden.

Podaci o broju dionica pojedinih dioničara kupljenih uz popust u knjizi dionica različiti su od podataka iz Fonda te podataka dobivenih pregledom svih ugovora i raskida ugovora. Prema knjizi dionica, zaključenoj 4. rujna 2001., Pero Pekoč ima 295 dionica uz popust, Niko Pekoč 161, Milorad Čića 26, Fond 535, a preostalih šest malih dioničara ima ukupno 44 dionice uz popust.

Prema ugovorima zaključenim u listopadu 1993. za dionice s popustom, zaključenim prijenosima ugovora, dodacima ugovorima iz siječnja 1998. i dokumentaciji Fonda o raskidima ugovora za dionice s popustom, Pero Pekoč ima 269 dionica, Niko Pekoč 135, Fond 695, Milorad Čića 12, a preostalih šest malih dioničara ima ukupno 44 dionice s popustom.

Prema podacima iz Fonda za dionice s popustom, Pero Pekoč ima 26 dionica uz popust, Niko Pekoč 26, Milorad Čića 12, a Fond ima 695. Podaci o preostalih šest malih dioničara isti su kao i u knjizi dionica.

Razlike su nastale zbog toga što Fond nije bio obaviješten o ugovorima o prijenosu dionica u razdoblju od 1994. do 1997. na dva dioničara, što u knjizi dionica nisu evidentirani svi raskidi ugovora i prijenosi dionica na Fond, što je u knjizi dionica smanjen temeljni kapital na teret Fonda, a što u poslovnim knjigama i na skupštinama Društva nije provedeno, kao ni u evidencijama Fonda, te zbog pogreške u evidenciji broja dionica jednog dioničara.

Pero Pekoč je nakon raskida ugovora imao 1 717 dionica (1 883 stečene do svibnja 1996. umanjeno za 166 prenesenih u portfelj Fonda na temelju raskida ugovora). Niko Pekoč

je nakon raskida ugovora imao 135 dionica (325 stečenih do srpnja 1997. umanjeno za 190 prenesenih u portfelj Fonda na temelju raskida ugovora).

Ostali mali dioničari su nakon raskida ugovora imali 56 dionica (395 stečenih do raskida ugovora umanjeno za 339 prenesenih u portfelj Fonda na temelju raskida ugovora).

4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Prema potvrdi Fonda iz rujna 1993. u Fondu je rezervirano 107 dionica, nominalne vrijednosti 53.500,- DEM, što je 3,9% ukupnog broja dionica. Rezerviranje je provedeno zbog zabrane raspolaganja dijelom procijenjene imovine Poduzeća u iznosu 53.431,- DEM.

Na temelju raskida ugovora s malim dioničarima od rujna 1999. do kolovoza 2000., na Fond je preneseno 695 dionica nominalne vrijednosti 347.500,- DEM.

Koncem kolovoza 2000. u portfelju Fonda bile su 802 dionice nominalne vrijednosti 401.000,- DEM što je 29,0% ukupnog broja dionica.

Kako je već ranije navedeno, Fond je u kolovozu 2001. donio rješenje o obnovi postupka pretvorbe te je dao suglasnost Društvu za smanjenje temeljnog kapitala na teret Fonda za 94 dionice ili 46.960,- DEM.

Do obavljanja revizije u siječnju 2003. u sudskom registru i evidencijama Fonda nije provedeno smanjenje temeljnog kapitala.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 2 prikazana je vlasnička struktura Društva u vrijeme obavljanja revizije na temelju knjige dionica, ugovora o prijenosu dionica i evidencije Fonda.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura Društva u vrijeme obavljanja revizije

Rb r.	Dioničar	Broj dionica	Udjel u %
1.	Pero Pekoč	1 717	62,2
2.	Fond	802	29,0
2.	Niko Pekoč	135	4,9
3.	mali dioničari (7)	56	2,0
4.	Palić-Inženjering d.o.o.	51	1,9
	Ukupno	2 761	100,0

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 3 prikazani su podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima za razdoblje od 1994. do 2002.

Reviziju financijskih izvještaja za razdoblje od 1995. do 1998. obavilo je društvo Financijska revizija Dragun d.o.o., Zagreb, a za razdoblje od 1999. do 2002. društvo Financijska revizija Mišura d.o.o., Zagreb. Za sve navedene godine dana su pozitivna mišljenja o realnosti i objektivnosti prikazanog financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva.

