



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

---

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

KOMUNALNI CENTAR, ZAGREB

Zagreb, siječanj 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 POSTUPAKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	4
3.1.1.	Program pretvorbe	4
3.1.2.	Razvojni program	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	6
3.2.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu	12
3.3.	Provedba programa pretvorbe	13
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENA VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	14
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	14
4.2.	Dionice iz portfelja fonda	16
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	16
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	16
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	16
5.3.	Raspolaganje nekretninama	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	19
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	19
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	20
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	21



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

---

Klasa: 041-03/01-01/388

Urbroj: 613-01-02-04-11

Zagreb, 19. siječnja 2004.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA KOMUNALNI CENTAR, 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 Komunalni centar, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 20. listopada 2003. do 19. siječnja 2004.

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

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- 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 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),
- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, ~~9/93~~ 2/94, 9/95),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95, 142/98, 87/00),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97, 57/01 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 84/02),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za provedbu članka 20. st. 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. st. 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98), ~~te drugi~~ zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Komunalni centar s p.o., Zagreb, Trg Volovčice bb (dalje u tekstu: Poduzeće), upisano je u sudski registar 27. prosinca 1989. na temelju rješenja Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-3825/89-2.

Osnovna djelatnost Poduzeća bila je pranje i glačanje rublja i održavanje sajma rabljenih motornih vozila i robe.

Poduzeće je osnovano 31. prosinca 1964., na temelju rješenja Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-4053/64, kao poduzeće za uslužne djelatnosti Komunalni uslužni centar, Zagreb, Trg Volovčice bb. Od 27. listopada 1965. do upisa promjene oblika organiziranja pretvorbom, poduzeće posluje pod nazivom Komunalni centar, Zagreb, Trg Volovčice bb.

U financijskim izvještajima za 1991., Poduzeće je iskazalo sljedeće podatke: u bilanci uspjeha sastavljenoj za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 1991. iskazani su ukupni prihodi u iznosu 28.654.000.- HRD, ukupni rashodi 28.314.000.- HRD te dobit 340.000.- HRD. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iskazana je vrijednost aktive i pasive u iznosu 17.847.000.- HRD ili 324.490,- DEM po tečaju 55.- HRD za 1,- DEM.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću su bila 34 zaposlenika. Ovlaštena osoba za zastupanje Poduzeća bio je Stjepan Obad.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-5697/93 od 9. travnja 1993., u sudski registar je upisana promjena oblika organiziranja Poduzeća u dioničko društvo Sajam automobila Zagreb d.d., Zagreb, Jakuševac bb (dalje u tekstu: Društvo).

Od navedenog upisa do vremena obavljanja revizije, u listopadu 2003., u sudski registar su upisane sljedeće promjene: promjena sjedišta, usklađenja općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima, smanjenja i povećanja temeljnog kapitala, promjena statuta, te promjena članova uprave i nadzornog odbora.

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-7287/94 od 15. travnja 1994., upisano je sjedište Društva Zagreb, Sajmišna cesta 8.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95-22490-2 od 10. ožujka 1997., upisano je usklađenje općih akata Društva s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-01/7056-2 od 28. prosinca 2001., upisana je prenominacija temeljnog kapitala i nominalne vrijednosti dionica, smanjenje i povećanje temeljnog kapitala (iz sredstava Društva) i promjena statuta. Na izvanrednoj skupštini Društva održanoj 26. listopada 2001. donesena je odluka o usklađivanju temeljnog kapitala Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima. Temeljni kapital Društva u iznosu 850.000,- DEM, podijeljen je na 8 500 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM. Nakon izvršene prenominacije u kune iznosio je 3.400.000,00 kn i podijeljen je na 8 500 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 400,00 kn. Prema odluci, iznos od 240.720,00 kn dobiven usklađenjem vrijednosti jedne dionice od 100,- DEM (100,- DEM = 371,68 kn) u odnosu na utvrđenu vrijednost jedne dionice od 400,00 kn namirit će se iz drugih pričuva Društva. Nakon toga donesena je odluka o smanjenju i povećanju temeljnog kapitala Društva, tako da je temeljni kapital Društva u iznosu 3.400.000,00 kn smanjen za 442.800,00 kn te iznosi 2.957.200,00 kn i podijeljen je na 7 393 dionice pojedinačne nominalne vrijednosti 400,00 kn. Smanjenje temeljnog kapitala Društva obavljeno je u skladu s odredbama članka 352. Zakona o trgovačkim društvima, radi povrata imovine (uz istodobno povlačenje 1 107 dionica koje su u portfelju Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) bile rezervirane) prijašnjim vlasnicima nacionalizacijom imovine. Zatim je temeljni kapital Društva u iznosu 2.957.200,00 kn povećan za dio akumulirane dobiti u iznosu 739.300,00 kn na 3.696.500,00 kn, na način da je povećana pojedinačna nominalna vrijednost dionice s 400,00 kn na 500,00 kn.

### 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

#### 3.1. Odluka o pretvorbi

Zbor radnika Poduzeća donio je 26. svibnja 1992. odluku o pretvorbi društvenog poduzeća u društvo s ograničenom odgovornošću. Predsjednica zbora radnika bila je Vesna Baretić.

Odluka o pretvorbi s drugom propisanom dokumentacijom dostavljena je Agenciji za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 30. lipnja 1992., u zakonskom roku. Prema odluci o pretvorbi, temeljni kapital činila je procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 31.381.900.- HRD ili 570.580,- DEM uvećana za dokapitalizaciju u iznosu 15.918.100.- HRD ili 289.420,- DEM te je iznosio 860.000,- DEM po tečaju 55.- HRD za 1,- DEM. Iako se prema odluci Poduzeće pretvara u društvo s ograničenom odgovornošću, u odluci se navodi da je temeljni kapital Društva podijeljen na 860 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 1.000,- DEM.

Agencija je provjerom navedene odluke u kolovozu 1992., utvrdila da sadržaj odluke nije u skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća te je 20. kolovoza 1992. uputila Poduzeću dopis u kojem ga obavještava da je potrebno izmijeniti odluku o pretvorbi.

Nakon dopisa Agencije, zbor radnika Poduzeća donio je i dostavio Agenciji u studenome 1992. izmjenu odluke o pretvorbi, prema kojoj se Poduzeće pretvara u dioničko društvo. Prema navedenoj odluci temeljni kapital Društva iznosio je 46.750.000.- HRD ili 850.000,- DEM po tečaju 55.- HRD za 1,- DEM, a podijeljen je na 8 500 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM. Prema navedenoj odluci, Poduzeće je trebalo obaviti pretvorbu prodajom dionica s popustom i bez popusta zaposlenima i ranije zaposlenima u Poduzeću te osobama iz članka 5. stavka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Vrijednost stanova prema odluci zbora radnika nije bila uključena u procjenu vrijednosti društvenog kapitala. Poduzeće je stanove predalo na gospodarenje Gradskom stambeno komunalnom fondu Zagreba.

##### 3.1.1. Program pretvorbe

Zbor radnika Poduzeća donio je program pretvorbe Poduzeća prema kojem se Poduzeće pretvara u društvo s ograničenom odgovornošću. Nakon kontrole, Agencija je zatražila izmjenu i dopunu programa i usklađenje s odlukom o pretvorbi. Prema izmijenjenom programu Poduzeće se pretvara u dioničko društvo, a dostavljen je Agenciji zajedno s izmjenom odluke o pretvorbi u studenome 1992. Programom pretvorbe uređen je postupak upisa i uplate dionica, osobe koje su ovlaštene upisati dionice, ostvarivanje prava prvenstva upisa, pravo na popust, održavanje osnivačke skupštine te druga prava i obveze sudionika u pretvorbi.

