



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

NAMA, ZAGREB

Zagreb, travanj 2003.

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
2.3.	Vlasnički povezana društva	5
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	7
3.1.	Odluka o pretvorbi	7
3.1.1.	Program pretvorbe	8
3.1.2.	Razvojni program	9
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	10
3.2.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	11
3.3.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	24
3.4.	Provedba programa pretvorbe	25
3.5.	Upis u sudski registar	26
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	27
4.1.	Prodaja dionica	27
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	27
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	31
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	31
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	32
5.3.	Poslovanje s povezanim društvima	40
5.4.	Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu	40
5.5.	Sanacija	42
5.6.	Stečaj	43
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	44
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	44
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	46
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	48



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/90

Urbroj: 613-01-02-03-11

Zagreb, 24. travnja 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA NAMA, 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 NAMA, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 29. kolovoza 2002. do 24. travnja 2003.

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

Postupak pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- 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 92/99, 80/O2, 81/O2),
- Zakon o sanaciji i restrukturiranju banaka (Narodne novine 44/94)
- Odluka o sanaciji i restrukturiranju Privredne banke Zagreb d.d. (Narodne novine 106/96, 8/97 i 101/98),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 1/97, 137/97, 6/98),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Rješenjem Vlade Narodne Republike Hrvatske iz srpnja 1948. osnovano je trgovačko poduzeće Narodni magazin, u bivšoj obnovljenoj robnoj kući Kastner und Ohler u Zagrebu, Ilica 4-6. Do 1960. poduzeće je poslovalo samo u navedenoj robnoj kući. U listopadu 1974. rješenjem Okružnog privrednog suda registrirano je društveno poduzeće Nama sa solidarnom odgovornošću OOUR-a. Rješenjem suda iz prosinca 1976. izmijenjen je naziv društvenog poduzeća u Trgovačka radna organizacija, Robne kuće Zagreb, s kojim se u 1977. udružilo društveno poduzeće Inko.

Rješenjem Okružnog privrednog suda Fi-3709/77 iz studenoga 1977. ustrojen je SOUR Nama, s djelatnošću trgovine na veliko i malo, te uvoz i izvoz s neograničenom solidarnom odgovornošću, u čijem su sastavu bila četiri poduzeća: Robne kuće Zagreb, Tekstil iz Karlovca, Varaždinski magazin iz Varaždina i Opće trgovačko poduzeće iz Poduzeće Robne kuće Zagreba udružilo se tijekom 1978. s poduzećem Zagreb-Auto i promijenilo naziv u društveno poduzeće Nama-Robne kuće Zagreb. SOUR Nama brisan je iz sudskog registra u prosincu 1980. nakon čega su poduzeća iz njegovog sastava nastavila samostalno poslovati. Prema diobenoj bilanci, sredstva i izvori sredstava su preneseni na poduzeća.

U skladu sa Zakonom o poduzećima, rješenjem broj Fi-3807/80 od 16. listopada 1989. kod Okružnog privrednog suda upisan je preustroj poduzeća pod nazivom Nama s p.o., Zagreb, Radićeva 1 (dalje u tekstu: Poduzeće). Djelatnost Poduzeća je trgovina na malo i veliko, uskladištenje robe i vanjska trgovina, a obavlja se u 18 robnih kuća. U sastavu Poduzeća bila su četiri sektora.

Organi upravljanja bili su upravni odbor i direktor. Rješenjem Agencije za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) od 11. srpnja 1991. uveden je upravni odbor, u sastavu Sead Busovača (predsjednik), Vladimir Henich, Tomislav Radovanić i Franjo Zadro (članovi). Od 28. siječnja 1993. umjesto Seada Busovače imenovan je Želimir Vukina, a umjesto Franje Zadre, Krešimir Beno. Direktor Poduzeća bio je Dragan Pilj.

Na temelju odluke o pripajanju koju je donijelo poduzeće Gradski magazin s p.o. iz Siska, V. Majdera 13 (dalje u tekstu: Gradski magazin), odluke o prihvaćanju pripajanja koju je donijelo poduzeće Nama s p.o. iz Zagreba i mišljenja Agencije za restrukturiranje i razvoj Republike Hrvatske, izvršeno je 7. prosinca 1992. brisanje iz registarskog uložka broj 1-2006 poduzeća Gradski magazin s p.o., te upisano pripajanje poduzeću Nama.

Prema računu dobiti i gubitka Poduzeća, ukupni prihodi za 1991. iznosili su 5.445.183.000.- HRD, ukupni rashodi 5.399.490.000.- HRD, bruto dobit 45.693.000.- HRD, dok je neto dobit iznosila 23.295.000.- HRD.

Prema računu dobiti i gubitka poduzeća Gradski magazin, ukupni prihodi za 1991. iznosili su 319.838.000.- HRD, ukupni rashodi 322.498.000.- HRD, dok je gubitak tekuće godine iznosio 2.660.000.- HRD.

Koncem prosinca 1991. u Poduzeću je bilo 4 119 zaposlenika, a u poduzeću Gradski magazin 280 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Upis promjene oblika ustroja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo Nama d.d., Zagreb (dalje u tekstu: Društvo) proveden je 13. prosinca 1993. rješenjem Okružnog privrednog suda iz Zagreba, pod brojem upisa Fi-20908/93. Prema rješenju temeljni kapital Društva iznosi 392.408.660.000.- HRD, odnosno u protuvrijednosti 230.422.000.- DEM.

Statut Društva usvojen je na osnivačkoj skupštini održanoj 30. studenoga 1993. Novi statut usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima, skupština je donijela 25. studenoga 1995. Statutom je određeno da su organi Društva: skupština, uprava i nadzorni odbor. Uprava se sastoji od tri člana, od kojih predsjednika imenuje nadzorni odbor. Mandat uprave je pet godina s mogućnošću ponovnog izbora. Predsjednik uprave zastupa Društvo samostalno, a druga dva člana zajedno.

Nadzorni odbor sastavljen je od sedam članova s mandatom od četiri godine uz mogućnost ponovnog izbora. Jednog člana nadzornog odbora imenuje Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika tako dugo dok drže najmanje 15,0% temeljnog kapitala. Ostalih šest članova bira skupština na prijedlog dioničara. Promjenom statuta iz srpnja 1998. i travnja 2000. određeno je da nadzorni odbor ima pet članova.

Odlukom skupštine od 25. studenoga 1995. smanjen je temeljni kapital s 230.422.000,- DEM na 194.706.590,- DEM. U odluci je navedeno da se smanjenje od 35.715.410,- DEM odnosi na pokriće gubitka u poslovanju za 1993. i 1994. u iznosu 35.032.415,- DEM i izdvajanje u pričuve Društva u iznosu 682.995,- DEM. Uslijed smanjenja temeljnog kapitala, odlukom je utvrđeno da se nominalni iznos pojedine dionice s 1.000,- DEM smanjuje za 155,- DEM te iznosi 845,- DEM. Denominacija smanjenog temeljnog kapitala i dionica iz DEM u kune provodi se primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske koji je na dan donošenja odluke iznosio 1,- DEM = 3,7185 kn. Smanjeni temeljni kapital denominiran prema navedenom tečaju iznosi 724.016.457,37 kn. Nadalje, u odluci je utvrđeno da se temeljni kapital u iznosu 724.016.457,37 kn poveća za 550.042,63 kn na teret pričuva Društva, te iznosi 724.566.500,00 kn.

Temeljni kapital u iznosu 724.566.500,00 kn dijeli se na 1 449 133 redovnih dionica koje glase na ime (serija A s kontrolnim brojevima od 000000001 do 01449133) svaka nominalne vrijednosti 500,00 kn. Dosadašnjih 230 422 dionice (serija A s kontrolnim brojevima 0000001 do 0230422) nominalne vrijednosti 230.422.000,- DEM zamjenjuju se za 1 449 133 dionice nominalne vrijednosti 724.566.500,00 kn. Spomenute promjene provest će nadležni organ za knjigu dionica. Odluka je donesena jednoglasno od prisutnih 199 361 glasova.

Prema navedenoj odluci, Trgovački sud je rješenjem broj Tt-95/11238-2 od 29. siječnja 1996. izvršio upis smanjenja temeljnog kapitala te usklađenje temeljnog kapitala i općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima. Temeljni kapital iznosi 724.566.500,00 kn i podijeljen je 1 449 133 dionice. Također je upisana promjena sjedišta na lokaciji Vlaška 106 u Zagrebu.

Odlukom skupštine od 27. srpnja 1998. utvrđeno je da se temeljni kapital Društva povećava sa 724.566.500,00 kn na 849.566.500,00 kn. Određeno je da će se povećanje temeljnog kapitala u iznosu 125.000.000,00 kn obaviti ulozima u pravima i uplatama.

Za slučaj da se ne prikupi cijeli predviđeni iznos, prihvatit će se svako povećanje veće od 62.500.000,00 kn. Radi povećanja temeljnog kapitala u iznosu 125.000.000,00 kn izdat će se redovne dionice serije B, koje glase na ime, nominalne vrijednosti 500,00 kn po dionici. Dionice se uplaćuju jednokratno ustupanjem prava što će se odrediti posebnim ugovorom. Upis dionica obavljat će se na temelju javne ponude, a u skladu s odlukom i postupkom predviđenim za povećanje temeljnog kapitala. Početak upisa dionica određen je u roku 30 dana, od dana dobivanja odobrenja za izdavanje vrijednosnih papira. Na temelju odredbe članka 308. stavaka 4. i 5. Zakona o trgovačkim društvima, dioničarima Društva isključuje se pravo prvenstva pri upisu ovih dionica u cijelosti.

Odlukom izvanredne skupštine od 19. veljače 1999. promijenjena je odluka od 27. srpnja 1998. na način da se iznos 62.500.000,00 kn mijenja u iznos 100.000.000,00 kn.

Uvidom u dokumentaciju Društva utvrđeno je da je Komisija za vrijednosne papire (dalje u tekstu: Komisija) 10. studenoga 1999. donijela zaključak Klasa:UPI-450-08/98-01/87, Urbroj: 567-01/98-5, kojim je obustavila postupak po zahtjevu Društva, za odobrenje prospekta o izdavanju vrijednosnih papira, javnom ponudom od 10. rujna 1998.

Iz dokumentacije Društva utvrđeno je, da odgovorna tijela Društva nisu donijela odluku kojom bi stavila izvan snage odluku skupštine od 27. srpnja 1998. o povećanju kapitala ulozima u pravima i uplatama, što nije u skladu sa zaključkom Komisije.

Kako nije provedeno izdavanje 250 000 dionica serije B nominalne vrijednosti 125.000.000,00 kn, trebalo je donijeti odluku, kojom se odluka o povećanju temeljnog kapitala od 27. srpnja 1998. stavlja izvan snage, te ju dostaviti Trgovačkom sudu.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je osnovalo društvo Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. na temelju odluke uprave iz travnja 1997. i suglasnosti nadzornog odbora od 14. studenoga 1997.

Osnivanje društva Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. upisano je u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem broj Tt-97/5485-2 od 8. prosinca 1997. s temeljnim kapitalom u iznosu 127.750.000,00 kn.

Prema Izjavi o osnivanju društva Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. od 14. studenoga 1997. temeljni ulog odgovara vrijednosti temeljnog kapitala u iznosu 70.466.000,00 kn, a čini ga vrijednost objekata opskrbnog i distribucijskog centra ukupne površine približno 28 000 m² s pripadajućim zemljištem površine 134 471 m² smještenih na k.č. 179, 189 i 242/2 na Žitnjaku. U izjavi je navedeno da će se u roku sedam dana zaključiti ugovor kojim se navedene nekretnine prenose u vlasništvo Opskrbnog centra Nama-Žitnjak d.o.o. Ugovorom o ulaganju stvari od 17. studenoga 1997. određeno je da Društvo kao osnivač dopušta zemljišnoknjižni upis društva Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. kao vlasnika cjelokupne nekretnine u vrijednosti 70.466.000,00 kn.