Tablica broj 3

Podaci o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima u razdoblju od 1994. do 2002.

u kn

Rbr.	Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
1.	Aktiva - Pasiva	10.950.100	9.456.911	11.223.938	31.249.163	24.884.178	20.671.840	27.344.149	36.418.313	42.023.242
2.	Dugotrajna imovina	3.938.439	5.151.782	4.286.844	16.593.267	16.362.426	12.047.864	16.993.072	24.357.479	28.438.319
2.1.	Nematerijalna imovina	3.623	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	Materijalna imovina	3.738.821	4.907.599	4.042.661	12.255.114	12.193.643	9.551.182	10.904.058	17.933.504	22.994.515
2.3.	Financijska imovina	195.995	244.183	244.183	4.338.153	4.168.783	2.496.682	6.089.014	6.423.975	5.443.804
3.	Kratkotrajna imovina	7.011.661	4.305.129	6.937.094	14.655.896	8.521.752	8.623.976	10.351.077	12.060.834	13.684.923
3.1.	Zalihe	213.333	1.212.661	2.017.932	4.381.580	2.355.479	2.264.493	4.426.273	1.245.053	872.470
3.2.	Potraživanja	6.782.413	3.083.606	4.308.662	6.606.617	5.524.199	6.359.483	5.324.577	10.813.284	12.696.671
3.3.	Financijska imovina i novac	15.915	8.862	610.500	3.667.699	642.074	-	600.227	2.497	15.782
4.	Kapital i pričuve	3.188.135	3.272.209	3.299.257	11.923.612	11.639.539	12.109.810	18.016.254	19.500.307	19.948.810
5.	Kratkoročne obveze	7.761.965	6.184.702	7.924.681	19.325.551	13.244.639	8.562.030	9.327.895	16.918.006	22.074.432
6.	Prihodi	7.988.605	9.816.156	15.824.524	16.289.080	10.765.059	4.127.562	7.415.942	5.312.565	16.635.403
7.	Rashodi	7.895.363	9.799.118	15.797.476	16.208.837	10.728.489	3.657.290	6.679.632	3.828.513	16.021.726
8.	Dobit prije oporezivanja	93.242	17.038	27.048	80.243	36.570	470.272	736.310	1.484.052	613.677
9.	Broj zaposlenika	54	46	49	52	52	26	26	22	14

U razdoblju od 1994. do 1997. ukupni prihodi povećani su sa 7.988.605,00 kn na 16.289.080,00 kn, do 2001. smanjeni su na 5.312.565,00 kn, a za 2002. su povećani i iznose 16.635.403,00 kn. Ukupni rashodi su u istom razdoblju povećani sa 7.895.363,00 kn na 16.208.837,00 kn, do 2001. se uglavnom smanjuju te iznose 3.828.513,00 kn, a za 2002. iznose 16.021.726,00 kn. Dobit je uglavnom u porastu s 93.242,00 kn za 1994. na 1.484.052,00 kn za 2001., a za 2002. je smanjena u odnosu na prethodnu godinu te iznosi 613.677,00 kn.

Tijekom promatranog razdoblja Društvo nije isplaćivalo dividende, već je evidentirana zadržana dobit.

Dugotrajna materijalna imovina, koja se sastoji od zemljišta, građevinskih objekata, opreme, investicija u tijeku i druge materijalne imovine, u 1994. iznosila je 3.738.821,00 kn. Koncem 1996. iznosila je 4.402.661,00 kn, a u 1997. je povećana na 12.255.114,00 kn. U 2001. povećana je na 17.933.504,00 kn, a u 2002. na 22.994.514,00 kn.

Povećanje vrijednosti materijalne imovine u 1997. odnosi se na provedenu revalorizaciju zemljišta u Novakima (Samobor) i Vodicama u iznosu 8.544.110,00 kn za što su u poslovnim knjigama povećane i revalorizacijske rezerve. Povećanje vrijednosti materijalne imovine s 9.551.182,00 kn u 1999. na 22.994.515,00 kn u 2002. odnosi se na kupljeni građevinski objekt u Dubrovniku na temelju ugovora s Fondom iz rujna 1998.