Prema navedenom programu, u postupku pretvorbe ponuđeno je za upis i prodaju 8 500 dionica Društva ukupne nominalne vrijednosti 850.000,- DEM. Od navedenog broja dionica, zaposleni i ranije zaposleni djelatnici Društva te osobe navedene u članku 5. stavak 1. točka 2., 2a i 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća mogli su uz popust upisati 50,00% ili 4 250 dionica, a preostalih 50,00% dionica bez popusta namijenjeno je prodaji navedenim osobama. Navedene osobe mogle su upisati dionice nominalne vrijednosti do 20.000,- DEM, uz osnovni popust od 20,00% i dodatni popust od 1,00% za svaku navršenu godinu radnog staža. Dionice bez popusta mogle su se stjecati bez ograničenja.

Dionice s popustom mogle su se otplatiti u 60 mjesečnih obroka, a dionice bez popusta trebale su biti jednokratno uplaćene u roku 45 dana nakon što Agencija dostavi potvrdu o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu.

Poduzeće je, kao prilog programu pretvorbe, dostavilo Agenciji rezultate ankete o interesu zaposlenih i drugih osoba za kupnju dionica. Na temelju ankete, izvršene u Poduzeću u razdoblju od 1. do 8. lipnja 1992., i poziva za kupnju dionica objavljenog u javnom glasilu 1. lipnja 1992., utvrđeno je da su zaposleni i ranije zaposleni zainteresirani za kupnju svih dionica Društva.

### 3.1.2. Razvojni program

Poduzeće je, bez navođenja datuma izrade i razdoblja za koji se izrađuje, izradilo razvojni program Poduzeća i dostavilo ga Agenciji s drugom dokumentacijom o pretvorbi, u zakonskom roku.

Razvojnim programom predviđen je razvoj Poduzeća u skladu s organizacijskom strukturom i djelatnošću koja se odnosila na održavanje sajma rabljenih motornih vozila na Jakuševcu te pranje i glačanje rublja na nekoliko lokacija u Zagrebu. Na lokaciji Jakuševac predviđeno je proširenje površine na kojoj se održava sajam rabljenih automobila sa 75 000 m<sup>2</sup> na 160 000 m<sup>2</sup> kao i odgovarajuće uređenje tog prostora. Od Izvršnog vijeća Grada Zagreba dobiveni su u travnju 1991. uvjeti za uređenje prostora na lokaciji Jakuševac. Cjelokupna investicija uređenja planirana je u iznosu 5.000.000,- DEM, a u prvoj fazi predviđena je izgradnja poslovnog prostora površine 400 m<sup>2</sup> u vrijednosti 400.000,- DEM, te ulaganje u komunalne infrastrukture u iznosu 500.000,- DEM. Zbog ograničenosti prostora nije predviđeno povećanje kapaciteta praonice rublja, ali je planirana zamjena dotrajalih strojeva za nove vrijednosti 100.000,- DEM. Također, predviđena je nabava dva nova dostavna vozila i jednog putničkog automobila ukupne vrijednosti 100.000,- DEM. Poduzeće je razvojnim programom planiralo u prvoj fazi ulaganja investicije u ukupnom iznosu 1.100.000,- DEM od kojeg iznosa bi se kroz dokapitalizaciju osigurala sredstva u iznosu 300.000,- DEM (za 800.000,- DEM nisu navedeni izvori financiranja). Daljnji razvoj ugovarao bi se kroz zajednička ulaganja i eventualno proširenje Društva (nisu navedeni mogući ulagači).

Agencija je u kolovozu 1992. dostavila Poduzeću već spomenuti zahtjev za izmjenu i dopunu dokumentacije o pretvorbi u kojem navodi da razvojni program nije metodološki obrađen, da ne sadržava relevantne pokazatelje budućeg razvoja Društva i pokazatelje koji bi dali dovoljno dokaza o potrebi dokapitalizacije. Poduzeće je u studenome 1992. dostavilo Agenciji izmjenu razvojnog programa Poduzeća. Iz sadržaja izmjene programa proizlazi da Poduzeće nije uvažilo primjedbe Agencije već je izradilo izmjenu razvojnog programa koji ne sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, ocjenu izvodljivosti, financijske pokazatelje poslovanja kroz određeno razdoblje, kao ni razradu na godišnjoj razini. Navedeno nije u skladu s Uputama 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.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske, od 12. do 17. lipnja 1992., provela je postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991., o čemu je 24. lipnja 1992. sastavila izvještaj. Prema izvještaju obavljena je provjera značajnijih bilančnih pozicija, sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., a nije obavljen postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti na početnim stanjima na dan 1. siječnja 1991. Ovlaštene osobe Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske koje su vodile postupak nisu bile prisutne kod popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991.

Postupkom provjere značajnijih pozicija, u cilju što realnijeg iskazivanja poslovnih i izvanposlovnih sredstava i njihovih izvora, izvršeno je uravnoteženje izvanposlovnih sredstava s njihovim izvorima. Za utvrđenu razliku na sredstvima zajedničke potrošnje u iznosu 120.000.- HRD stvorena je tekuća obveza za novčana sredstva. Obvezna dugoročna ulaganja, koja su uložena za zajmove nedovoljno razvijenih područja bivše Jugoslavije, u iznosu 427.000.- HRD, otpisana su na teret društvenog kapitala, iz razloga što su ta sredstva dana, a njihov izvor je evidentiran u izvanposlovnoj pasivi Poduzeća, odnosno nije postojala mogućnost njihove naplate.

Prema ispravljenoj bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. ukupna aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 18.394.000.- HRD ili 334.437,- DEM po tečaju 55.- HRD za 1,- DEM.

Utvrđeno je da iskazana stanja sredstava i njihovih izvora u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. predstavljaju stvarno stanje, osim navedenog uravnoteženja izvanposlovnih sredstava s njihovim izvorima, te da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima. Također, navedeno je da se procjena vrijednosti Poduzeća, uz navedena odstupanja, može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: elaborat), izradio je lipnju 1992. Winkl, poduzeće za financijski i graditeljski inženjering d.o.o., Zagreb, u suradnji s djelatnicima Poduzeća. Procjena je obavljena primjenom tržišne metode (statički pristup procjeni). Navedena metoda podrazumijeva procjenu tržišne vrijednosti imovine Poduzeća, odnosno ispravljenu knjigovodstvenu vrijednost.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 13.951.025.- HRD ili 253.655,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 31.381.900.- HRD ili 570.580,- DEM. Iskazane vrijednosti u DEM preračunane su prema tečaju 55.- HRD za 1,- DEM.

Nakon kontrole elaborata Agencija je u kolovozu 1992. uputila Poduzeću dopis u kojem predlaže dopunu elaborata u skladu s iznesenim primjedbama te usklađenje odluke o pretvorbi i programa pretvorbe Poduzeća. Primjedbe Agencije odnosile su se na procjenu vrijednosti opreme, nekretnina, materijalnih prava, robe na skladištu i sredstava zajedničke potrošnje za potrebe stanovanja te na dopunu dokumentacije.