Dodatkom izjavi o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 15. prosinca 1997. temeljni kapital novoosnovanog društva utvrđen je u iznosu 127.750.000,00 kn. Revizorska tvrtka Asset d.o.o., podnijela je 16. prosinca 1997. izvještaj o reviziji osnivanja kojim je utvrđeno da se ulaganje stvari u iznosu 127.750.000,00 kn može smatrati realnim unosom temeljnog kapitala. Društvo Asset d.o.o. izvješće je sastavilo na temelju elaborata kojeg je izradio sudski vještak u okviru društva Arbitrat CO. d.o.o. Tržišna vrijednost nekretnina na Žitnjaku procijenjena je u iznosu 128.055.171,00 kn, što po tečaju 3,60 kn za 1,- DEM iznosi 35.570.880,83 DEM.

Nakon upisa u sudski registar, 23. prosinca 1997. zaključen je ugovor o prijenosu poslovnog udjela u društvu Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. s Društva kao prenositelja na društvo Segro d.o.o. kao stjecatelja. Ugovorom je određeno da cjelokupni poslovni udjel stjecatelj preuzima za 20.000.000,- DEM, a revizijom osnivanja od 16. prosinca 1997. procijenjena vrijednost ulaganja u stvarima iznosi 35.570.880,83 DEM, što je za 15.629.235,83 DEM više od ugovorene prodajne vrijednosti.

Uvidom u dokumentaciju Društva utvrđeno je da je društvo Segro d.o.o. u razdoblju od 15. svibnja do 30. lipnja 1998. doznačilo Društvu 70.502.000,00 kn, od čega je putem ugovora o kompenzaciji i ugovora o cesiji na račun Privredne banke Zagreb d.d. doznačeno 48.962.920,00 kn. Izjava Društva donesena u postupku osnivanja promijenjena je u obliku javno bilježničkog akta 19. veljače 1998. i glasi Izjava društva Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. Izjavom je određeno da temeljni ulog u iznosu 127.750.000,00 kn pripada društvu Segro d.o.o., te da se dijelovi poslovnoga udjela mogu prenositi uz suglasnost skupštine.

Uvidom u dokumentaciju Trgovačkog suda, društvu Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. pripojilo se društvo Segro d.o.o. na temelju ugovora o pripajanju zaključenog 19. veljače 1998.

Skupštine oba društva dale su suglasnost na ugovor o pripajanju 18. lipnja 1998. putem javno bilježničke isprave. Na navedeni način ugovor je solemiziran, a također su ispoštovane odredbe članaka 536. i 540. Zakona o trgovačkim društvima. Danom upisa pripajanja društvo Segro d.o.o. prestaje postojati.

Uprava Društva donijela je odluku 1. travnja 1997. o prodaji nekretnina smještenih na

Žitnjaku u Zagrebu radi podmirenja kreditnih obveza prema Privrednoj banci Zagreb d.d. Društvo je objavilo u dnevnom tisku, 24. svibnja 1997., međunarodno javno nadmetanje za prodaju nekoliko nekretnina, a između ostalih i nekretnine na Žitnjaku koje su u vrijeme pretvorbe bile uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 36.294.050,- DEM. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je koncem 1994. evidentirano ulaganje u uređenje zemljišta na Žitnjaku u iznosu 186.820,29 DEM, u ožujku 1995. u preuređenje autoservisa 196.729,18 DEM, a koncem studenoga 1995. u izradu krovišta 2.132.612,94 DEM, što ukupno iznosi 2.516.162,41 DEM odnosno 9.212.828,54 kn.

Prema nepotpisanom zapisniku o otvaranju ponuda od 16. lipnja 1997., natječajno povjerenstvo za prodaju nekretnina utvrdilo je da su u roku dostavljene dvije ponude. Zapisnik natječajnog povjerenstva o izboru ponuditelja ne nalazi se u dokumentaciji Društva. Prema protokolu od 2. srpnja 1997., s inozemnim ponuditeljem Segro Ag Graz utvrđena je kupoprodajna cijena nekretnine u iznosu 20.000.000,- DEM. Protokol su potpisali predsjednik i član uprave, te jedan od direktora Društva.

U vrijeme prodaje nekretnina, uprava Društva naručila je od društva Croateh d.o.o. procjenu vrijednosti nekretnina na Žitnjaku, Kvaternikovom trgu i Ilici koja je obavljena u lipnju 1997. Prema procjeni, u odnosu na dopune elaborata iz 1993., povećana je procijenjena vrijednost nekretnina na Kvaternikovom trgu i Ilici za 24.132.781,- DEM, a za navedeni iznos smanjena je procijenjena vrijednosti nekretnina na Žitnjaku te iznosi 19.941.645,- DEM.

Nadzorni odbor je dao suglasnost na prodaju na način da se osnuje društvo Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. Odluka o osnivanju novog društva donesena je jer se nije mogao izvršiti prijenos nekretnina na kupca zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. Nakon prodaje poslovnog udjela podmirit će se kreditna obveza prema navedenoj banci.

Društvo je s Privrednom bankom Zagreb d.d. zaključilo 18. studenoga 1997. ugovor o raspodjeli sredstava kojim je ugovoreno da će Društvo osnovati društvo s ograničenom odgovornošću čiji temeljni kapital čine nekretnine na lokaciji Žitnjak.

Prema ugovoru kao najpovoljnija prihvaćena je ponuda društva Segro d.o.o. koje se obvezalo, po pravomoćnosti upisa društva Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. u sudski registar, platiti Društvu 20.000.000,- DEM. Istodobno Društvo se obvezalo Privrednoj banci Zagreb d.d. cedirati 10.000.000,- DEM u svrhu namirenja obveza.

Zapisnikom o primopredaji nekretnina između Društva i društva Segro d.o.o. sastavljenim 15. svibnja 1998. utvrđeno je da su obje ugovorne strane ispunile sve svoje obveze.

U zapisniku je navedeno da Društvu pripadaju rashladne vitrine, trezorske kase i dio uredskog namještaja, dok sva druga oprema u objektima i autoservisu ostaje društvu Segro d.o.o. Prijenos opreme društvu Segro d.o.o. bez naknade, nije u skladu s ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 23. prosinca 1997., prema kojem oprema nije predmet prijenosa već zemljište i objekti. Prema izvješću revizorske tvrtke za 1997. gotovo cjelokupni manjak opreme nabavne vrijednosti 3.267.172,87 kn i ispravka vrijednosti 3.251.376,29 kn odnosi se na lokaciju Žitnjak koja je prenesena kupcu bez naknade.

U vrijeme pretvorbe, prema izvratku iz katastra, na posjedovnom listu broj 2260 od 19.

prosinca 1991., upisano je Društvo kao posjednik zemljišta površine 134 471 m².

Uvidom u dokumentaciju Društva utvrđeno je da je na z.k.ul. broj 5497 k.č. 1380 od 11. svibnja 1998. kao vlasnik 134 471 m² zemljišta upisano društvo Opskrbni centar Nama-Žitnjak d.o.o. Prema teretnom listu navedenog uloška upisano je pravo zaloga do iznosa 250.000.000,- ATS u korist inozemne tvrtke Bankhaus, Krentschker & Co., Graz. Zalog je upisan na temelju ponude kredita pod brojem 003-648961 od 17. veljače 1998. Odgovorne osobe Društva dale su usmeno obrazloženje da nemaju saznanja o realizaciji kredita prema navedenoj ponudi inozemne tvrtke.

Tijekom 2000. pri gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba pokrenuti su postupci prijašnjih vlasnika zemljišta na k.č. 1374, 1372/4 i 1387 radi utvrđivanja prava na naknadu za oduzeto građevinsko zemljište na lokaciji nekretnina Žitnjak. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je rješenjem Grada Zagreba - Sekretarijat za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj u listopadu 1971. Poduzeću dodijeljeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu na k.č. 179 površine 40 035 m² (po staroj izmjeri k.č. 1374).

Poduzeće je u listopadu 1979. po odluci Općine Peščenica - Komisije za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika, dobilo na korištenje zemljište na k.č. 189 u površini 49 455 m² (po staroj izmjeri k.č. 1387) i k.č. 242/2 u površini 44 981 m² (po staroj izmjeri k.č. 1372/4) u svrhu izgradnje robne kuće.

Komisija Grada Zagreba donijela je 24. srpnja 1997. rješenje kojim je utvrđeno da je prestalo pravo korištenja prijašnjim vlasnicima (pojedinačno imenovani). Navedenim rješenjem Društvu je radi legalizacije poslovne zgrade, građevinsko zemljište dodijeljeno neposrednom pogodbom.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Na temelju odredbi članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, upravni odbor Poduzeća donio je na sjednici održanoj 29. lipnja 1992. odluku o pretvorbi društvenog poduzeća Nama s p.o., Zagreb u dioničko društvo. Predsjednik upravnog odbora bio je Sead Busovača, a članovi Vladimir Henich, Tomislav Radovanić, Franjo Zadro i Želimir Vukina. Temeljni kapital Društva čini procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. i iznosio je 10.505.867.732,- HRD ili 191.015.770,- DEM (prema tečaju 1,-DEM= 55,- HRD). Podijeljen je na dionice nominalna vrijednost 1.000,- DEM po dionici. Određeno je da će se zaposlenima i ranije zaposlenima ponuditi na prodaju 191 015 dionica. Neupisane dionice ponudit će se na prodaju u drugom krugu svim pravnim i fizičkim osobama, prema uvjetima navedenim u programu pretvorbe.

Ostatak neupisanih dionica predviđeno je prenijeti fondovima u skladu s odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Vrijednost stanova isključena je iz vrijednosti društvenog kapitala, na temelju posebne odluke upravnog odbora od 12. veljače 1992.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost društvenog poduzeća Gradski magazin koje je pripojeno Poduzeću 7. prosinca 1992., a odluke o pretvorbi i druga dokumentacija predana je Agenciji za svako poduzeće zasebno.

Odluku o pretvorbi društvenog poduzeća Gradski magazin u dioničko društvo donio je

radnički savjet poduzeća Gradski magazin 30. lipnja 1992. Procijenjena vrijednost poduzeća na temelju knjigovodstvenog stanja 31. prosinca 1991. iznosila je 818.010.930,- HRD ili 14.872.926,- DEM (prema tečaju 1,- DEM=55,- HRD). Određeno je da se pretvorba izvrši prodajom (upisom i otkupom dionica) i prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja u skladu s odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Broj dionica nije utvrđen, a navedeno je da nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 20.000,- DEM. Predsjednik radničkog savjeta u vrijeme donošenja odluke bio je Lajoš Stojanović.

Poduzeće je uskladilo odluku o pretvorbi s rješenjem Fonda o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu od 17. lipnja 1993. prema kojem procijenjena vrijednost Poduzeća i poduzeća Gradski magazin iznosi 230.422.000,- DEM. Upravni odbor Poduzeća je 18. listopada 1993. donio izmjenu odluke o pretvorbi društvenog poduzeća Nama u dioničko društvo. Temeljni kapitala iznosi 392.408.660.000,- HRD ili 230.422.000,- DEM prema tečaju 1,- DEM=1.703,- HRD, a dijeli se na 230 422 dionice, nominalne vrijednosti 1.000,- DEM po dionici.

Određeno je da će se zaposlenima i ranije zaposlenima, zaposlenima u pravnim osobama u državnom vlasništvu i društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi, ponuditi na upis 115 211 dionica uz popust ili 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Preostalih 50,00% dionica umanjuje se za 11 661 rezerviranih dionicu koje se odnose na imovinu Poduzeća koja se nalazi na okupiranom području Republike Hrvatske i 5 487 rezerviranih dionica na ime naknade prijašnjim vlasnicima konfiscirane imovine. Preostale dionice nakon rezerviranja i neupisane dionice uz popust (prema odredbama članka 19. i članka 21.a), predviđeno je prodati u cijelosti javnim prikupljanjem ponuda hrvatskim državljanima, te domaćim i stranim pravnim osobama. Neupisane dionice u drugom krugu predviđeno je prenijeti fondovima u propisanim omjerima.

Predsjednik upravnog odbora u vrijeme donošenja izmjene odluke od 18. listopada 1993. bio je Želimir Vukina, a članovi Vladimir Henich, Tomislav Radovanić i Krešimir Beno.

3.1.1. Program pretvorbe

Upravni odbor Poduzeća donio je 29. lipnja 1992. program pretvorbe društvenog poduzeća u dioničko društvo u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Programom je određen način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 191.015.770,- DEM I nominalna vrijednost jedne dionice 1.000,- DEM.