U veljači 1992. prodana je stambena zgrada u izgradnji u Zagrebu, Kožarske stuba 1, za 50.201,- DEM koja je u postupku pretvorbe bila procijenjena u iznosu 67.830,- DEM. U veljači 1997. prodan je poslovni prostor u Zagrebu, Korčulanska 1, za 506.802,80 kn koja je u postupku pretvorbe bila procijenjena u iznosu 129.507,- DEM.

Dugotrajna financijska imovina je 1994. iznosila 195.995,00 kn i odnosila se na ulaganje u dionice banke. U 1997. je financijska imovina povećana je na 4.338.153,00 kn, zbog novih ulaganja u dionice banke u iznosu 4.110.000,00 kn. Tijekom 1999. navedene dionice su prodane, a evidentirana su ulaganja na tuđoj imovini u iznosu 2.496.682,00 kn. U 2002. dugotrajna financijska imovina iznosila je 5.443.804,00 kn, a sastojala se od ulaganja u dionice poslovne banke u iznosu 6.005,00 kn te na ulaganja na tuđoj imovini u iznosu 5.437.800,00 kn.

U promatranom razdoblju kratkoročna potraživanja manja su od kratkoročnih obveza. U 1994. kratkoročna potraživanja iznosila su 6.782.413,00 kn. Nadalje naizmjenice bilježe smanjenje i povećanje te 2001. iznose 8.498.278,00 kn, a u 2002. su povećana na 12.696.671,00 kn.

Kratkoročna potraživanja u 2002. sastoje se od potraživanja od kupaca 3.686.122,00 kn, zaposlenih 175.482,00 kn, države i drugih institucija 27.494,00 kn te od drugih potraživanja u iznosu 8.807.573,00 kn od kojih su najveća potraživanja za porez na dodanu vrijednost 4.454.113,00 kn.

Kratkoročne obveze su u 1994. iznosile 7.761.965,00 kn. U 1997. porasle su na 19.403.795,00 kn te nadalje bilježe pad do 2000. kada iznose 9.327.895,00 kn.

Do konca 2002. povećane su na 22.074.432,00 kn.

Kratkoročne obveze u 2002. sastoje se od obveza prema kreditnim institucijama 7.450.884,00 kn, dobavljačima 7.161.379,00 kn, državi za poreze, doprinose i druge pristojbe 4.068.421,00 kn, za zajmove 1.296.349,00 kn, prema zaposlenima 269.358,00 kn i od drugih kratkoročnih obveza 1.828.042,00 kn.

Obveze prema državi u iznosu 4.068.421,00 kn sastoje se od obveza za porez na dodanu vrijednost 3.936.241,43 kn, poreza iz plaća i doprinosa iz i na plaću 108.030,00 kn te drugih obveza za doprinose i javna davanja 24.329,00 kn.

Obveze prema zaposlenima odnose se na dio neisplaćenih neto plaće za listopad, studeni i prosinac u iznosu 130.903,00 kn, otpremnine i regres 80.053,00 kn, terenski dodatak 16.907,00 kn te za naknade koje se refundiraju 41.495,00 kn. Neisplaćene plaće i pripadajući porezi i doprinosi isplaćeni su u 2003.

Koncem 1991. u Poduzeću su bila 144 zaposlena. Prema obrazloženju odgovorne osobe u Društvu, najveći dio zaposlenih otišao je zbog rata jer se uglavnom radilo o osobama iz drugih republika bivše Jugoslavije. Osim toga, zbog prirodnog odljeva radne snage (mirovine, sporazumni raskidi ugovora o radu) i smanjenja poslovnih aktivnosti, do 1994. broj zaposlenih se smanjio na 53. Iz istih razloga smanjena je zaposlenost u 1999. na 26 te je i nadalje u padu iako su zapošljavane i nove osobe. U prosincu 2003. u Društvu je bilo 14 zaposlenih.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hrvatska gradnja, Zagreb.