Poduzeće je uvažilo primjedbe Agencije te je u studenom 1992. imenovani procjenitelj sastavio dopunu elaborata. Nakon dopune elaborata procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 46.751.265.- HRD ili 850.023,- DEM.



Dopunjenu dokumentaciju o procjeni vrijednosti nekretnina Poduzeće je dostavilo Agenciji u studenome 1992.

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. daje se u tablici broj 1.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća  
na dan 31. prosinca 1991.

u HRD

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopuni elaborata	Razlika
A (1+2)	POSLOVNA AKTIVA	321.764,-	633.526,-	912.969,-	279.443,-
1.	Tekuća imovina	70.328,-	55.015,-	51.316,-	-3.699,-
1.1.	Novčana sredstva	10.255,-	10.255,-	10.255,-	-
1.2.	Potraž. temelj. prodaje	23.455,-	20.145,-	20.145,-	-
1.3.	Kratkoroč. financ. ulag.	5.727,-	5.727,-	5.727,-	-
1.4.	Ostala kratkor. potraž.	23.255,-	4.869,-	-	-4.869,-
1.5.	Zalihe	7.636,-	14.019,-	15.189,-	1.170,-
2.	STALNA IMOVINA	251.436,-	578.511,-	861.653,-	283.142,-
2.1.	Nematerijalna imovina	63.909,-	-	-	-
2.2.	Materijalna imovina	186.582,-	577.566,-	860.708,-	283.142,-
	-zemljište	-	222.714,-	200.609,-	-22.105,-
	-građevinski objekti	139.800,-	314.616,-	603.489,-	288.873,-
	-oprema	40.181,-	33.635,-	50.009,-	16.374,-
	-materijal. ulag. u prip	6.601,-	6.601,-	6.601,-	-
2.3.	Dugoročna fin. ulag.	945,-	945,-	945,-	-
B (3+4+5)	IZVANPOS. AKTIVA	12.673,-	4.909,-	4.909,-	-
3.	Obvezni plasm. i zajm.	7.764,-	-	-	-
4.	Sredstva zajed. potroš. za potrebe stanov.	4.309,-	4.309,-	4.309,-	-
5.	Ostala izvanposl. sred.	600,-	600,-	600,-	-
C (A+B)	UKUPNA AKTIVA	334.437,-	638.435,-	917.878,-	279.443,-
D	UKUPNO UMANJENJE	80.782,-	67.855,-	67.855,-	-
5.	Obveze	80.782,-	67.855,-	67.855,-	-
E (C-D)	VRIJEDNOST PODUZEĆA	253.655,-	570.580,-	850.023,-	279.443,-
F	VRIJEDNOST PODUZEĆA u HRD	13.951.025,-	31.381.900,-	46.751.265,-	15.369.365,-

Neto knjigovodstvena vrijednost Poduzeća u iznosu 13.951.025.- HRD ili 253.655,- DEM predstavlja razliku između vrijednosti ukupne aktive u iznosu 18.394.035.- HRD ili 334.437,- DEM i vrijednosti kratkoročnih obveza u iznosu 4.443.010.- HRD ili 80.782,- DEM.

- Procjena vrijednosti nekretnina

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 7.689.000.- HRD ili 139.800,- DEM. Procjenu vrijednosti nekretnina izradilo je u lipnju 1992. poduzeće Winkl d.o.o., iz Zagreba na temelju ugovora o izradi elaborata o pretvorbi Poduzeća zaključenog u lipnju 1992. između Poduzeća i navedenog procjenitelja. Procijenjena vrijednost nekretnina (zemljišta, objekata i priključaka) iskazana je u elaboratu u iznosu 29.553.150.- HRD ili 537.330,- DEM. Navedena vrijednost odnosi se na nekretnine koje su se nalazile u Zagrebu na pet lokacija i to: četiri poslovna prostora (lokala) u prizemnoj zgradi u Mećarovoj broj 6 i garažu izgrađenu uz tu zgradu; četiri poslovna prostora (lokala) u Zapoljskoj broj 36, 37, 39 i 40; četiri poslovna prostora (lokala) u Ivanićgradskoj broj 61, 63, 67 i 69; četiri poslovna prostora (lokala) u Kriškoj broj 107, 109, 113 i 115 te poslovni prostor (praonica rublja i uredi) na Trgu Volovčica b.b. Procjena vrijednosti objekata na navedenim lokacijama obavljena je pregledom nekretnina i potrebnim izmjerama na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata, važećih građevinskih propisa i normativa, praćenja troškova izgradnje predmetne vrste objekata na području Republike Hrvatske. Poduzeće je procijenilo vrijednost nekretnina za koje je u vrijeme procjene imalo pravo korištenja što je dokumentiralo izvodom iz posjedovnog lista od 1. travnja 1992., preslikom katastarskog plana 6. travnja 1992. te rješenjima nadležnih tijela o pravu korištenja i upravljanja navedenim nekretninama.

Nakon kontrole elaborata, Agencija je u kolovozu 1992. zatražila od Poduzeća dopunu elaborata u dijelu koji se odnosi na procjenu nekretnina. Poduzeće je dostavilo Agenciji dopunu elaborata u studenome 1992. Prema dopuni elaborata vrijednost nekretnina je procijenjena u iznosu 44.225.390.- HRD ili 804.098,- DEM odnosno više za 14.672.240.- HRD ili 266.768,- DEM. Razlika se odnosi na smanjenje procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta za 1.215.775.- HRD ili 22.105,- DEM te na povećanje procijenjene vrijednosti građevinskih objekata i priključaka za 15.888.015.- HRD ili 288.873,- DEM. Povećanje procijenjene vrijednosti nastalo je zbog primjene većih cijena kod procjene vrijednosti građevinskih objekata i priključaka, za 9.797.645.- HRD ili 178.139,- DEM te zbog procjene poslovnog prostora površine 174 m<sup>2</sup> u iznosu 6.090.370.- HRD ili 110.734,- DEM koji se nalazio u Zagrebu, Naselak 29, a u naravi je činio dvorišnu zgradu izgrađenu na z.k.č. broj 2051/1 upisanu u z.k.ul. broj 6914 k.o. Grad Zagreb. Procjenu navedenog poslovnog prostora obavila je u studenome 1992.

Agencija je rezervirala 1 107 dionica Društva za nekretninu u Zagrebu, Naselak 29, koja je bila nacionalizirana 1961. Poduzeće je na temelju rješenja nadležnog tijela iz prosinca 1965. imalo pravo korištenja i raspolaganja predmetnim poslovnim prostorom.

Procijenjena vrijednost zemljišta smanjena je jer je iz procjene isključeno zemljište za koje do početka pretvorbe nisu bili riješeni imovinsko vlasnički odnosi, a odnosi se na zemljište na lokacijama u Zagrebu, Ivanićgradska i Kriška gdje se nalaze poslovni prostori u etažnom vlasništvu Poduzeća i još nekoliko korisnika.

Vrijednost građevinskog zemljišta nije bila evidentirana u poslovnim knjigama Poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

Postupkom procjene vrijednosti, građevinsko zemljište ukupne površine 1 142,24 m<sup>2</sup> procijenjeno je prema elaboratu u ukupnom iznosu 12.249.270.- HRD ili 222.714,- DEM. Prema dopuni elaborata ukupna procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta iznosila je 11.033.495.- HRD ili 200.609,- DEM odnosno manje za 1.215.775.- HRD ili 22.105,- DEM. Procijenjena vrijednost zemljišta utvrđena je prema podacima o vrijednosti prosječnih troškova pripreme građevinskog zemljišta za prosinac 1991. za III-B zonu po 1 m<sup>2</sup> te podacima o visini rente za III zonu utvrđenih odlukom Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje Grada Zagreba.

Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata za navedenih pet lokacija na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 7.689.000.- HRD ili 139.800,- DEM. Procijenjena vrijednost građevinskih objekata ukupne neto građevinske površine 994,26 m<sup>2</sup> iznosila je 17.303.880.- HRD ili 314.616,- DEM. Procjenitelji su iskazali geometrijske podatke, jedinične cijene, strukturu i ukupnu vrijednost predmetnih nekretnina. Na neto građevinsku površinu objekata primijenjene su tržišne cijene izgradnje ekvivalentnog objekta čime je dobivena nova vrijednost objekata. Sadašnja vrijednost obračunana je na način da je nova vrijednost umanjena zbog starosti i trošnosti objekata. Prema dopuni elaborata procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila je 33.191.895.- HRD ili 603.489,- DEM odnosno više za 15.888.015.- HRD ili 288.873,- DEM.

Priključci (vodovod, kanalizacija, struja, telefon i plin) su u elaboratu procijenjeni u ukupnom iznosu 3.140.830.- HRD ili 57.106,- DEM primjenom jediničnih cijena izgradnje komunalnih objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje utvrđenih odlukom Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje građevinskog zemljišta Grada Zagreba. Prema dopuni elaborata vrijednost priključaka procijenjena je u ukupnom iznosu 6.096.310.- HRD ili 110.842,- DEM, odnosno više za 2.955.480.- HRD ili 53.736,- DEM.

Društvo je u veljači 1997. uputilo Fondu zahtjev za iskaz nekretnina za potrebe upisa vlasništva u zemljišne knjige.

Fond je u srpnju 1997. izdao rješenje u kojem se daje iskaz nekretnina koje su u postupku pretvorbe uključene u procjenu u vrijednost Poduzeća. Društvo je 2. srpnja 1999. podnijelo Fondu prijedlog za izmjenu rješenja, uz obrazloženje da je u navedenom rješenju pogrešno iskazano da zemljište na lokaciji Volovčica bb, Zagreb nije ušlo u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Fond je 15. srpnja 1999. donio zaključak kojim ispravlja navedeno rješenje tako da navodi da je na navedenoj lokaciji procijenjena vrijednost poslovnog prostora - praonica rublja neto građevinske površine 189,23 m<sup>2</sup> i kancelarija neto građevinske površine 51,00 m<sup>2</sup>, u objektu sagrađenom na z.k.č. broj 2364/3, upisanoj u posjedovni list 3345 k.o. Peščenoca, a da je u rješenju pogrešno navedeno da zemljište nije ušlo u procjenu jer je pripadajući dio zemljišta procijenjen u vrijednosti poslovnog prostora razmjerno učešću Društva u suvlasništvu nekretnine.

#### - Procjena vrijednosti opreme

Knjigovodstvena vrijednost opreme na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 2.209.955.- HRD ili 40.181,- DEM.

Procijenjena vrijednost opreme prema elaboratu iz lipnja 1992. iznosila je 1.849.925.- HRD ili 33.635,- DEM, a odnosila se na procijenjenu vrijednost opreme koja se koristi u praonici rublja u iznosu 1.045.055.- HRD ili 19.001,- DEM, opreme na sajmu rabljenih vozila u iznosu 217.470.- HRD ili 3.954,- DEM, opreme za transport (vozilo Renault 4) procijenjene vrijednosti nula te druge opreme potrebne za obavljanje djelatnosti (uredska oprema i namještaj) u iznosu 587.400.- HRD ili 10.680,- DEM.

Oprema je procijenjena na temelju podataka o starosti opreme, tehničko-tehnoloških

karakteristika, fizičkog i tehnološkog stanja opreme, uvjeta i načina na koji se oprema koristila i održavala, podataka o ponudi i potražnji za istom ili sličnom opremom na tržištu odnosno nabavnom vrijednošću nove opreme istih ili sličnih karakteristika uvećanih za dodatne troškove (carina, transportni troškovi i slično).

Nakon obavljene kontrole elaborata, Agencija je u kolovozu 1992. uputila Poduzeću pisane primjedbe sa zahtjevom da se dostave dodatna obrazloženja i dopuni dokumentacija koja je bila osnova za procjenu vrijednosti opreme. Poduzeće je izradilo dopunu elaborata koju je dostavilo ju Agenciji u studenome 1992. Poduzeće nije ispravilo procijenjenu vrijednost opreme. Agencija je obavila ispravak, nakon čega je procijenjena vrijednost opreme iznosila 2.750.495.- HRD ili 50.009,- DEM odnosno više za 900.570.- HRD ili 16.374,- DEM. Razlika je nastala zbog primjene većih cijena kod procjene vrijednosti opreme koja se koristila u praonici rublja, druge opreme za obavljanje djelatnosti (uredska oprema i namještaj) te vozilo Renault 4 koje je procijenjeno po knjigovodstvenoj vrijednosti.

- Procjena kratkoročnih potraživanja

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 2.884.035.- HRD ili 52.437,- DEM, a procijenjena vrijednost prema elaboratu iznosila je 1.690.755.- HRD ili 30.741,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja odnosila se na kratkoročna potraživanja od kupaca u iznosu 1.290.025.- HRD ili 23.455,- DEM, kratkoročna financijska ulaganja u iznosu 314.985.- HRD ili 5.727,- DEM i druga kratkoročna potraživanja u iznosu 1.279.025.- HRD ili 23.255,- DEM. Potraživanja od kupaca na dan 31. prosinca 1991. iznosila su 1.488.025.- HRD ili 27.055,- DEM, a ispravak vrijednosti potraživanja iznosio je 198.000.- HRD ili 3.600,- DEM odnosno 13,30% vrijednosti potraživanja bilo je otpisano prema zakonskim odredbama o obvezi otpisivanja potraživanja starijih od 60 dana.

Potraživanja knjigovodstvene vrijednosti 1.290.025.- HRD ili 23.455,- DEM procijenjena su u iznosu 1.107.975.- HRD ili 20.145,- DEM. Kratkoročna financijska ulaganja procijenjena su po knjigovodstvenoj vrijednosti, a druga kratkoročna potraživanja procijenjena su u iznosu 267.795.- HRD ili 4.869,- DEM. Nakon kontrole elaborata, Agencija je smanjila procijenjenu vrijednost kratkoročnih potraživanja na 1.422.960.- HRD ili 25.872,- DEM odnosno za 267.795.- HRD ili 4.869,- DEM manje nego u elaboratu. Navedena razlika odnosi se na procijenjenu vrijednost drugih kratkoročnih potraživanja. U Fondu i Društvu nema dokumentacije iz koje bi bio vidljiv razlog smanjenja procijenjene vrijednosti navedenih potraživanja.

- Procjena vrijednosti zaliha

Knjigovodstvena vrijednost zaliha na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 419.980.- HRD ili 7.636,- DEM, a odnosila se na materijal u skladištu u iznosu 291.005.- HRD ili 5.291,- DEM i na robu u skladištu u iznosu 128.975.- HRD ili 2.345,- DEM. Procijenjena vrijednost zaliha na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 771.045.- HRD ili 14.019,- DEM, od čega se na procijenjenu vrijednost materijala u skladištu odnosi 707.025.- HRD ili 12.855,- DEM, sitnog inventara u uporabi 64.020.- HRD ili 1.164,- DEM dok je vrijednost robe na skladištu procijenjena u iznosu nula. Poduzeće je vrijednost materijala procijenilo po tržišnim cijenama na dan procjene, a vrijednost sitnog inventara u uporabi čija je knjigovodstvena vrijednost zbog 100,00% otpisa na dan 31. prosinca 1991. bila nula.