Svaki zaposleni i ranije zaposleni može uz popust i obročnu otplatu do pet godina otkupiti dionice do nominalne vrijednosti od 20.000,- DEM. Dionice koje ne otkupe zaposleni i ranije zaposleni ponudile bi se svim fizičkim i pravnim osobama u roku osam dana od isteka roka za otkup dionica u prvom krugu, s time da osobe određene točkom 2. stavak 1. članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća imaju pravo na popust i obročnu otplatu. Rok za upis dionica u drugom krugu bio je 15 dana od dana objave. Neotkupljene dionice, po završetku drugog upisnog kruga, prenose se fondovima u zakonom utvrđenim omjerima.

U Programu je navedeno da je o zainteresiranosti za kupnju dionica provedeno anketiranje 2 697 radnika ili 71,00% zaposlenih. Od anketiranih 2 450 radnika ili 91,00% izjasnilo se da želi otkupiti dionice. Za plaćanje odjednom izjasnilo se 65 radnika ili 3,00%, a 97,00% uz obročnu otplatu. Prema rezultatima ankete radnici su trebali otkupiti dionice nominalne vrijednosti 29.068.500,- DEM ili 15,20% ukupnog broja dionica.

Otkup dionica s pravom prvokupa Poduzeće se obvezalo javno oglasiti u roku osam

dana od dana dobivanja suglasnosti Agencije na namjeravanu pretvorbu. Rok za upis dionica bio je 15 dana od dana objave.

Poduzeće nije donijelo izmijenjeni program pretvorbe nakon što je prema izmjenama i dopunama elaborata procijenjena vrijednost Poduzeća promijenjena i iznosi 214.059.000,- DEM.

Program pretvorbe društvenog poduzeća Gradski magazin u dioničko društvo donesen je 30. lipnja 1992. Programom je određen način pretvorbe, procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 14.872.926,- DEM. Temeljni kapital poduzeća jednak je iznosu procijenjene vrijednosti poduzeća i dijeli se na 206 dionica nominalne vrijednosti 13.855,- DEM.

Revizijom pretvorbe i privatizacije utvrđeno je da zbroj nominalnih vrijednosti 206 dionica iznosi 2.854.130,- DEM, što je za 12.018.796,- DEM manje od iznosa temeljnog kapitala utvrđenog programom pretvorbe. Također, nominalna vrijednost pojedine dionice utvrđena u iznosu 13.855,- DEM za 6.145,- DEM je manja od nominalnog iznosa pojedine dionice utvrđene u odluci o pretvorbi.

Svaki zaposleni i ranije zaposleni u poduzeću, zaposleni u pravnim osobama u društvenom vlasništvu koje ne podliježu pretvorbi, zaposleni u pravnim osobama u državnom vlasništvu kao i organima državne vlasti može uz popust i obročnu otplatu do pet godina otkupiti dionice nominalne vrijednosti do 20.000,- DEM.

Određeno je da se uz popust i obročnu otplatu može prodati najviše 50,00% procijenjene vrijednosti poduzeća. Dionice će se ponuditi na upis zaposlenima i ranije zaposlenima u poduzeću i drugim zainteresiranim pravnim i fizičkim osobama putem javnog glasila. Upis dionica predviđen je u roku 30 dana od dana dostave suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Neupisane dionice predviđeno je prenijeti bez naknade, u roku deset dana od isteka roka za upis dionica fondovima u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

Gradski magazin nije donio izmjene program pretvorbe, nakon što je prema izmjenama i dopunama elaborata procijenjena vrijednost poduzeća promijenjena i iznosi 16.363.073,- DEM.

U dokumentaciji Fonda i Društva ne nalazi se izmijenjeni program pretvorbe koji određuje način pretvorbe, procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 230.422.000,- DEM, nominalna vrijednost dionice i ukupan broj dionica i koji je trebao biti usklađen s odlukom o pretvorbi od 18. listopada 1993.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadrži osnovne podatke o Poduzeću, temeljne značajke u dosadašnjem razvoju i opis budućeg stanja Poduzeća. U okviru opisa budućeg stanja određeni su tržišni aspekti razvoja, investicioni projekti s dinamikom ulaganja i izvorima financiranja, broj zaposlenih, informatizacija poslovnih funkcija, tehničko tehnološka određenja za zaštitu radne i životne okoline i financijski pokazatelji.

U programu je navedeno da će Poduzeće u odnosu na ukupni promet, razvijati sektor prometa prehrambenim artiklima zadržavajući razinu učešća u ukupnom prometu do 40,00%, smanjiti sudjelovanje prometa tekstilnom robom za 15,00% do 20,00%, te razviti sektor prometa tehničke robe i građevinskog materijala s učešćem do 40,00% u ukupnom prometu.

Kako bi se mogla ostvariti navedena struktura roba u ukupnom prometu, potrebno je

pristupiti izradi investicijskih projekata. Za razdoblje od 1993. do 2000. predviđena su ukupna ulaganja u iznosu 120.070.000,- DEM od čega u novi prodajni prostor u postojećim kapacitetima 33.500.000,- DEM, u izgradnju novih robnih kuća i poslovne zgrade 47.000.000,- DEM, u zamjenu postojeće i nabavu nove opreme uz uvođenje novih tehnoloških rješenja 34.290.000,- DEM te modernizaciju postojećeg prodajnog prostora u iznosu 5.280.000,- DEM. Financiranje navedenih ulaganja predviđeno je iz vlastitih sredstava (33,90%), dokapitalizacijom (37,10%) iz sredstava Hrvatskog fonda za razvoj (13,80%) i sredstava ratne štete (15,20%). U istom razdoblju za provođenje investicijskih projekata bilo je predviđeno zapošljavanje 510 novih zaposlenika. U zaključnom dijelu razvojnog programa utvrđeno je da će Poduzeće uz planirana investicijska ulaganja, biti sposobno podmirivati sve obveze, te ostvarivati dobit.

Na to upućuju podaci o planiranim prosječnim stopama rasta ukupnog prihoda 8,90% i dobiti 14,00% godišnje. Veći porast stope rasta dobiti od ukupnog prihoda predviđa se povećanjem ekonomičnosti i rentabilnosti poslovanja, uz uključene učinke investicionih ulaganja.

Razvojni program poduzeća Gradski magazin sadrži opće podatke o poduzeću, organizacijsku strukturu i analizu razvojnih mogućnosti. Navodi se da je zbog rata došlo do pada ponuda roba dotadašnjih dobavljača, a isto tako potraživanja za prodanu robu na područja bivše države nije moguće naplatiti. Zbog ratnih okolnosti umanjena je kupovna moć potrošača pa su oni usmjereni uglavnom na prehrambene artikle. Negativni učinak na poslovanje imao je nedostatak vlastitih likvidnih sredstava i nemogućnost dobivanja bankarskih kredita zbog rizičnosti i visokih kamata. Poduzeće je u 1991. poslovalo s gubitkom, bonitet poduzeća je narušen uz česte blokade računa i nemogućnost pravodobnog podmirivanja obveza. Stoga je razvojnim programom predviđena dokapitalizacija poduzeća putem inozemnog partnera ili poslovnih banaka poduzeća.

Objedinjeni razvojni program Poduzeća i pripojenog poduzeća Gradski magazin nije sastavljen.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991. izradila je Služba društvenog knjigovodstva 3. lipnja 1992.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., ukupna aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 4.874.702.000.- HRD, od čega se na izvanposlovna sredstva odnosilo 252.493.000.- HRD. U okviru izvanposlovnih sredstava vrijednost stanova iznosila je 197.315.000.- HRD.

Izvještajem je utvrđeno da iskazana stanja sredstava i njihovih izvora u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. predstavljaju stvarno stanje. Za provjeravane kategorije bilance stanja i bilance uspjeha navedeno je da nisu utvrđena odstupanja, razlike i nezakonitosti, osim kod nabavne vrijednosti osnovnih sredstava. Nije potvrđena ispravnost i zakonitost iskazanog stanja materijalnih ulaganja i utvrđenih revalorizacijskih pričuva, odnosno dijela trajnog kapitala formiranog na temelju revalorizacijskih pričuva. Navedeno je da je Poduzeće s danom 31. prosinca 1991. obračunalo revalorizaciju zemljišta u iznosu 400.747.057.- HRD, te iskazalo stanje zemljišta u iznosu 407.402.125.- HRD. Poduzeće nije u potpunosti okončalo postupak prikupljanja dokaza o pravu vlasništva (korištenja) zemljišta i građevinskih objekata. Površina zemljišta na temelju kojih je obračunana revalorizacija i iskazana vrijednost zemljišta u cijelosti ne odgovara predloženim dokazima o vlasništvu koje je Poduzeće posjedovalo u vrijeme izrade godišnjeg obračuna za 1991. i izvještaja o zakonitosti i realnosti obračuna.

U završnom dijelu izvještaja navedeno je da se procjena vrijednosti Poduzeća može

obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima, osim stavke nabavna vrijednost osnovnih sredstava, što je navedeno u točki III izvještaja.

Pregledom izvještaja utvrđeno je da u točki III nisu navedeni dijelovi materijalnih ulaganja i iznosi za koje bi trebalo ispraviti bilancu stanja kao temelj utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća. Također u izvještaju nije navedeno za koje nekretnine nisu prikupljeni dokazi o pravu vlasništva.

Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Gradskog magazina za 1991. izradila je Služba društvenog knjigovodstva, u razdoblju od 27. svibnja do 13. lipnja 1992.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. ukupna aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 473.207.000.- HRD, od čega se na izvanposlovna sredstva odnosilo 15.469.000.- HRD. U okviru izvanposlovnih sredstava vrijednost stanova iznosila je 14.339.000.- HRD.

Izvještajem nisu utvrđene nepravilnosti, nezakonitosti i odstupanja u odnosu na iskazane podatke u godišnjem obračunu, te je dana pozitivna ocjena.

3.2. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: elaborat) izradili su Inženjerski biro s p.o. iz Zagreba i radna grupa Poduzeća.

Procjena je obavljena u razdoblju od siječnja do listopada 1992., primjenom statičke metode procjene, na temelju knjigovodstvenog stanja 31. prosinca 1991., kada je tečaj iznosio 1,- DEM=55.- HRD. Elaborat je predan Agenciji 29. lipnja 1992.

Prema elaboratu knjigovodstvena vrijednost Poduzeća iznosila je 2.949.117.000.- HRD ili 53.620.309,- DEM, a procijenjena vrijednost 10.505.867.372.- HRD ili 191.015.770,- DEM.

Procijenjena vrijednost utvrđena je nakon umanjenja za procijenjenu ratnu štetu nekretnina, opreme, zaliha i kratkoročnih potraživanja u iznosu 15.074.848,- DEM. Ratna šteta na robnoj kući Dunav iz Vukovara, koja je bila na privremeno okupiranom području procijenjena je u iznosu 11.660.952,- DEM, a na robnoj kući Vinkovčanka iz Vinkovaca u iznosu 3.413.896,- DEM. Navedeno je da je iznos štete utvrđen za objekt i opremu robne kuće Dunav na temelju procjene građevinskog objekta i opreme kao i za druge robne kuće, a zalihe robe i potraživanja od kupaca procijenjena su na temelju knjigovodstvenog stanja na dan 31. prosinca 1991. Za štetu na robnoj kući Vinkovčanka navedeno je da je bio moguć pristup na to područje, te je procijenjena šteta na građevinskom objektu, opremi i zalihamu robe u uništenom skladištu izvan robne kuće.

U skladu s odlukom o pretvorbi Poduzeća, vrijednost stanova isključena je iz vrijednosti društvenog kapitala.

Poduzeće Gradski magazin pripojeno je Poduzeću 2. listopada 1992. Iz dokumentacije nije vidljivo tko je sastavio elaborat o procjeni vrijednosti Gradskog magazina, a navedeno je da su na izradi dokumentacije sudjelovali zaposlenici poduzeća Ante Lovas, Miloš Pralica i Ranko Mikanović. Elaborat o procjeni vrijednosti Gradskog magazina dostavljen je Agenciji u područnom uredu Sisak 30. lipnja 1992. Knjigovodstvena vrijednost na temelju stanja 31. prosinca 1991. iznosila je 313.539.050.- HRD ili 5.700.710,- DEM, a procijenjena vrijednost 818.010.930.- HRD ili 14.872.926,- DEM, po tečaju 1,- DEM=55.- HRD. Uz elaborat nije priložena odluka o isključivanju vrijednosti stanova iz društvenog kapitala, iako procjenom nisu obuhvaćeni.