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

Postupci revizije provedeni su u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI i kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hrvatska gradnja, Zagreb, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U vrijeme obavljanja revizije (siječanj 2004.), u tijeku je sudski postupak za razrješenje vlasništva nekretnine na lokaciji u Zagrebu, Zvonimirova 18, površine 90,0 m², koja je bila uključena u procjenu vrijednosti Poduzeća u iznosu 104.446,- DEM. Presudom Općinskog suda u Zagrebu od 20. ožujka 2000., utvrđena je nevaljanom i neistinitom uknjižba prava vlasništva I. kata dvorišnog objekta u Zagrebu na lokaciji Zvonimirova 18 u korist Društva, kao i sam upis da je I. kat sagrađen, te je odlučeno da će zemljišno-knjižno odjel Općinskog suda u Zagrebu uspostaviti ranije zemljišno-knjižno stanje. Društvo je na navedenu presudu uložilo žalbu Županijskom sudu u Zagrebu koji je rješenjem od 26. studenoga 2002. ukinuo presudu Općinskog suda i vratio predmet istom prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Također, Fond je 13. kolovoza 2001. rješavajući podnesak prijašnjih vlasnika u vezi ranije navedene nekretnine, donio rješenje o obnovi postupka pretvorbe. Prema navedenom rješenju, utvrđeno je da I. kat na spomenutoj nekretnini ne čini dio temeljnog kapitala Poduzeća te da Društvo treba provesti smanjenje temeljnog kapitala za 46.960,- DEM na teret Fonda.

6.2. Ocjena postupka privatizacije

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

- U razdoblju od 1994. do 1997., na temelju 30 ugovora o prijenosu dionica, dioničari Pero Pekoč i Niko Pekoč kupili su od malih dioničara 708 otplaćenih i neotplaćenih dionica. U ugovorima o prijenosu dionica nije naveden broj i nominalna vrijednost neotplaćenih dionica u vrijeme zaključenja ugovora, a stjecatelji neotplaćenih dionica nisu dostavili Fondu primjerak ugovora o prijenosu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima se u ugovoru o prijenosu dionica, između ostalog, mora navesti nominalna vrijednost neotplaćenih dionica, ukupan broj neotplaćenih dionica koje se prenose s naznakom ukupne nominalne vrijednosti tih dionica, a jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica stjecatelj je dužan dostaviti Fondu.

- Dioničari Pero Pekoč i Niko Pekoč su nakon 22. ožujka 1996., kada je stupio na snagu Zakon o privatizaciji, na temelju devet ugovora o prijenosu, zaključenih od 9. travnja 1996. do 4. srpnja 1997., stekli 221 upisanu dionicu (iz ugovora nije vidljiv broj otplaćenih, odnosno neotplaćenih dionica). Od toga su po četiri ugovora za upisanu 91 dionicu nastavili otplaćivati dionice obročno i neredovito (u studenome 1996. i siječnju 1997. uplaćeno je više obroka istodobno), što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, prema kojima je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora. S obzirom da Fond nije imao saznanja o prijenosima dionica, u siječnju 1998. zaključio je s 20 malih dioničara dodatke ugovorima za produženje roka otplate na 20 godina za 467 upisanih dionica koje su već u razdoblju od 1994. do 1997. prenesene na Peru Pekoča i Niku Pekoča.

- Dioničar Pero Pekoč je do konca 1995. stekao 1 857 dionica ili 67,3% ukupnog broja dionica. Na temelju ugovora o prijenosu dionica iz svibnja 1996. stekao je još 26 dionica s popustom te je imao 1 883 dionice ili 68,2% ukupnog broja dionica. Niko Pekoč je do veljače 1997. stekao 273 dionice ili 9,9% ukupnog broja dionica. Na temelju dva ugovora o prijenosu dionica iz srpnja 1997. stekao je još 52 dionice s popustom te je imao 325 dionica ili 11,8% ukupnog broja dionica. O stjecanju dionica stjecatelji nisu obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano kada fizička ili pravna osoba pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava, a time broj glasova nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0% 2/3 ili 75,0%, obvezna je obavijestiti Komisiju u roku sedam dana.

Razvojni program ne sadrži konkretne pravce razvoja, ocjenu izvodljivosti i financijske aspekte poslovanja, kao ni razradu na godišnjoj razini. Nije vidljivo za koje je razdoblje donesen. Osnovni pravci razvoja su nabava opreme i razvoj veleprodaje.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom djelomično su ostvareni. Nakon pretvorbe Društvo je ulagalo u nabavu nekretnina i opreme, ali je prestalo obavljati veletrgovinu kao sporednu djelatnost.

Broj zaposlenika je smanjen sa 144 koncem 1991. na 14 zaposlenika u prosincu 2003. Većinom je riječ o zaposlenicima koji su napustili Poduzeće zbog ratnih događanja (osobe iz drugih republika bivše države). Osim toga, broj zaposlenika se smanjivao zbog prirodnog odljeva, sporazumnih raskida ugovora o radu, te smanjenja poslovnih aktivnosti, iako su zapošljavani i novi djelatnici.