Agencija je nakon kontrole elaborata uputila Poduzeću u kolovozu 1992. pisane

primjedbe na procjenu vrijednosti robe u skladištu sa zahtjevom da se izvrši procjena na temelju tržišnih cijena na dan procjene te navedu izvori podataka za cijene. Poduzeće je u studenome 1992. uputilo Agenciji dopunu elaborata s obrazloženjem da se vrijednost robe na skladištu odnosi samo na jednu vrstu robe (97 komada rasti vejdera) koja je na skladištu dulje od jedne godine (vijek trajanja kraći od jedne godine), nije pogodna za prodaju te kao takva predstavlja trošak skladištenja.

Agencija je procijenila vrijednost robe u skladištu u iznosu 64.350.- HRD ili 1.170,- DEM tako da je ukupna procijenjena vrijednost zaliha na dan 31. prosinca 1991. iznosila 835.395.- HRD ili 15.189,- DEM.

#### - Procjena vrijednosti kratkoročnih obveza

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih obveza na dan 31. prosinca 1991. iskazana je u iznosu 4.443.010.- HRD ili 80.782,- DEM, a odnosila se na obveze prema dobavljačima u iznosu 3.596.010.- HRD ili 65.382,- DEM, obveze za primljene vrijednosne papire u iznosu 60.005.- HRD ili 1.091,- DEM, obveze za novčana sredstva fondova u iznosu 120.010.- HRD ili 2.182,- DEM te druge tekuće obveze u iznosu 666.985.- HRD ili 12.127,- DEM. Obveze za primljene vrijednosne papire, obveze za novčana sredstva i druge tekuće obveze knjigovodstvene vrijednosti u iznosu 852.995.- HRD ili 15.509,- DEM procijenjene su na dan 31. prosinca 1992. prema knjigovodstvenoj vrijednosti, a obveze prema dobavljačima knjigovodstvene vrijednosti 3.596.010.- HRD ili 65.382,- DEM u iznosu 2.885.025.- HRD ili 52.455,- DEM.

### 3.2. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu

Agencija je 12. siječnja 1993. izdala potvrdu kojom je Poduzeću dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu u dioničko društvo. Prema podacima navedenim u potvrdi, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 437.750.000.- HRD ili 850.000,- DEM po tečaju na dan predaje potpune dokumentacije 515.- HRD za 1,- DEM.

U prilogu potvrde dani su podaci za zaključenje ugovora u kojima je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica s popustom osobama iz članka 5. stavak 1. točke 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, nominalne vrijednosti 218.875.000.- HRD ili 425.000,- DEM i prodajom dionica bez popusta osobama iz članka 5. stavak 1. točke 1. Zakona u iznosu 161.864.500.- HRD ili 314.300,- DEM. Neprodane dionice predviđeno je prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond radnika) i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) u omjerima utvrđenim zakonom. Određeno je da se u portfelju Hrvatskog fonda za razvoj zadržava 1 107 rezerviranih dionica Društva koje se odnose na nekretnine u Zagrebu, Naselak 29, površine 174 m<sup>2</sup>, izgrađene na z.k.č. broj 2051/1, z.k.ul. broj 6914, kojima Društvo ne može privremeno raspolagati jer je bilo u tijeku utvrđivanje nosioca prava korištenja i raspolaganja nekretninama. Građevinska zemljišta na lokacijama Jakuševac površine 75 000 m<sup>2</sup> i Volovčica bb površine 304 m<sup>2</sup> nisu u vlasništvu Društva te je njihov zakup bilo potrebno riješiti sa zakupodavcem. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 51.500.- HRD ili 100,- DEM.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Odlukom i programom pretvorbe te potvrdom o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu određeno je da će se pretvorba Poduzeća u dioničko društvo obaviti prodajom odnosno upisom i otkupom dionica i prijenosom neprodanih dionica fondovima.

Nakon objavljenog oglasa u dnevnom tisku od 1. lipnja 1992., izvršen je upis i prodaja dionica. U tablici broj 2 daje se pregled upisanih i prodanih dionica na dan 11. veljače 1993.

Tablica broj 2

Pregled upisanih i prodanih dionica na dan 11. veljače 1993.

Red. broj	Vrsta dionica	Broj imatelja dionica	Broj dionica	Udjel u %	Vrijednost dionica u DEM	Popust u DEM	Obveza za uplatu u DEM	Uplađeno u HRD (uplata prvog obroka i jednokratne uplate)
1.	Dionice s popustom na obro-nu otplatu	31	4 250	50,00	425.000,-	169.700,-	255.300,-	547.890,-
2.	Dionice bez popusta uz jednokratnu uplatu	2	3 143	36,98	314.300,-	-	314.300,-	105.211.925,-
3.	Rezervacija za naknadu za nacionaliziranu i oduzetu imovinu	1	1 107	13,02	110.700,-	-	-	-
Ukupno		33	8 500	100,00	850.000,-	169.700,-	569.600,-	105.759.815,-

Dionice s popustom i bez popusta upisali su i kupili zaposlenici. Zaposlenici su upisali pojedinačno od 50 do 200 dionica uz popust (od 23,00% do 53,00%). Dionice bez popusta su nakon upisa dionica s popustom kupila dva zaposlenika i to Stjepan Obad 3 043 dionice i Draga Ivetić 100 dionica.

Uplate dionica izvršene su na račun Hrvatskog fonda za razvoj 17. i 18. veljače 1993., što preračunano u DEM po srednjem tečaju Narodne banke hrvatske na dane uplate ukupno iznosi 158.560,- DEM, a odnosi se na uplate prvog obroka dionica s popustom u iznosu 821,- DEM i jednokratnu uplatu dionica bez popusta u iznosu 157.739,- DEM. Uplate dionica bez popusta jednokratnom uplatom razlikuju se od iznosa obveze za uplatu zbog ostvarenog popusta zbog načina plaćanja obveze.

#### 3.4. Upis u sudski registar

Društvo je 9. travnja 1993. upisano u registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu na temelju prijave za upis sa sljedećim priložima: odluka o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo, potvrda Agencije, statut Društva, popis dioničara, zapisnik s osnivačke skupštine dioničara i odluka upravnog odbora o izboru direktora.

Rješenjem broj Fi-5697/93 obavljen je upis pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo.

U tablici broj 3 daje se vlasnička struktura dionica Društva upisana u sudski registar.

Tablica broj 3

## Vlasnička struktura dionica upisana u sudski registar

Redni broj	Imatelj dionica	Broj dionica	Udjel u %
1.	Hrvatski fond za razvoj	738	8,68
2.	Fond radnika	258	3,04
3.	Fond poljoprivrednika	111	1,31
4.	Stjepan Obad	3 243	38,15
5.	Dragica Krneta	200	2,35
6.	Branko Inkret	200	2,35
7.	Dragica Iveti}	250	2,94
8.	drugi dioničari (29)	3 500	41,18
Ukupno		8 500	100,00

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

## 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Na temelju četiri ugovora o kupoprodaji dionica, u razdoblju od 15. prosinca 1993. do 14. veljače 1994., dioničari su prodali Stjepanu Obadu 550 otplaćenih dionica s popustom.