Elaborat kojim bi bile objedinjene procijenjene vrijednosti Poduzeća i Gradskog magazina u iznosu 205.888.696,- DEM nije sastavljen.

Agencija je 21. listopada 1992. uputila dopis Poduzeću kojim su traženi dodatni podaci

o procjeni vrijednosti pojedinih stavki bilance stanja kao i dokazi o pravu korištenja nekretnina. Predloženo je izuzimanje iz procjene nekretnina na okupiranom području do mogućnosti utvrđivanja pravog stanja. Nadalje je utvrđeno da za neizgrađeno građevinsko zemljište u Zagrebu na lokaciji Dugave i Žitnjak nedostaju dokazi o vlasništvu, te da spomenuto zemljište nije uključeno u ukupnu procijenjenu vrijednost nekretnina.

U studenome 1992. Agenciji su dostavljene dopune i obrazloženja vezane uz pojedine stavke procjene, dokazi o pravu korištenja nekretnina i dopuna elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina. Prema dopunama procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 214.059.000,- DEM, što je za 23.043.230,- DEM više od iznosa navedenog u elaboratu. Do povećanja je došlo radi izmjena po svim stavkama imovine i obveza.

Dopisom od 21. listopada 1992. Agencija, područni ured Sisak zahtijevala je dopune elaborata Gradskog magazina vezane uz procjenu vrijednosti nekretnina, vlasničku dokumentaciju, procjenu opreme, zaliha i drugih stavaka bilance.

U siječnju i travnju 1993. dostavljene su Agenciji izmjene i dopune elaborata Gradskog magazina prema kojima procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 899.969.000,- HRD ili 16.363.073,- DEM, što je za 1.490.147,- DEM više od iznosa procijenjene vrijednosti poduzeća navedene u elaboratu o procjeni. Povećanje u iznosu 1.354.491,- DEM odnosi se na vrijednost nekretnina, a preostali iznos od 135.656,- DEM odnosi se na procjenu drugih materijalnih ulaganja, izvanposlovnih sredstava, te ispravak potraživanja i obveza.

Nakon izmjena i dopuna nije sastavljen objedinjen elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća i Gradskog magazina. Odgovorna osoba Fonda izradila je pojedinačne preglede knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća i Gradskog magazina (bez datuma), prema kojima ukupna procijenjena vrijednost iznosi 230.422.073,- DEM, što je za 24.533.377,- DEM više od procijenjene vrijednosti prije izmjena.

Ne može se potvrditi realnost procijenjene vrijednosti Poduzeća nakon sastavljenih dopuna, iz razloga što primjedbe i nedostaci koje je utvrdila Agencija, nakon pregleda prve procjene, nisu u potpunosti otklonjene. Dostavljene su sve dopune i obrazloženja vezana uz pojedine stavke procjene, dokazi o pravu korištenja nekretnina i dopune elaborata o procjeni nekretnina. U dopunama elaborata o procjeni nekretnina nisu uvažene sve primjedbe Agencije, a u dokumentaciji Fonda nema obrazloženja zbog čega to nije učinjeno.

Nedostaci koji nisu otklonjeni opisani su pod naslovom Elaborat o procjeni nekretnina Poduzeća.

U tablici broj 1 daje se pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti objedinjenog Poduzeća utvrđene elaboratima, izmjenama i dopunama.

Tablica broj 1

Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

u DEM

Red. broj	Naziv	Knjigovodstvena vrijednost		Procijenjena vrijednost elaboratima			Procijenjena vrijednost po izmjenama i dopunama		
		Nama	Gradski magazin	Nama	Gradski magazin	Ukupno	Nama	Gradski magazin	Ukupno
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Poslovna sredstva	84.161.509,-	8.319.091,-	236.743.303,-	17.760.094,-	254.503.397,-	244.343.000,-	18.951.019,-	263.294.019,-
1.	Nematerijalna ulaganja	137.691,-	-	137.691,-	-	137.691,-	138.000,-	-	138.000,-
2.	Materijalna ulaganja	51.897.927,-	5.622.527,-	204.479.721,-	14.272.133,-	218.751.854,-	212.141.000,-	15.816.073,-	227.957.073,-
2.1.	- nekretnine	49.140.363,-	5.014.127,-	197.362.101,-	12.884.618,-	210.246.719,-	205.149.015,-	14.239.109,-	219.388.124,-
2.2.	- oprema	2.318.382,-	418.945,-	6.678.436,-	1.387.515,-	8.065.951,-	6.553.000,-	1.387.509,-	7.940.509,-
2.3.	- druga materijalna ulaganja	439.182,-	189.455,-	439.184,-	-	439.184,-	438.985,-	189.455,-	628.440,-
3.	Dugoroč.financ.ulaganja	196.691,-	90.527,-	196.691,-	191.462,-	388.153,-	196.000,-	203.091,-	399.091,-
4.	Zalihe	20.477.945,-	1.225.273,-	20.477.945,-	1.555.122,-	22.033.067,-	20.418.000,-	1.565.327,-	21.983.327,-
5.	Kratkoročna potraživanja	7.428.146,-	1.354.619,-	7.428.146,-	1.533.407,-	8.961.553,-	7.428.000,-	1.340.382,-	8.768.382,-
8.	Vrij. papiri i novčana sredstva	3.887.473,-	26.145,-	3.887.473,-	207.970,-	4.095.443,-	3.887.000,-	26.146,-	3.913.146,-
9.	Aktivna vrem. razgraničenja	135.636,-	-	135.636,-	-	135.636,-	135.000,-	-	135.000,-
B	Izvanposlovna sredstva	881.891,-	23.964,-	277.442,-	-	277.442,-	1.140.000,-	7.582,-	1.147.582,-
Ukupno imovina (A+B)		85.043.400,-	8.343.055,-	237.020.745,-	17.760.094,-	254.780.839,-	245.483.000,-	18.958.601,-	264.441.601,-
C	Obveze	31.423.091,-	2.642.345,-	30.930.127,-	2.887.168,-	33.817.295,-	31.424.000,-	2.595.528,-	34.019.528,-
1.	Dugoročne obveze	491,-	-	491,-	-	491,-	-	-	-
2.	Kratkoročne obveze	30.006.527,-	2.640.927,-	30.006.527,-	2.887.168,-	32.893.695,-	30.007.000,-	2.594.109,-	32.601.109,-
3.	Pasivna vremenska razgraničenja	836.364,-	1.418,-	836.364,-	-	836.364,-	836.000,-	1.419,-	837.419,-
4.	Ostala izvanposlovna sredstva	579.709,-	-	86.745,-	-	86.745,-	581.000,-	-	581.000,-
(A+B-C)		53.620.309,-	5.700.710,-	206.090.618,-	14.872.926,-	220.963.544,-	214.059.000,-	16.363.073,-	230.422.073,-
D	Procijenjena ratna šteta	-	-	15.074.848,-	-	15.074.848,-	-	-	-
Vrijednost Poduzeća (A+B-C-D)		53.620.309,-	5.700.710,-	191.015.770,-	14.872.926,-	205.888.696,-	214.059.000,-	16.363.073,-	230.422.073,-

Ukupna procijenjena vrijednost imovine u iznosu 264.441.601,- DEM umanjena je za iznos procijenjene vrijednosti obveza u iznosu 34.019.528,- DEM, nakon čega temeljni kapital iznosi 230.422.073,- DEM.

Procijenjena vrijednost imovine odnosi se na procijenjenu vrijednost nekretnina u iznosu 219.388.124,- DEM, opreme u iznosu 7.940.509,- DEM i drugih materijalnih ulaganja u iznosu 628.440,- DEM.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 219.388.124,- DEM veća je za 9.141.405,- DEM od procijenjene vrijednosti navedene u elaboratu. Povećanje je utvrđeno na način da je procijenjena vrijednost u iznosu 210.246.719,- DEM umanjena za 1.528.455,- DEM radi ponovne procjene vrijednosti robne kuće Dunav, te uvećana za vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta u Zagrebu na lokacijama Dugave i Žitnjak u iznosu 9.315.369,- DEM i vrijednost nekretnina Gradskog magazina u iznosu 1.354.491,- DEM.

Procijenjena vrijednost nekretnina robne kuće Dunav na privremeno okupiranom području u Vukovaru prema elaboratu iznosi 12.243.455,- DEM, a prema dopunama elaborata 10.715.000,- DEM, odnosno smanjena je za 1.528.455,- DEM. Osim nekretnina procijenjenih u iznosu 10.715.000,- DEM, procijenjena je vrijednost opreme, zaliha robe i potraživanja od kupaca u iznosu 946.000,- DEM, te ukupna procijenjena vrijednost imovine iznosi 11.661.000,- DEM. Fond je rezervirao dionice nominalne vrijednosti koja je jednaka procijenjenoj vrijednosti navedene imovine.

Vrijednost zaliha procijenjena je u iznosu 21.983.327,- DEM, od čega se na procijenjenu vrijednost zaliha Poduzeća odnosi 20.418.000,- DEM, a na procijenjenu vrijednost zaliha Gradskog magazina 1.565.327,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost zaliha Poduzeća u iznosu 20.477.945,- DEM umanjena je za vrijednost priznane ratne štete na zalihama robne kuće Vinkovčanka u iznosu 59.945,- DEM. Navedeno je da su zalihe trgovačke robe iskazane u bilanci stanja po nabavnoj vrijednosti korigiranoj za nivelaciju cijena u skladu s uvjetima tržišta i poslovnom politikom poduzeća. Nivelacijom cijena vrijednost zaliha robe svodila se na maloprodajne cijene zadnjeg ulaza robe, te nije procjenjivana tržišna vrijednost, već je prihvaćena knjigovodstvena vrijednost. Vrijednost zaliha materijala, ambalaže, sitnog inventara i pričuvnih dijelova također je procijenjena po knjigovodstvenoj vrijednosti. Popis zaliha nije priložen.

Potraživanja su procijenjena u iznosu 8.768.382,- DEM. Procjena je obavljena na način da su iz knjigovodstvene vrijednosti isključena potraživanja kojima je 31. prosinca 1991. proteklo 60 dana od dana dospijea i potraživanja od kupaca s područja bivše države. U elaboratima i dopunskim obrazloženjima priloženi su popisi potraživanja, a navedeno je da su nenaplativa potraživanja otpisana na teret izvanrednih rashoda.

U procijenjenu vrijednost izvanposlovnih sredstava u iznosu 1.147.582,- DEM, pored ostaloga uključena je procijenjena vrijednost nekretnina i opreme zajedničke potrošnje (odmaralište, apartman, oprema restorana u robnim kućama) u iznosu 366.618,- DEM.

Nekretnine i oprema zajedničke potrošnje uključene su u istoj vrijednosti i u procijenjenu vrijednost materijalnih ulaganja. Time je vrijednost Poduzeća više procijenjena za 366.618,- DEM.

U okviru obveza procijenjenih u iznosu 34.019.528,- DEM, prema priloženim pregledima, vrijednosno najznačajnije su kratkoročne obveze u iznosu 32.601.109,- DEM, a odnose se na obveze prema dobavljačima, vrijednosne papire, za plaće i naknade, te druge obveze. Na pasivna vremenska razgraničenja odnosi se 837.419,- DEM, a sadrže rezervirana sredstva za premije osiguranja, investicijsko održavanje i druge troškove.