U razdoblju od pretvorbe do konca 2002. Društvo je ostvarivalo dobit. Dividenda nije isplaćivana, nego je evidentirana zadržana dobit.

S obzirom da je Društvo ulagalo u nabavu, održavanje i modernizaciju nekretnina i opreme, da je ostvarena dobit u svim godinama nakon pretvorbe, ali da je broj zaposlenika smanjen sa 144 koncem 1991. na 14 zaposlenika u prosincu 2003. te da nisu otvarana nova radna mjesta, ostvareni su ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji u vezi tehnološke modernizacije i očuvanja produktivne zaposlenosti, ali ciljevi u vezi postizanja bržeg gospodarskog rasta u uvjetima tržišnog gospodarstva i stvaranja novih radnih mjesta nisu ostvareni.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik pravne osobe u očitovanju od 30. ožujka 2004. nema primjedbi na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije. Dano je obrazloženje na dio izvješća o kretanju broja zaposlenih prema kojem je tijekom 1991. bilo 144 zaposlenih u Poduzeću, da je u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi (29. lipnja 1992.) do dobivanja potvrde o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu (21. rujna 1993.) te do održavanja osnivačke skupštine Društva zbog rata, odljeva radne snage iz drugih republika bivše države te zbog smanjenja radova u graditeljstvu i drugih razloga došlo do smanjenja broja zaposlenih u 1994. na 53 zaposlena. Od 1994. do 2003. broj stalno zaposlenih se smanjivao zbog prirodnog odljeva te su zapošljavani novi djelatnici. Koncem ožujka 2004. u Društvu je 14 zaposlenih od čega je osam zaposleno nakon 1994.

Prema odredbama članka 7. stavak 3. Zakona o državnoj reviziji, na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 (osam) dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Sanja Colnago, dipl. oec.

Jasna Kunštek, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana _____

Primitak potvrđuje _____
(žig i potpis)

HRVATSKA GRADNJA, ZAGREB

1. Radnički savjet:

Drago Tršinski, predsjednik; članovi: Stjepan Hrastić, Zvonko Rafaj, Savo Ilišković, Stjepan Brcko, Gavro Paspalj, Rašid Bečirović, Toni Čoh i Ivo Prpić

2. Upravni odbor:

Rudolf Vincek, predsjednik od 10. veljače 1993. do 5. siječnja 1994.

Pero Đukan, od 10. veljače 1993. do 5. siječnja 1994.

Nikola Sapunar, od 10. veljače 1993. do 5. siječnja 1994.

Nikola Papafava, od 10. veljače 1993. do 5. siječnja 1994.

Davorka Škiljić, od 10. veljače 1993. do 5. siječnja 1994.

Pero Pekoč, predsjednik, od 5. siječnja 1994. do 22. prosinca 1995.

Tomislav Gilić, od 5. siječnja 1994. do 22. prosinca 1995.

Toni Čoh, od 5. siječnja 1994. do 22. prosinca 1995.

3. Nadzorni odbor:

Davorka Škiljić, predsjednica, od 5. siječnja 1994. do 29. travnja 1995.

Zlatko Strbad, od 5. siječnja 1994. do 29. travnja 1995.

Niko Pekoč, od 5. siječnja 1994. do 29. travnja 1995.

Davorin Tepeš, od 29. travnja do 22. prosinca 1995.

Mato Palić, od 29. travnja do 22. prosinca 1995.

Slavko Kleščić, od 29. travnja 1995.

Pero Pekoč, predsjednik, od 22. prosinca 1995.

Toni Čoh, od 22. prosinca 1995.

Luka Miličić, od 22. prosinca 1995. do 14. listopada 2000.

Tomislav Gilić, od 22. prosinca 1995. do 11. srpnja 2003.

Ana Pekoč, od 14. listopada 2000.

Zdravko Petrušić, od 11. srpnja 2003.

4. Direktor ili uprava:

Pero Pekoč, od 1979. do 5. siječnja 1994.

Slavko Kleščić, od 5. siječnja 1994. do 22. prosinca 1995.

Niko Pekoč, od 22. prosinca 1995.