Na temelju ugovora o kupoprodaji dionica od 14. veljače 1994. jedan dioničar je prodao Stjepanu Obadu 100 otplaćenih dionica bez popusta.

Na dan 14. veljače 1994. Stjepan Obad je imao 3 893 dionice ili 45,80% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a drugi dioničari (bez 1 107 rezerviranih dionica) 3 500 dionica ili 41,18% udjela.

Na temelju 13 ugovora o kupoprodaji dionica u razdoblju od 14. veljače 1994. do 11. studenoga 1996. dioničari su Stjepanu Obadu prodali 1 750 otplaćenih dionica s popustom.

Na dan 11. studenoga 1996. Stjepan Obad je imao 5 643 dionice ili 66,39% udjela u temeljnom kapitalu Društva, a drugi dioničari (bez rezerviranih dionica) 1 750 dionica ili 20,59% udjela.

Na temelju ugovora o kupoprodaji dionica od 17. studenoga 1998. jedan dioničar je Stjepanu Obadu prodao 100 otplaćenih dionica s popustom nakon čega je Stjepan Obad imao 5 743 dionice ili 67,56% udjela, a drugi dioničari (bez rezerviranih dionica) 1 650 dionica ili 19,41% udjela.

Prema odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine Društva, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši ili padne ispod 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3 ili 75,00%, obvezna je izvijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske u roku osam dana od dana pribavljanja ili gubitka glasačkih prava.



U skladu s navedenim odredbama Stjepan Obad je bio obvezan o stjecanju više od 2/3 dionica, koje se dogodilo na dan 17. studenoga 1998., obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske.

Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske, prema dopisu od 23. listopada 2003., nije obaviještena o stjecanju ili otpuštanju dionica Društva.

Dioničar Stjepan Obad je do stupanja na snagu Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava raspolagao s više od 25,00% od ukupnog broja glasova na glavnoj skupštini, a nakon stupanja na snagu navedenog Zakona odnosno 17. studenoga 1998. stekao je 100 dionica Društva. Stjepan Obad nije objavio ponudu za preuzimanje Društva što nije u skladu s odredbama članka 3. i članka 31. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava (koji se primjenjuje od 20. studenoga 1997.), kojim je propisano da je pravna ili fizička osoba koja po bilo kojoj osnovi osim nasljeđivanjem stekne dionice jednog izdavatelja, a tim stjecanjem broj glasova na glavnoj skupštini prijeđe 25,00% od ukupnog broja glasova, obvezna je o stjecanju odmah obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske, te u roku sedam dana od dana stjecanja objaviti ponudu za preuzimanje. Odredbama članka 31. Zakona propisano je da su dioničari koji na dan stupanja na snagu navedenog Zakona raspoložu s više od 25,00% od ukupnog broja glasova na glavnoj skupštini izdavatelja, i koji nakon stupanja na snagu ovog Zakona, steknu samo i jednu dionicu s pravom glasa na glavnoj skupštini izdavatelja također obvezni objaviti ponudu za preuzimanje.

Stjepan Obad od 17. studenoga 1998. nije stjecao niti otpuštao dionice, a na dan 29. listopada 2003. imao je 5 743 dionice ili 77,68% udjela.

Skupština Društva je 26. studenoga 2001. donijela odluku o smanjenju i povećanju temeljnog kapitala povlačenjem dionica i unosom dijela dobiti. Temeljni kapital u iznosu 3.400.000,00 kn smanjen je za 442.800,00 kn uz istodobno povlačenje 1 107 dionica.

Temeljni kapital se prema navedenoj odluci povećava iz dijela akumulirane dobiti u prethodnim godinama, za 739.300,00 kn, na 3.696.500,00 kn. Za povećani iznos temeljnog kapitala nisu izdane nove dionice, nego je kapital podijeljen na 7 393 dionice s tim da se povećava nominalna vrijednost dionice na 500,00 kn. Slijedom navedenog kod dioničara se ne mijenja broj dionica, mijenja se na više samo postotak udjela u temeljnom kapitalu zbog povlačenja 1 107 dionica.

Na temelju tri ugovora o kupoprodaji dionica u razdoblju od 17. svibnja 2001. do 29. listopada 2003. dioničari su Drago Obadu prodali 250 otplaćenih dionica s popustom.

Na temelju dva ugovora o kupoprodaji dionica u razdoblju od 17. svibnja 2001. do 29. listopada 2003. dioničari su Mariju Obadu prodali 200 otplaćenih dionica s popustom.

Na dan 29. listopada 2003. Drago Obad je imao 250 dionica ili 3,38% udjela, Mario Obad 200 dionica ili 2,71% udjela, a drugi dioničari (bez Stjepana Obada) 1 200 dionica ili 16,23% udjela.

U vrijeme obavljanja revizije, u listopadu 2003., sve dionice Društva bile su otplaćene. Raskida ugovora s Fondom nije bilo.

#### 4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Prema potvrdi Agencije od 12. siječnja 1993. Fond je rezervirao 1 107 dionica Društva, koje se odnose na nekretnine za koje nisu bili rješeni imovinsko pravni odnosi.

U knjizi dionica Društva kao i kod upisa vlasničke strukture u sudski registar upisano je da su imatelji 1 107 dionica Hrvatski fond za razvoj (738 dionica), Fond radnika (258 dionica) i Fond poljoprivrednika (111 dionica).

Odlukom skupštine Društva od 20. prosinca 2000. određen je ispravak podataka o vlasništvu dionica odnosno da se svih 1 107 rezerviranih dionica upiše u korist Fonda.

Prema odredbama izvansudske nagodbe broj OU-670/01 od 2. listopada 2001. koju je zaključilo Društvo s Fondom i ovlaštenicima za naknadu nacionalizirane i oduzete imovine, 1 107 dionica Društva (nominalne vrijednosti 110.700,- DEM) rezerviranih u Fondu na ime naknade prijašnjim vlasnicima, zbog povrata nacionalizirane imovine vlasnicima u naravi i to poslovnog prostora na adresi Naselak 29, površine 174 m<sup>2</sup>, sagrađenog na dijelu z.k.č. broj 2051/1 ili po novoj izmjeri 1727 k.o. Peščenica, upisanoj u z.k.ul. broj 6914 k.o. Grad Zagreb, prenosi se u portfelj Društva, nakon čega je smanjen temeljni kapital Društva.

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

#### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 4 daje se pregled strukture vlasništva dionica na dan 29. listopada 2003.

Tablica broj 4

Pregled strukture vlasništva dionica na dan 29. listopada 2003.

Red. broj	Imatelj dionica	Broj dionica	Udjel u %
1.	Stjepan Obad	5 743	77,68
2.	drugi dioničari (7)	1 200	16,23
3.	Drago Obad	250	3,38
4.	Mario Obad	200	2,71
Ukupno		7 393	100,00

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

U tablici broj 5 na temelju financijskih izvještaja Društva daje se usporedni pregled osnovnih podataka o poslovanju Društva za razdoblje od 1993. do 2002.