- Elaborat o procjeni nekretnina

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina iz svibanja 1992. izradili su diplomirani inženjeri građevine Ivo Marijančić i Željko Kirinić (zaposlenici Poduzeća) uz konzultante Inženjerskog biroa s p.o. iz Zagreba, Mehmeda Ibrahimpašića i Vladimira Kindy. Procjenom je obuhvaćeno 18 robnih kuća (s pripadajućim zemljištem) od čega 12 u Zagrebu, zatim deset poslovnih prostora (s pripadajućim zemljištem) od čega osam u Zagrebu, te neizgrađena građevinska zemljišta na dvije lokacije u Zagrebu i tri nekretnine fonda zajedničke potrošnje.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina navedeno je da je procjena provedena na temelju pregleda objekata, uvida u tehničku dokumentaciju i snimanja postojećeg stanja objekata za koje nije bilo moguće pronaći tehničku dokumentaciju. Također je navedeno da je procjena vrijednosti nekretnina provedena na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa Republike Hrvatske, podataka općinskih organa o utvrđivanju prometne vrijednosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova pripreme građevinskog zemljišta, te troškova komunalne individualne i zajedničke potrošnje. Ukupna vrijednost nekretnina prema osnovnom elaboratu iskazana je u iznosu 197.362.101,- DEM odnosno u protuvrijednosti 10.854.915.662,00 HRD po tečaju 1,- DEM=55,- HRD.

Procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 197.362.101,- DEM odnosi se na procijenjenu vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 42.590.880,- DEM, priključaka u iznosu 26.187.244,- DEM, objekata u iznosu 128.260.376,- DEM, te na procijenjenu vrijednost nekretnine zajedničke potrošnje u iznosu 323.601,- DEM.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je procjena vrijednosti nekretnina obavljena po lokacijama s pripadajućim objektima, za koje su navedeni opći podaci i imovinsko pravni status zemljišta. Prema priloženim dokazima o vlasništvu nekretnina, Poduzeće je bilo upisano u zemljišne knjige kao korisnik za robnu kuću Ilica na lokaciji Ilici 4 i 6, te Radićeva 1 i poslovni prostor Maksimirska 2 u Zagrebu, robnu kuću Dunav u Vukovaru, poslovni prostor u Bjelovaru i zemljište u Delnicama. Za sve druge nekretnine, kao dokaz prava korištenja priloženi su posjedovni listovi Zavoda za katastar i geodetske poslove ili ugovori o kupnji nekretnine, a za neke lokacije priložene su građevinske dozvole i dozvole za uporabu.

U uvodnom dijelu elaborata dan je pregled geometrijskih podataka po objektima prema neto i bruto površini. Kod procjene građevinskog zemljišta za lokacije u Zagrebu navedeno je da je obavljena na temelju cijena pripreme zemljišta i rente za tri gradske zone, te prosječnih troškova komunalne individualne i zajedničke potrošnje za četiri gradske zone. Za troškove izvan prosječnih troškova komunalne i individualne potrošnje korišteni su podaci komunalnih organizacija. Navedeno je da su u gradovima i općinama gdje nisu bile donesene cijene za pojedinu obračunsku kategoriju, korištene cijene za treću zonu grada Zagreba.

Uvidom u procjenu vrijednosti zemljišta utvrđeno je da obračun sadrži troškove pripreme zemljišta, rente, troškove komunalne individualne i zajedničke potrošnje i priključaka. Ukupan obračun uvećan je za 8,00%, bez obrazloženja na što se povećanje odnosi.

Usporedbom cijena primijenjenih za pojedinu obračunsku kategoriju procjene zemljišta po m² bruto površine utvrđeno je, da se razlikuju od cijena koje je utvrdio Gradski zavod za izgradnju i uređenje s primjenom koncem 1991. Troškovi pripreme zemljišta obračunani su u rasponu od 171,- DEM/m² za treću zonu do 388,- DEM/m² za prvu zonu, dok su cijene Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje određene u rasponu od 85,- DEM/m² za treću zonu do 193,- DEM/m² za prvu zonu. Troškovi rente obračunani su od 26,- DEM za treću zonu do 155,- DEM za prvu zonu u skladu s cijenama Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje.

Troškovi komunalne individualne potrošnje obračunani su u rasponu od 54,- DEM/m²

za četvrtu zonu do 130,- DEM/m² za prvu zonu, dok je Gradski zavod za izgradnju i uređenje odredio cijenu 120,- DEM/m². Troškovi komunalne zajedničke potrošnje obračunani su od 48,- DEM/m² za četvrtu zonu do 95,- DEM/m² za prvu zonu, dok je Gradski zavod za izgradnju i uređenje odredio cijenu od 75,- DEM/m². Obračun priključaka obavljen je u rasponu od 20,- DEM/m² do 101,- DEM/m² neovisno o gradskoj zoni, a navedeno je da su korišteni podaci komunalnih organizacija.

Pregledom obračuna procijenjene vrijednosti zemljišta svih nekretnina, utvrđeno je da su za jedan poslovni prostor u Bjelovaru, te za dva poslovna prostora i skladište u Zagrebu primijenjene ispravne bruto površine objekata. Za sve druge nekretnine obračun je obavljen primjenom manjih bruto površina objekata od iskazanih u uvodnom dijelu elaborata za 1,20% do 38,00% kada se radi o poslovnim prostorima, odnosno za 1,80% do 22,00% kada se radi o robnim kućama.

Kod poslovnog prostora u Zagrebu (Albaharijeva) obračun zemljišta obavljen je primjenom bruto površine zgrade 248 m² ili 1,20% manje od ispravne bruto površine objekta koja iznosi 251 m², a kod poslovnog prostora u Klanjcu obračun je obavljen primjenom bruto površine objekta 92 m² ili 38,00% manje od ispravne koja iznosi 148 m².

Obračun zemljišta kod robne kuće Trnsko obavljen je primjenom bruto površine objekta 2 180 m² ili 1,80% manje od ispravne koja iznosi 2 219 m², a kod robne kuće Ilica obračun je obavljen na bruto površinu objekta 12 579 m² ili 22,00% manju od ispravne bruto površine 16 136 m².

Obračun zemljišta nije obavljen ispravno, jer su primijenjene veće cijene za izračun troškova pripreme zemljišta i troškova komunalne individualne i zajedničke potrošnje od cijena koje su odredila nadležna gradska tijela, uz istodobnu primjenu manjih bruto površina objekata, za većinu objekata, od bruto površine iskazane u uvodnom dijelu elaborata.

Iako je u uvodnom dijelu elaborata navedeno da je prometna vrijednost zemljišta procijenjena prema podacima općinskih organa, utvrđeno je da nije obračunana kod niti jedne nekretnine.

Uputama o provedbi odredbi članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća određeno je da kod procjene vrijednosti građevinskog zemljišta treba uzeti vrijednost u odnosu na troškove dodjele, pripreme, izmjere i upisa, te vrijednost komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta u odnosu na troškove opremljenosti komunalnim i drugim objektima te napravama individualne i kolektivne potrošnje. U postupku procjene treba se koristiti cijenama nadležnih općinskih organa kao i stvarnim usporednim tržišnim cijenama.

Nastavno u tablici broj 2 daje se pregled obračuna prometne vrijednosti zemljišta po cijenama određenim odlukama gradskih i općinskih tijela, te površinama iskazanim u posjedovnim odnosno zemljišno knjižnim izvadcima.

Prometna vrijednost zemljišta

Naziv lokacije	Obračun prometne vrijednosti zemljišta		
	Površina u m ²	Cijena u DEM/m ²	Obračunano u DEM
- Grad Zagreb	183 571		6.033.569,-
I zona	8 310	55,-	457.068,-
II zona	14 341	41,-	587.981,-
III zona	160 920	31,-	4.988.520,-
- Kumrovec	2 471	5,-	12.355,-
- Sisak	9 223	10,91	100.623,-
- Bjelovar	3 474	34,-	118.116,-
- Vinkovci	4 563	13,-	59.319,-
- Crikvenica	345	50,-	17.250,-
Sveukupno	203 647	-	6.341.232,-

Kako procjenom nije obuhvaćena prometna vrijednost zemljišta, procijenjena vrijednost Poduzeća manja je za 6.341.232,- DEM.

Procjenom nije bilo obuhvaćeno vanjsko uređenje, a kao obrazloženje navedeno je da osim na lokaciji Žitnjak gdje se uz robnu kuću nalazi parkiralište, nema posebnih uređaja osim onih koji su predviđeni u okviru troškova komunalne zajedničke potrošnje.

Pregledom elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina Agencija je 2. listopada 1992. uputila Poduzeću primjedbe na procjenu nekretnina, a 21. listopada 1992. na podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina. Agencija je utvrdila da su kod procjene korištene bruto površine različite od bruto površina navedenih u uvodnom dijelu elaborata. Također navodi da obračun sadašnje vrijednosti objekata nije obavljen u skladu s Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (Narodne novine 52/84) i priručnikom Agencije. Predlaže se Poduzeću da iz procjene izostavi vrijednost robne kuće Dunav iz Vukovara, dok ne bude dostupna za utvrđivanje pravog stanja. Za neizgrađeno građevinsko zemljište na lokacijama Dugave i Žitnjak navodi se da nije obavljena procjena, te da nedostaju dokazi o vlasništvu. Dopisom je predloženo da Poduzeće u dogovoru s Agencijom razmotri navedene nedostatke i utvrdi stvarno stanje na temelju kojih će se izvršiti ispravci i dopuna elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina.

Poduzeće je u listopadu 1992. sastavilo dopune elaborata o procjeni nekretnina, a u studenom 1992. dostavilo Agenciji dodatne podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina. U

dopunama se navodi da se dostavlja pregled nove i sadašnje vrijednosti nekretnina, obračunane prema neto i bruto građevinskoj površini objekata te bruto volumenu. Prosječni troškovi pripreme građevinskog zemljišta, te prosječni troškovi komunalne individualne i zajedničke potrošnje obračunani su po m² bruto građevinske površine, množene odgovarajućim koeficijentima kako bi obračun ukupne vrijednosti nekretnina imao jedinstveni parametar bruto razvijene površine.

Pregledom obračuna procijenjene vrijednosti nekretnina u dopunama elaborata utvrđeno je, da je sadašnja vrijednost objekata iskazana u istom iznosu kao i u elaboratu i razrađena na vrijednost zemljišta, priključaka i objekata. Iako su primijenjene ispravne bruto površine nije izvršena razrada obračuna za pripremu zemljišta, rentu, troškove komunalno individualne i zajedničke potrošnje. Radi navedenog ne može se utvrditi jesu li primijenjene cijene za pojedinu od navedenih kategorija istovjetne s cijenama donesenim od nadležnih gradskih tijela.

U dokumentaciji Fonda ne nalaze se obrazloženja zbog čega je sadašnja vrijednost objekata osim kod robne kuće Dunav u Vukovaru ostala ista, iako je dopisom bilo zahtijevano da se obračun uskladi s Uputstvom o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiranih objekata.

Prema dopunama elaborata procijenjena vrijednost nekretnina Poduzeća iznosila je 205.149.015,- DEM.

Povećanje od 7.786.914,- DEM nastalo je zbog smanjenja procijenjene vrijednosti robne kuće Dunav za 1.528.455,- DEM i povećanja koje se odnosi na procijenjenu vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta na dvije lokacije u Zagrebu u iznosu 9.315.369,- DEM. Vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta odnosi se na lokacije Dugave u iznosu 1.609.091,- DEM i Žitnjak u iznosu 7.706.278,- DEM. Uz dopunu elaborata priložene su preslike katastarskog plana s posjedovnim listovima. Na neizgrađenom građevinskom zemljištu u Dugavama k.č. 1409/4 površine 5 580 m² predviđena je izgradnja robne kuće bruto površine 6 000 m², a na Žitnjaku na k.č. 189 površine 49 455 m² izgradnja skladišta bruto površine 28 968 m². Pregledom obračuna, utvrđeno je da procijenjene vrijednosti zemljišta sadrže troškove pripreme zemljišta i rente. Troškovi komunalno individualne i zajedničke potrošnje nisu obračunani.

- Elaborat o procjeni nekretnina Gradskog magazina

Elaborat o procjeni nekretnina Gradskog magazina sastavio je u lipnju 1992. Zavod za projektiranje iz Siska. Procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 12.884.618,- DEM. Agencija iz područnog ureda Sisak je zahtijevala dopisom iz listopada 1992. dopunu dokumentacije radi dokazivanja vlasništva na nekretninama i ispravnu procjenu vrijednosti nekretnina u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Na temelju dopisa, u siječnju 1993. sastavljene su izmjene i dopune elaborata prema kojima je procijenjena vrijednost nekretnina iznosila 13.676.812,- DEM.

Pregledom procjene vrijednosti zemljišta utvrđeno je da obračun sadrži troškove pripreme zemljišta, rente, komunalne individualne i zajedničke potrošnje. Prometna vrijednost zemljišta obračunana je u skladu s odlukom nadležnog gradskog tijela po cijeni 18,2 DEM/m².

Dopisom iz travnja 1993. Agencija, područnog ureda Sisak je zatražila ispis vlasničkog stanja za novi i stari dio robne kuće od 1945., radi utvrđivanja eventualnih prijašnjih vlasnika.

Pored toga zahtijevani su podaci o procjeni kotlovnice i uključivanje položajne rente u procjenu starog dijela robne kuće. Uvažavajući navedene primjedbe sastavljene su u travnju 1993. druge izmjene i dopune elaborata Gradskog magazina prema kojima procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 14.239.109,- DEM. Procjena sadrži vrijednost zemljišta u iznosu 702.958,- DEM, priključaka u iznosu 82.249,- DEM, objekata u iznosu 13.277.322,- DEM, te vanjskog uređenja 176.580,- DEM.

Pregledom elaborata i dopuna elaborata procijenjene vrijednosti nekretnina Gradskog magazina utvrđeno je da u procjenu nije uvršten apartman na Bjelolasici površine 22,75 m². Na istoj lokaciji apartman je posjedovalo i Poduzeće, koji je procijenjen u iznosu 1.479,40 DEM/m². Primjenjujući ovu cijenu na 22,75 m², procijenjena vrijednost apartmana trebala je iznositi 33.656,- DEM.

Agencija je izradila preglede knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti (bez datuma) Poduzeća i Gradskog magazina, prema kojem je vrijednost nekretnina procijenjena u ukupnom iznosu 219.388.124,- DEM od čega se na Poduzeće odnosi 205.149.015,- DEM, a na Gradski magazin 14.239.109,- DEM.

Poduzeće nije sastavilo dokument kojim bi se objedinili elaborati kao i sve izmjene i dopune o procjeni nekretnina Poduzeća i Gradskog magazina.

- Nekretnine

Fond je 18. listopada 1995. izdao rješenje o iskazu nekretnina koje su procijenjene u vrijeme pretvorbe, a 3. ožujka 1999. dopunsko rješenje radi ponovne procjene robne kuće Dunav iz Vukovara.

Uvidom u dokumentaciju Fonda i Društva, utvrđeno je da za robne kuće na lokaciji Remiza, Knežija, te poslovni prostor u Vlaškoj 106 u vrijeme pretvorbe nisu postojali dokazi o pravu korištenja, a rješenjem o iskazu nekretnina se navodi da je procjena zemljišta obavljena na temelju bruto površine objekta, prijedloga parcelacionog elaborata i prijavnog lista za katastar.

- Za robnu kuću Remiza u Zagrebu kod procjene zemljišta korištena je bruto površina objekta 9 387,80 m². Na zahtjev Društva u listopadu 1996. izdana je potvrda Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze kojom se potvrđuje parcelacioni elaborat, te prihvaća označena građevinska parcela za katastar zemljišta nove izmjere k.č. 3352 površine 5 340 m². Društvo je u srpnju 2000. upisano kao vlasnik u zemljišno knjižni izvadak broj 5908 k.o. Zagreb k.č. 5573/38 površine 5 340 m².

- U svrhu procjene, za robnu kuću Knežija u Zagrebu izrađen je prijavni list za katastar kojim je predloženo da se od starih k.č. 5124, 5125, te dijela k.č. 4901/5, 4901/12 i 5220/8 ukupne površine 5 414 m² formira nova k.č. 5124 k.o. Trešnjevka u jednakoj površini. Rješenjem zavoda za katastar (iz listopada 1992.) formirana je k.č. 5124 površine 5 414 m². Rješenjem grada Zagreba od 16. svibnja 1997., komisija za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika i za davanje tog zemljišta na korištenje dala je Društvu neposrednom pogodbom u vlasništvo građevinsko zemljište oznake k.č. 5124, površine 5 414 m² k.o. Trešnjevka. Rješenjem se navodi da je Društvo podmirilo naknadu za dodijeljeno zemljište, te da će zaključiti s gradom Zagrebom ugovor o međusobnim pravima i obvezama.

Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama (potpisan, bez datuma) utvrđeno je da se Društvo može upisati u zemljišne knjige, te da nije regulirana visina komunalnog doprinosa za

financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Ugovor je podnesen Državnom pravobraniteljstvu na ovjeru 10. ožujka 1998. U veljači 1999. podnesen je zahtjev za upis u zemljišne knjige na k.č. 5124 površine 5 414 m², ali do obavljanja revizije (studen 2002.) upis nije proveden.

- Poslovni prostor u Vlaškoj 106 u Zagrebu, Poduzeće je kupilo od poduzeća Marijan Badel prema ugovoru iz ožujka 1969. Nalazi se u objektu izgrađenom na zemljištu upisanom u posjedovni list broj 2488 k.č. 6341 k.o. Centar kojeg su pored Poduzeća koristili i drugi korisnici. Prijavnom listom za katastar iz svibnja 1992. predloženo je da se k.č. 6341 formira u k.č. 6341/2 ukupne površine 997 m², od čega se 1/3 površine ili 332,33 m² trebala upisati u korist Poduzeća, a 2/3 u korist drugih suvlasnika. Prema posjedovnom listu (iz kolovoza 2000.) broj 3195 k.o. Centar k.č. 6341/2 površine 997 m², Poduzeće posjeduje 1/3 ili 332,33 m². U pisanom očitovanju Društva iz siječnja 2002. zahtjev za upis i provedbu prijavnog lista u zemljišne knjige nije predan, ali je predloženo da se sa suvlasnicima radi upisa nekretnine izradi parcelacioni elaborat i izvrši upis etažnog vlasništva. Upis do obavljanja revizije (studen 2000.) u zemljišne knjige nije proveden.

Uvidom u dokumentaciju Fonda i Društva utvrđeno je da se površine zemljišta obuhvaćene procjenom, odnosno iskazane u rješenju o iskazu nekretnina Fonda, razlikuju u odnosu na stanje u katastru ili zemljišnim knjigama u vrijeme obavljanja revizije u studenome 2000. za sljedeće nekretnine:

- Robna kuća Trešnjevka u Zagrebu izgrađena je na zemljištu upisanom u posjedovnom listu (iz prosinca 1991.) broj 5146 k.o. Trešnjevka k.č. 1255/1 površine 1 483 m², koliko je i obuhvaćeno procjenom. Na istom posjedovnom listu iz kolovoza 2000. i na zemljišno knjižnom izvatku (iz kolovoza 2000.) broj 5932 k.o. Zagreb k.č. 4919/30 upisana je površina 1 794 m² ili 311 m² više. Iz dokumentacije Društva i Fonda nije razvidno kako je Društvo steklo 311 m² zemljišta, odnosno zašto 311 m² nije bilo obuhvaćeno procjenom.

- Robna kuća Vrbani u Zagrebu izgrađena je na zemljištu upisanom u posjedovnom listu (iz prosinca 1991.) broj 5125 k.o. Vrapče k.č. 3973/1 površine 1 884 m², koliko je i procijenjeno. Rješenjem grada Zagreba od 18. travnja 1986., komisija o uzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika dala je Poduzeću na korištenje neposrednom pogodbom neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu k.č. 1529/3 od 744 čhv k.o. Vrapče prema novoj izmjeri k.č. 3973/1 površine 2 673 m² k.o. Rudeš, uz uvjet da sagradi robnu kuću u roku tri godine, provede upis na temelju rješenja i ugovora o međusobnim pravima zaključenog s gradom Zagrebom. Dozvola za uporabu robne kuće izdana je u svibnju 1988., a Poduzeće nije provelo upis. U svibnju 1997. rješenjem grada Zagreba - komisije za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika i za davanje zemljišta na korištenje, dano je Društvu u vlasništvo građevinsko zemljište označeno kao k.č. 1529/4 k.o. Vrapče (staro) od 719 čhv (2 587 m²), za koju je kao novoformirana k.č. 3973/1 površine 2 587 m² k.o. Rudeš, Društvo podmirilo svoje obveze prema Gradu, dok su prijašnji vlasnici tog zemljišta obeštećeni.

Razliku od 25 čhv Društvo će bez naknade predati gradu Zagrebu, a za uzvrat Društvu će biti priznato pravo vlasništva na jednakom dijelu zemljišta po izboru. U listopadu 1997. predan je zahtjev za upis u zemljišne knjige. U vrijeme obavljanja revizije nije proveden upis. Radi nepravodobnog upisa u zemljišne knjige, procjenom nije obuhvaćeno 789 m².

- Robna kuća Kustošija u Zagrebu izgrađena je na zemljištu upisanom u posjedovnom listu (iz studenog 1991.) broj 5987 k.o. Vrapče k.č. 2284/2 površine 1 332 m², koliko je i

procijenjeno. Radi dogradnje objekta Sekretarijat za komunalne poslove građevinarstvo i saobraćaj, grada Zagreba izdao je u rujnu 1970. rješenje kojim je Poduzeću dano neposrednom pogodbom građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu i to prema novom stanju na z.k.ul. broj 5891 k.o. Vrapče k.č. 2276/2 sa 135 m², k.č. 2273/2 sa 139 m², k.č. 2272/2 s 50 m², k.č. 2284/5 s 275 m² i k.č. 2284/4 s 364 m², ukupno 963 m². Iz dokumentacije nije razvidno zašto upis nije obavljen do pretvorbe, odnosno zašto navedeno zemljište nije procijenjeno. Društvo se pisanim putem očitovalo, te obrazložilo da se 963 m² odnosi na parkiralište koje je javna površina.

- Robna kuća Kumrovec u Kumrovcu izgrađena je na zemljištu koje prema izvratku broj 709 iz katastarskog operata od 22. studenoga 1991. nije bilo u posjedu Poduzeća. Na izvratku broj 709 k.o. Razvor na k.č. 1284 ima površinu 1 372 m² (parkiralište), a k.č. 1286, k.č. 1287 i k.č. 1288 ukupno 1 099 m² na kojima se nalazi zgrada. Ukupna površina je 2 471 m², koliko je i obuhvaćeno procjenom.

Prema zaključku općine Klanjec od 10. srpnja 1970. Poduzeću je dodijeljeno na besplatno korištenje zemljište na z.k.ul. broj 1138 k.o. Razvor koji obuhvaća k.č. 1702/5 s 500 čhv, 1702/6 s 470 čhv i 1702/7 s 500 čhv, što ukupno čini 1 470 čhv ili 5 292 m². U popisu priloga imovinsko pravne dokumentacije dostavljene Fondu, navodi se zaključak općine Klanjec iz rujna 1974. kojim se Poduzeću dodjeljuje na trajno korištenje i odobrava zemljišno knjižni upis nekretnina pobrojanih na navedenim česticama. Prema zemljišno knjižnom ulošku (iz siječnja 1992.) broj 1138 k.o. Razvor, dio k.č. 1702/6 površine 195 čhv ili 702 m² označeno je kao neplodno zemljište, te upisano u korist općine Klanjec. Ako se od 5 292 m² oduzme 702 m², proizlazi da je Poduzeće prije pretvorbe trebalo posjedovati 4 590 m² zemljišta, što je za 2 119 m² više od površine obuhvaćene procjenom. Društvo je u zemljišno knjižni izvadak broj 1703 k.o. Razvor (iz srpnja 2002.) na k.č. 1702/40 površine 1 374 m² upisano kao vlasnik 7/10 dijelova zemljišta (962 m²), a u 3/10 dijela drugi vlasnici. U zemljišno knjižni izvadak broj 1554 k.o. Razvor (iz srpnja 2002.) k.č. 1702/41 površine 1 372 m² (parkiralište) kao vlasnik upisano je Društvo. Iz navedenog proizlazi da je Društvo upisano kao vlasnik zemljišta površine 2 334 m² ili 137 m² manje od procijenjenog. Prema pisanom obrazloženju Društva, razlika od 2 119 m² zemljišta odnosi se na javno dobro Republike Hrvatske, a Društvo je vlasnik zemljišta površine 2 334 m² upisanog u zemljišne knjige.