Tablica broj 5

Usporedni podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1993. do 2002.

dn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
I Prihodi	2.490.718,00	7.589.207,10	8.597.475,71	9.799.444,34	9.713.648,16	8.520.779,22	8.381.176,30	8.336.645,84	8.336.247,38	7.874.502,55
II Rashodi	2.329.237,00	7.289.919,13	8.247.266,83	8.513.523,05	8.609.667,82	7.639.127,69	7.231.052,22	7.530.593,39	8.019.133,96	7.673.741,11
III Dobit	161.481,00	299.287,97	350.208,88	1.285.921,29	1.103.980,34	881.651,53	1.150.124,08	806.052,45	317.113,42	200.761,44
IV Aktiva	5.430.561,00	6.151.152,64	6.907.884,35	8.933.528,63	9.241.059,54	10.088.961,45	11.366.027,12	12.552.726,07	11.303.567,98	10.992.586,32
1. Dugotrajna imovina	5.034.810,00	5.606.412,34	5.826.318,05	7.896.147,11	8.181.501,99	8.734.490,00	9.887.286,32	11.238.691,00	10.233.489,66	10.043.781,40
1.1. Nematerijalna imovina	-	106,47	-	-	-	71.860,00	70.063,50	68.267,00	-	-
1.2. Materijalna imovina	5.011.339,00	5.582.835,02	5.802.847,20	7.872.676,26	8.158.031,14	8.639.159,15	9.793.751,97	11.146.953,15	10.210.018,81	10.020.310,55
1.3. Financijska imovina	23.471,00	23.470,85	23.470,85	23.470,85	23.470,85	23.470,85	23.470,85	23.470,85	23.470,85	23.470,85
2. Kratkotrajna imovina	344.548,00	544.740,30	1.077.292,58	1.024.914,78	1.058.825,55	1.350.894,73	1.475.529,25	1.313.711,37	1.058.332,32	931.598,12
2.1. Zalihe	17.756,00	24.785,74	29.522,32	38.699,59	29.074,74	20.765,71	34.898,97	37.292,26	26.143,12	35.719,21
2.2. Potraživanja	180.187,00	311.036,28	393.692,70	546.077,34	602.509,13	739.607,46	877.382,25	774.157,52	765.677,72	583.722,73
2.3. Financijska imovina	88.137,00	195.850,00	468.260,59	286.386,77	269.739,84	368.075,67	295.224,07	333.935,09	177.247,99	211.905,22
2.4. Novac	58.468,00	13.068,28	185.816,97	153.751,08	157.501,84	222.445,89	268.023,96	168.326,50	89.263,49	100.250,96
3. Aktivna vrem. razgranič.	51.203,00	-	4.273,72	12.466,74	732,00	3.576,72	3.211,55	323,70	11.746,00	17.206,80
V Pasiva	5.430.561,00	6.151.152,64	6.907.884,35	8.933.528,63	9.241.059,5	10.088.961,45	11.366.027,12	12.552.726,07	11.303.567,98	10.992.586,32
1. Kapital i pričuve	5.146.211,00	5.364.337,01	5.629.638,72	6.592.033,92	7.351.975,45	7.944.006,19	8.898.727,82	9.664.615,87	9.363.895,25	9.418.624,19
2. Dugoročna rezerviranja	-	400.000,00	1.000.000,00	800.000,00	500.000,00	-	-	-	-	-
3. Kratkoročne obveze	246.731,00	384.715,63	255.878,29	1.538.262,27	1.389.084,09	787.444,16	2.467.299,30	2.888.110,20	1.939.672,73	1.573.962,13
4. Pasivna vrem. razgranič.	37.619,00	2.100,00	22.367,34	3.232,44	-	1.357.511,10	-	-	-	-
VI Broj zaposlenika	31	29	29	29	31	30	29	28	30	29

Značajniji prihodi Društva ostvaruju se pružanjem usluga organiziranja sajma rabljenih automobila (prodaja ulaznica za korištenje prodajnog prostora, iznajmljivanje objekata i štandova), iznajmljivanjem poslovnih prostora i pranjem i glačanjem rublja.

U strukturi rashoda Društva značajnije stavke čine troškovi zakupa zemljišta, troškovi usluga održavanja sajma, materijalni troškovi tekućeg i investicijskog održavanja i troškovi plaća i naknada zaposlenicima.

Dobit prije oporezivanja u 2002. u odnosu na 1993. veća je za 24,33% s tim da od 1994. do 1996., ako se promatra godina pojedinačno u odnosu na prethodnu, ima trend rasta, a nakon toga pada uz izuzetak 1999.

Dugotrajnu materijalnu imovinu uglavnom čine zemljište, građevinski objekti, infrastruktura na lokaciji Sajmišna cesta 8. (vodovodna mreža i kolektor - odvodnja), transportna sredstva, postrojenja i oprema praonice rublja na lokaciji Trg Volovčica b.b. te uređaji i oprema u sjedištu Društva.

Društvo je koncem 1995. započelo izgradnju poslovne zgrade na sajmu automobila Jakuševac, koja je koncem 2000. stavljena u upotrebu. Vrijednost navedene zgrade je veća od 50,00% ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

Dugotrajna materijalna imovina u 2002. u odnosu na 1993. veća je za 99,95%. Društvo je tijekom navedenog razdoblja prodalo tri poslovna prostora i vratilo nacionaliziranu imovinu prijašnjim (poslovnog prostora na adresi Naselak 29, površine 174 m<sup>2</sup>).

Kratkoročnu financijsku imovinu čine kratkoročne pozajmice pravnim i fizičkim osobama koje se temelje na ugovorima i dopunama ugovora.

Prema bilanci stanja za 2002. upisani kapital iznosio je 3.696.500,00 kn, revalorizacijske pričuve 1.673.379,47 kn, pričuve 176.598,72 kn, zadržana dobit 3.743.487,06 kn i dobit tekuće godine 128.658,94 kn.

Društvo je provodilo revizije financijskih izvještaja za poslovne godine 1994., 1995., 1998. i 2001. Revizije za 1994. i 1995. obavilo je društvo Financijska revizija Dragun d.o.o., Zagreb, a za druge godine društvo za reviziju, računovodstvo i porezno savjetovanje Dragon revizija d.o.o., Zagreb. Prema mišljenjima revizora financijska izvješća za navedene godine realno i objektivno prikazuju financijsko stanje i rezultate poslovanja Društva.

Prema odlukama skupštine određeno je da će se iz ostvarenih dobitaka do 31. prosinca 2000. isplaćivati dividende i to u iznosima 73.930,00 kn u tijeku 2002. i 73.930,00 kn u tijeku 2003. Drugih odluka o isplatama dividendi nije bilo.

U vrijeme obavljanja revizije, u listopadu 2003., Društvo je imalo 29 zaposlenika. Na početku 1993. Društvo je imalo 33 zaposlenika. Od početka 1993. do konca 2002. primljeno je sedam novih zaposlenika, deset ih je umirovljeno i s jednim je sporazumno raskinut radni odnos, tako da je koncem 2002. Društvo imalo 29 zaposlenika.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama

Društvo je na temelju tri ugovora o kupoprodaji nekretnina prodalo poslovne prostore koji se nalaze u sklopu stambeno-poslovnog objekta sagrađenog na z.k.č. broj 2625 k.o. Peščenica (zgrada na adresi Zapoljska 36, 37, 39 i 40).

Prema ugovoru od 18. lipnja 1998. prostor površine 34,90 m<sup>2</sup> prodan je Jasni Zorić iz Zagreba za 139.467,26 kn.