- Robna kuća Kvaternikov trg u Zagrebu izgrađena je na zemljištu upisanom u posjedovnom listu (iz prosinca 1991.) broj 2510 k.o. Centar k.č. 5193 površine 3 850 m², koliko je procijenjeno.

Rješenjem grada Zagreba od 23. srpnja 1998., komisija za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika i za davanje zemljišta na korištenje, dano je Društvu, neposrednom pogodbom, u vlasništvo građevinsko zemljište na novonastaloj parceli z.k.č. 2147/21 površine 1 030,4 čhv k.o. Zagreb (3 706 m²) prema novoj izmjeri k.č. 5193 površine 3 706 m² k.o. Centar. Društvo je po ovom rješenju bilo dužno platiti 6.651.205,00 kn, koliko je i podmirilo. Prema posjedovnom listu iz travnja 1999. broj 2510 k.o. Centar k.č. 5193/1 ima površinu 3 706 m². Iz dokumentacije Društva i Fonda nije razvidno zbog čega se površina zemljišta navedena u posjedovnom listu iz prosinca 1991. razlikuje od površine zemljišta navedene u posjedovnom listu iz travnja 1999. za 144 m².

- Rješenjem o iskazu nekretnina Fonda navodi se da je ugovorom o prijenosu prava korištenja iz kolovoza 1979. općina Peščenica - grad Zagreb prenijela uz naknadu na

Poduzeće objekt robne kuće Volovčica površine 1 547,64 m² smješten na k.č. 7602/1. Fond navodi da u ugovoru nije iskazana površina. Prema rješenju Zavoda za katastar iz rujna 1992. Poduzeće je u posjedovnom listu broj 3954 k.č. 2660/7 upisano kao korisnik 2 664 m² površine. Zbog legalizacije robne kuće, doneseno je u svibnju 1997. rješenje gradske skupštine za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika kojim se Društvu daje u vlasništvo neposrednom pogodbom građevinsko zemljište novonastale građevinske parcele (bez broja z.k.ul.), a k.č. 7602/6 površine 740,6 čhv ili 2 664 m², a prema novoj izmjeri (bez broja posjedovnice) k.č. 2660/7 površine 1 547,64 m². Prema pisanom očitovanju Društva, iz dokumentacije nije razvidno koje površine zemljišta su trebale biti procijenjene. U kolovozu 2000. Društvo je upisano kao vlasnik u zemljišno knjižni izvadak broj 5907 k.č. 7602/6 ukupne površine 2 664 m², a toliko je upisano i u posjedovnom listu broj 3954.

- Robna kuća Dubrava u Zagrebu izgrađena je na zemljištu upisanom u posjedovnom listu (iz prosinca 1991.) broj 7867 k.o. Dubrava k.č. 6239 površine 6 440 m², koliko je i procijenjeno. Prema potvrdi grada Zagreba iz ožujka 1983. potvrđen je parcelacioni elaborat prema kojem k.č. 6239/1 ima površinu 3 840 m², k.č. 6239/2 ima površinu 2 875 m² i k.č. 6240 ima površinu 111 m² što ukupno iznosi 6 826 m². U posjedovnom listu (iz kolovoza 2000.) broj 7867 k.o. Dubrava k.č. 6239/1 površine 2 715 m² kao vlasnik upisano je Društvo, a na posjedovnom listu (iz kolovoza 2000.) broj 7900 k.o. Dubrava k.č. 6239/2 površine 4 111 m² kao vlasnik upisan je Grad Zagreb. U srpnju 2000. u zemljišno knjižni izvadak broj 7704 k.o. Granešina k.č. 2986/2566 upisana je površina zemljišta 3 087 m² od čega se na Društvo odnosi 93/100 dijela ili 2 871 m², a 216 m² na još dva vlasnika.

Prema dokumentaciji ne može se utvrditi kako je došlo do razlike od 3 725 m² između površine navedene u posjedovnom listu iz prosinca 1991. i površine navedene u posjedovnom listu iz kolovoza 2000. i razlike 3 569 m² između površine navedene u posjedovnom listu iz 1991. i površine navedene u zemljišnim knjigama u srpnju 2000. Također se ne može utvrditi zbog čega je procijenjeno 6 440 m² zemljišta, a ne površina od 6 826 m². Prema pisanom očitovanju Društva razlike između procijenjene površine zemljišta i upisane u zemljišne knjige, odnosi se na zemljište ispod robne kuće i javnu površinu ispred robne kuće. Društvo će od grada Zagreba zatražiti povrat predmetnog zemljišta.

- Za lokaciju Zagreb, robna kuća Trnsko procijenjeno je zemljište prema rješenju katastarskog operata (iz veljače 1992.) u posjedovnom listu broj 3135 k.o. Klara k.č. 1534 površine 1 079 m² upisano u korist Poduzeća. Prema zemljišno knjižnom izvratku (iz srpnja 2000.) broj k.o. Klara 1842 k.č. 1534 upisano je zemljište površine 950 m² u korist grada Zagreba. Prema očitovanju odvjetnika Društva pribavljeni su podaci i suglasnost grada Zagreba, te predan zahtjev za upis vlasništva Društva na 950 m², a za preostalih 129 m² nedostaju podaci o vlasništvu dijela zgrade, sagrađene na drugoj zemljišno knjižnoj čestici.

- Robna kuća Vinkovčanka u Vinkovcima sagrađena je na zemljištu upisanom u posjedovnom listu (iz siječnja 1991.) broj 3466 k.č. 2654/1 k.o. Vinkovci površine 4 563 m²,

koliko je i procijenjeno. U posjedovnom listu broj 3466 Poduzeće je upisano kao korisnik površine 5 240 m² od čega se pored k.č. 2654/1 nalazi i k.č. 2654/4 površine 677 m². Na temelju ugovora o uređenju građevinskog zemljišta iz studenoga 1976. i ugovora o građenju iz listopada 1977. sagrađena je robna kuća. U svrhu utvrđivanja vlasništva Društva, u razdoblju od ožujka do srpnja 1998. donesene su tri pravomoćne presude Općinskog suda u Vinkovcima. Prema navedenim presudama Društvo se moglo upisati kao vlasnik u zemljišno knjižni izvadak broj 998 k.o. Vinkovci k.č. 2654/4 površine 755 m², k.č. 2654/4 površine 677 m², u zemljišno knjižni izvadak broj 5652 k.o. Vinkovci k.č. 2629/4 površine 408 m², te u zemljišno knjižni izvadak broj 5734 k.o. Vinkovci k.č. 2629/1 površine 474 m². Ukupna površina zemljišta je 2 314 m². Prema posjedovnom listu iz 1991., Društvo je bilo korisnik 4 563 m², a po provedenim presudama vlasnik 2 314 m² ili ukupno 6 877 m². U zemljišno knjižnom izvratku broj 6168 (iz listopada 2000.) k.č. 2654/1 Društvo je vlasnik 6 122 m² koliko je upisano i u katastru. Iz dokumentacije nije razvidno zašto je procijenjeno zemljište površine 4 563 m² kada je u posjedovnom listu iz 1991. Poduzeće bilo upisano kao vlasnik na 5 240 m² ili za 677 m² više. Kako je Društvo upisano u zemljišnim knjigama na 6 122 m², procjenom je trebalo obuhvatiti 1 559 m² više zemljišta. U Društvo se ne nalazi dokumentacija iz koje bi bilo razvidno kako je u zemljišno knjižnom izvratku (iz listopada 2002.) broj 6168 upisano 6 122 m² umjesto 6 877 m² ili 755 m² manje.

Društvo se pisanim putem očitovalo da u vrijeme pretvorbe nije imalo riješeno zemljišno knjižne posjede na kojima se gradila robna kuća a kasnije i parkiralište, te prilaz robnoj kući na kojoj je nastala razlika između procijenjene i upisane površine u vlasništvu Društva.

- Na lokaciji Crikvenica, prema posjedovnom listu (iz listopada 1991.) broj 2003 k.č. 165 k.o. Crikvenica, zemljište površine 661 m² bilo je upisano u korist Poduzeća. Na zemljištu je bila izgrađena kuća, koja je kako je navedeno u elaboratu o procjeni nekretnina kasnije preuređena u odmaralište apartmanskog tipa. U zemljišnim knjigama proveden je upis u korist Društva u rujnu 1996. u zemljišno knjižni izvadak broj 2459 k.č. 1013/9 površine 65 čhv i k.č. 1013/10 površine 31 čhv ili ukupno 96 čhv sve na k.o. Crikvenica odnosno 345 m². Iz dokumentacije nije razvidno na koga je izvršen upis preostalih 316 m². Prema pisanom očitovanju, Društvo je kupilo predmetnu nekretninu gdje je površina zemljišta iznosila 345 m². Društvo pretpostavlja da je pogreškom u posjedovnom listu navedena površina 661 m².

- Robna kuća, Gradski magazin iz Siska sagrađena je na zemljištu površine 7 355 m² upisanom u zemljišno knjižni izvadak broj 2500 k.o. Sisak stari od čega se odnosi na k.č. 1226/1 površine 4 146 m², k.č. 1226/3 površine 1 280 m², k.č. 1199 površine 623 m², k.č. 1201/1 površine 166 m², k.č. 1195 površine 784 m² i k.č. 1226/2 površine 356 m². Prema dopisu od 28. travnja 1993. predloženo je da se k.č. 1226/3 isključi iz procjene jer je 5. kolovoza 1992. prenesena iz zemljišno knjižnog izvratka broj 2500 u zemljišno knjižni izvadak broj 1226 kao nekretnina u općoj uporabi - ceste. Također, u dopisu je navedeno da se u izvratku iz zemljišne knjige od 23. travnja 1993. k.č. 1226/3 ne navodi. U zemljišno knjižnom izvratku broj 2131 (iz travnja 2002.) k.o. Sisak, stara k.č. 1226/3 razdvojena je na dva dijela od čega je 561 m² upisano kao društveno vlasništvo u korist osnovne škole "22 lipanj" iz Siska, a površina 1 280 m² (interni put, zelena površina, nogostup) upisano kao Javno dobro - ceste. Prema navedenom nije razvidno kako je procjenom obuhvaćena k.č. 1226/3 površine 1 280 m² koja u vrijeme pretvorbe nije bila u zemljišnim knjigama upisana u korist Poduzeća. Prema pisanom očitovanju Društva površina od 1 280 m² odnosi se na parkiralište pored robne kuće, a Društvo nije poznato zašto je procijenjeno.

Dopisom od 17. prosinca 2002. Društvo se suglasilo s pobrojanim razlikama u površinama zemljišta koje je Državni ured za reviziju utvrdio, a u nekim slučajevima dalo je

obrazloženje razlika.

- Elaborat o procjeni opreme

Elaborat o procjeni opreme Poduzeća izradila je, u travnju 1992. radna grupa Poduzeća i stručni suradnik Inženjerskog biroa, a Gradskog magazina radna grupa.

Ukupno procijenjena vrijednost opreme iznosila je 7.940.509,- DEM, od čega se na procijenjenu vrijednost opreme Poduzeća odnosi 6.553.000,- DEM, a na procijenjenu vrijednost opreme Gradskog magazina 1.387.509,- DEM.

Procijenjena vrijednost opreme Poduzeća u iznosu 6.553.000,- DEM manja je od knjigovodstvene vrijednosti za 125.109,- DEM radi prihvaćanja procjene ratne štete na opremi robne kuće u Vinkovcima u iznosu 82.109,- DEM i radi svrstavanja opreme zajedničke potrošnje u iznosu 43.000,- DEM u izvanposlovna sredstva. U elaboratu je dan pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti opreme, po organizacijskim jedinicama u ukupnom iznosu. Popis cjelokupne opreme, kao ni dokumentacija vezana uz procjenu ratne štete nisu priloženi.

Procijenjena vrijednost opreme Gradskog magazina u iznosu 1.387.509,- DEM veća je za 968.564,- DEM ili 231,19% od knjigovodstvene vrijednosti koja je iznosila 418.945,- DEM. Popis opreme priložen je uz dopune elaborata Gradskog magazina.

3.3. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Fond je 17. lipnja 1993. donio rješenje broj 01-02-/92-06/563 kojim se Poduzeću daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Rješenje je doneseno nakon što je Agencija zahtijevala dopune elaborata u listopadu 1992.