Prema ugovoru od 24. kolovoza 1998. prostor površine 34,90 m<sup>2</sup> prodan je Robertu Zemanu iz Sesveta za 137.735,65 kn.

Prema ugovoru od 29. siječnja 2003. prostor površine 34,90 m<sup>2</sup> prodan je društvu Trgo - M.C. d.o.o., Zagreb za 112.490,51 kn.

Društvo je na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 19. siječnja 1999. prodalo poslovni prostor površine 69,32 m<sup>2</sup> koji se nalazi u stambeno-poslovnim objektu sagrađenom na z.k.č. broj 2669 k.o. Peščenica (zgrada na adresi Ivanićgradska 67 i 69). Navedeni prostor prodan je Petru Pintarecu iz Zagreba za 76.252,- DEM, što po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan zaključenja ugovora iznosi 286.013,63 kn.

Društvo je izvansudskom nagodbom broj OU-670/01 od 2. listopada 2001., izvršilo povrat nacionalizirane imovine prijašnjim vlasnicima u naravi i to poslovnog prostora na adresi Naselak 29, površine 174 m<sup>2</sup>, sagrađenog na dijelu z.k.č. broj 2051/1 ili po novoj izmjeri 1727 k.o. Peščenica, upisanoj u z.k.ul. broj 6914 k.o. Grad Zagreb.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Komunalni centar, Zagreb.

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

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

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

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

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Stjepan Obad je na temelju ugovora o kupoprodaji dionica, zaključenog 17. prosinca 1998., stekao 100 dionica Društva nakon čega je imao 5 743 dionice ili 67,56% ukupnog broja dionica. Stjepan Obad nije obavijestio Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske o stjecanju dionica, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je određeno kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine Društva, i kada zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmaši ili padne ispod 10,00%, 20,00%, 1/3, 50,00%, 2/3, ili 75% glasova, obvezna je izvijestiti izdavatelja i Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske u roku osam dana od dana pribavljanja ili gubitka glasačkih prava. Također, stjecatelj nije objavio ponuda za preuzimanje Društva, što nije u skladu s odredbama članka 3. i članka 31. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, prema kojima je pravna ili fizička osoba koja po bilo kojoj osnovi osim nasljeđivanjem stekne dionice jednog izdavatelja, a tim stjecanjem broj glasova na glavnoj skupštini prijeđe 25,00% ukupnog broja glasova, obvezna o stjecanju odmah obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske, te u roku sedam dana od dana stjecanja objaviti ponudu za preuzimanje. Odredbama članka 31. navedenog Zakona, propisano je da su dioničari koji na dan stupanja na snagu ovog Zakona raspolažu s više od 25,00% od ukupnog broja glasova na glavnoj skupštini izdavatelja, i koji nakon stupanja na snagu navedenog Zakona, steknu samo i jednu dionicu s pravom glasa na glavnoj skupštini izdavatelja također obvezni objaviti ponudu za preuzimanje.

Razvojnim programom predviđeno je proširenje površine na lokaciji Jakuševac na kojoj se održava sajam rabljenih automobila sa 75 000 m<sup>2</sup> na 160 000 m<sup>2</sup> te uređenje navedenog prostora, za što je planirano 5.000.000,- DEM. U prvoj fazi predviđena je izgradnja poslovnog prostora površine 400 m<sup>2</sup> u vrijednosti 400.000,- DEM, te ulaganje u komunalne infrastrukture u iznosu 500.000,- DEM. Zbog ograničenog prostora, nije predviđeno povećanje kapaciteta praonice rublja, ali je planirana zamjena dotrajalih strojeva u vrijednosti 100.000,- DEM. Također, predviđena je nabava dva nova dostavna vozila i jednog automobila ukupne vrijednosti 100.000,- DEM.

Poduzeće je planiralo obaviti ulaganja u prvoj fazi u iznosu 1.100.000,- DEM, od čega bi se putem dokapitalizacije osigurala sredstva u iznosu 300.000,- DEM. Daljnji razvoj planiran je zajedničkim ulaganjem s drugim investitorima, uz moguće proširenje Društva.

Razvojni program nije sastavljen u potpunosti u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća odnosno nije navedeno razdoblje u kojem se treba ostvariti, ne sadrži analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, ocjenu izvodljivosti, financijske pokazatelje poslovanja kroz određeno razdoblje kao ni razradu na godišnjoj razini, te se ne može dati ocjena ostvarenja.

Društvo je u razdoblju od 1993. do 2002. ostvarivalo dobit. Prema bilanci stanja za 2002. upisani kapital iznosio je 3.696.500,00 kn, revalorizacijske pričuve 1.673.379,47 kn, pričuve 176.598,72 kn, zadržana dobit 3.743.487,06 kn i dobit tekuće godine 128.658,94 kn, a kratkoročne obveze 1.573.962,13 kn. Koncem 1995. započela je izgradnja poslovne zgrade na sajmu automobila Jakuševac, koja je koncem 2000. stavljena u upotrebu. Početkom 1993. Društvo je imalo 33 zaposlenika. Od početka 1993. do konca 2002. primljeno je sedam novih zaposlenika, deset ih je umirovljeno i s jednim je sporazumno raskinut radni odnos, tako da je koncem 2002. Društvo imalo 29 zaposlenika.

S obzirom da je Društvo nakon pretvorbe uspješno poslovalo, da je ostvarivalo dobit, da je obavljalo ulaganja i povećalo vrijednost imovine te da je očuvalo produktivnu zaposlenost, ostvareni su ciljevi privatizacije propisani odredbom članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*Zakonski predstavnik pravne osobe u očitovanju od 14. siječnja 2004. navodi da prihvaća izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Komunalni centar, Zagreb.*

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

Ovlašteni državni revizori:

Andrija Majić, dipl. oec.

Lidija Raič, dipl. iur.

Izvješće uručeno dana:

---

Primitak potvrđuje:

---

(žig i potpis)

**KOMUNALNI CENTAR, ZAGREB**

## 1. Zbor radnika:

Vesna Baretić, predsjednik  
- nema podataka o članovima

## 2. Upravni odbor:

Ivan Koričić, član od 15. prosinca 1992.,  
predsjednik od 12. siječnja 1993. do 15. ožujka 1993.

Stjepan Mišura, od 15. prosinca 1992. do 15. ožujka 1993.

Đurđa Vukovarac, od 15. prosinca 1992. do 15. ožujka 1993.

Branka Špeljko, od 15. prosinca 1992. do 15. ožujka 1993.

Dragica Krneta, od 15. prosinca 1992. do 15. ožujka 1993.

Krasoje Ristovski, predsjednik od 16. ožujka 1993. do 12. prosinca 1995.

Stjepan Obad, od 16. ožujka 1993. do 12. prosinca 1995.

Branko Inkret, od 16. ožujka 1993. do 12. prosinca 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Marica Gudac, predsjednik od 16. ožujka 1993. do 12. prosinca 1995.

Draga Ivetić, od 16. ožujka 1993. do 12. prosinca 1995.

Željko Miškulin, od 16. ožujka 1993. do 12. prosinca 1995.

Dragica Krneta, predsjednik od 13. prosinca 1995. do 28. listopada 2003.

Branko Inkret, od 13. prosinca 1995. do 28. listopada 2003.

Kata Čadi, od 13. prosinca 1995. do 28. listopada 2003.

## 4. Direktor ili uprava:

Stjepan Obad, v.d. direktora od 16. ožujka 1993.,  
direktor od 15. travnja 1993.