Prema rješenju, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo s procijenjenom vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 392.408.660.000,- HRD, odnosno protuvrijednosti 230.422.000,- DEM, prema tečaju na dan donošenja rješenja 1,- DEM=1.703,- HRD.

U rješenju je navedeno da su u procijenjenu vrijednost uključene konfiscirane nekretnine u Zagrebu na lokacijama u Ilici 4 i Ilici 6 u ukupnom iznosu 5.487.000,- DEM, zbog čega je potrebno rezervirati dionice za vrijednost procijenjenih nekretnina. Nekretnina u Ilici 4 je zgrada sagrađena na k.č. 68 i upisana u z.k.ul. broj 302 procijenjene vrijednosti 3.491.500,- DEM, a nekretnina u Ilici 6 je zgrada sagrađena na k.č. 69 i upisana u z.k.ul. broj 244 procijenjene vrijednosti 1.995.500,- DEM.

Također je navedeno da je u procijenjenu vrijednost uključen dio imovine s okupiranog područja, robna kuća Dunav u Vukovaru po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 11.661.000,- DEM, te da je potrebno rezervirati dionice u vrijednosti navedene nekretnine.

Rješenjem je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust do visine 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća, a preostalih 50,00% umanjen za rezervirane dionice i uvećan za neprodani dio dionica uz popust, prodaje se javnim prikupljanjem ponuda. U rješenju nije utvrđen broj dionica, kao ni nominalna vrijednost pojedine dionice, ali je određeno da se odluka o pretvorbi Poduzeća mora prije upisa u sudski registar uskladiti s rješenjem.

Fond je na temelju odredbi članka 255. i 250. Zakona o općem upravnom postupku i odredbi članka 4. Zakona o privatizaciji donio 3. ožujka 1999. rješenje Klasa: UP/I-943-06/98-

01/20, urbroj: 563-04-403/99-8, kojim je Društvu dana suglasnost za smanjenje temeljnog kapitala povlačenjem 50 103 dionice iz portfelja Fonda.

U obrazloženju se navodi da je Društvo u veljači 1999. procijenilo robnu kuću Dunav u Vukovaru u iznosu 2.989.125,- DEM odnosno 11.589.000,00 kn, koja je rješenjem od 17. lipnja 1993. bila uključena u procijenjenu vrijednost u iznosu 11.661.000,- DEM. Nadalje je navedeno da je Društvo nakon pretvorbe, u studenome 1995., obavilo usklađenje temeljnog kapitala sa Zakonom o trgovačkim društvima i provelo denominaciju i splitting dionica nakon čega je nominalna vrijednost jedne dionice iznosila 500,00 kn. Fond je na ime knjigovodstvene vrijednosti predmetne nekretnine posjedovao 73 281 dionicu. Prema novoj procjeni vrijednosti nekretnine u iznosu 11.589.000,00 kn odgovara nominalnoj vrijednosti 23 178 dionica, a u rješenju je navedeno da će se one privatizirati u skladu s odredbama članaka 3. i 6. Zakona o privatizaciji. Fond je ovim rješenjem dao suglasnost o povlačenju 50 103 dionica iz svog portfelja, čime je temeljni kapital smanjen za 25.051.500,00 kn.

Uvidom u knjigu dionica, poslovne knjige i sudski registar, utvrđeno je da povlačenje 50 103 dionica, odnosno smanjenje temeljnog kapitala za 25.051.500,00 kn u skladu s rješenjem Fonda od 3. ožujka 1999., nije provedeno.

Fond je 10. listopada 2000. na temelju članka 255. Zakona o općem upravnom postupku, na prijedlog prijašnjeg vlasnika Alke Lebinec iz Zagreba, donio zaključak o obnovi postupka pretvorbe Poduzeća utvrđenog na temelju rješenja od 17. lipnja 1993. i 3. ožujka 1999. U zaključku je navedeno da će se u obnovi postupka provesti novi ispitni postupak radi utvrđivanja bitnih činjenica i okolnosti vezanih za nekretnine u Zagrebu, Radićeva 1 i smještenih na k.č. 72 upisanih u z.k.ul. broj 247. Također iz zaključka je vidljivo da Alka Lebinec nije sudjelovala u postupku davanja suglasnosti na pretvorbu Poduzeća, navodeći da su nekretnine konfiscirane njenom pokojnom suprugu Vilimu Lebinecu, te ona kao njegova nasljednica traži povrat nekretnina.

Na temelju navedenog zaključka i druge dokumentacije Trgovački sud u Zagrebu donio je 22. siječnja 2001. rješenje o privremenoj mjeri, kojim je zabranio Društvu u stečaju raspolaganje navedenim nekretninama.

Podneskom od 12. lipnja 2000. Alka Lebinec podnijela je prijedlog za obnovu postupka pretvorbe Poduzeća i djelomičnom poništenju rješenja od 17. lipnja 1993. u djelu u kojem se odnosi na vrijednost predmetne nekretnine.

U obnovljenom postupku davanja suglasnosti na pretvorbu, Fond je 17. kolovoza 2001. donio rješenje Klasa: UP/I-943-06/00-01/61 urbroj:563-03-04/02-2001-17 kojim se ostavljaju na snazi rješenja od 17. lipnja 1993. i 3. ožujka 1999. Navedenim rješenjem odbacio se prijedlog Alke Lebinec.

3.4. Provedba programa pretvorbe

Prema odluci o pretvorbi Poduzeća i rješenju Fonda (od 17. lipnja 1993.), poziv za upis i prodaju dionica objavljen je u dnevnom tisku 29. lipnja 1993. U pozivu je određeno da se na upis i prodaju s popustom nudi 115 211 dionica ili 50,00% temeljnog kapitala. Pravo upisa i kupnje imaju zaposleni i ranije zaposleni, zatim zaposleni u pravnim osobama u državnom i društvenom vlasništvu koje po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ne podliježu pretvorbi, te zaposleni u organima državne vlasti. Pojedina osoba može kupiti najviše 20 dionica nominalne vrijednosti do 20.000,- DEM, jednokratnom uplatom ili u 60 mjesečnih obroka. Ako vrijednost upisanih dionica uz popust bude veća od 50,00% procijenjene vrijednosti poduzeća, razmjerno će se smanjiti broj upisanih dionica za svaku osobu.

U izvještaju o provedenim radnjama u postupku pretvorbe od 19. kolovoza 1993. navedeno je da je do 7. srpnja 1993. ili osam dana po objavljenom oglasu u dnevnom tisku

podneseno 3 723 zahtjeva za upis i kupnju dionica. Do 17. srpnja 1993. upisu je pristupilo 3 566 ponuditelja, a 157 ponuditelja je odustalo od upisa. Od ponuđenih 115 211 dionica s popustom upisano je 62 870 dionica. Ostvaren popust iznosio je 46,00% nominalne vrijednosti dionica upisanih s popustom.

Odluku o prijenosu neupisanih dionica nije donijelo Poduzeće, već Fond 7. listopada 1993. Prema odluci, Poduzeće prenosi 150 404 neupisane dionice fondovima u omjeru:

- Fondu 100 269 dionica ili 43,51% od ukupnog broja dionica,
- Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: mirovinski fondovi) 35 094 dionica ili 15,23% od ukupnog broja dionica i
- Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: mirovinski fondovi) 15 041 dionica ili 6,53% od ukupnog broja dionica.

U odluci je također navedeno da u Fondu u skladu s rješenjem o pretvorbi, ostaje 17 148 dionica ili 7,44% od ukupnog broja dionica na ime rezervacije, čime je Fondu ukupno pripalo 117 417 dionica ili 50,95% od ukupnog broja dionica.

Na osnivačkoj skupštini Društva održanoj 30. studenoga 1993. donesen je statut, imenovan upravni odbor u sastavu Marijan Ševerdija, Ivanka Fatović, Krešimir Beno, Tomislav Matić i Nedjeljko Pešut, te imenovan nadzorni odbor u sastavu Miroslav Sestrić, Mladen Jedvička i Ivan Počta.

3.5. Upis u sudski registar

Prema rješenju Okružnog privrednog suda u Zagrebu od 13. prosinca 1993., u sudski registar upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Danom upisa, bivše Poduzeće Nama s p.o. posluje pod novim nazivom Nama dioničko društvo za unutarnju i vanjsku trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Zagreb, Radićeva 1 (dalje u tekstu: Društvo). Društvo zastupa Mirko Opačak vršitelj dužnosti direktora. Upisani temeljni kapital Društva po navedenom rješenju iznosi 230.422.000,- DEM i podijeljen je na 230 422 dionice nominalne vrijednosti 1.000,- DEM.

Fond je upisan kao vlasnik 117 417 dionica ili 50,95% ukupnog broja dionica, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 35 094 dionica ili 15,23% ukupnog broja dionica, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske 15 041 dionice ili 6,53% ukupnog broja dionica. Mali dioničari upisani su kao vlasnici 62 870 dionica ili 27,29%.

Na skupštini održanoj 25. studenoga 1995. usvojen je statut Društva usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima. Odredbe statuta o broju i imenovanju članova nadzornog odbora mijenjane su u srpnju 1998. i travnju 2000.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Prodaja dionica

U razdoblju od 10. do 17. srpnja 1993., zaključeno je 3 566 ugovora o prodaji 62 870 dionica nominalne vrijednosti 62.870.000,- DEM ili 27,00% temeljnog kapitala. Sve upisane dionice odnosile su se na dionice s popustom.

Jednokratnom uplatom kupljeno je prema 65 ugovora 1 180 dionica, a 3 501 ugovor zaključen je za kupnju 61 690 dionica na obročnu otplatu.

Ugovorima o prodaji dionica s popustom na obročnu otplatu određeno je da će dioničar prvi obrok uplatiti u roku sedam dana po potpisu ugovora, a preostale obroke tijekom 59 mjeseci. Ako dioničar ne uplati prvi obrok pravodobno ili dva obroka uzastopno, ugovori će se raskinuti. U slučaju raskida ili otkaza ugovora, a prema obavijesti Fonda, Društvo je dužno prenijeti na Fond sve neotplaćene dionice.

Na ime obročne otplate kupci dionica uplatili su 19. kolovoza 1993. prvi obrok u iznosu 895.050.731.- HRD na račun Hrvatske kreditne banke za obnovu i razvoj.

Privredna banka Zagreb d.d. (dalje u tekstu: Banka) je u razdoblju od 28. veljače do 7. ožujka 1995. zaključila ugovore o prijenosu dionica s 35 dioničara, koji su prema ugovorima o prodaji kupili na obročnu otplatu ukupno 675 dionica Društva.

Ugovorima o prijenosu određeno je da pojedini dioničar prenosi na Banku do tada otplaćene dionice, a za neotplaćene dionice Banka preuzima dioničarev dug prema Fondu. Također je određeno da će otplaćene dionice biti plaćene dioničarima putem kunskog ili deviznog depozita, s kojih su gotovinu mogli podizati mjesečno u visini 1/36 od ukupnog depozita. Ovjera potpisa na ugovorima o prijenosu obavljena je kod Gradskog sekretarijata za upravu i pravosuđe u Zagrebu.

Upis vlasništva u knjigu dionica za navedene dionice obavljen je 7. ožujka 1995.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Nakon izvršene pretvorbe Društvo je u portfelj Fonda prenijelo 100 269 dionica, čime je Fond sa 17 148 rezerviranih dionica u skladu s rješenjem o pretvorbi raspolagao ukupno sa 117 417 dionica.

Jednom invalidu domovinskog rata Fond je na temelju rješenja o invalidnosti dodijelio 18. veljače 1994. šest dionica.

U razdoblju od 16. do 26. ožujka 1994., Fond je četiri puta objavio u dnevnom tisku (među drugim poduzećima) mogućnost kupnje dionica Društva za staru deviznu štednju. U objavi je navedeno da temeljni kapital Društva iznosi 230.422.000,- DEM, a mogućnost kupnje starom deviznom štednjom iznosi 95.000.000,- DEM ili 41,23% temeljnog kapitala. Također je navedeno da vlasništvo nad ponuđenim dionicama mogu steći domaće pravne i fizičke osobe, te strane pravne osobe koje posjeduju staru deviznu štednju ili su je kupile na sekundarnom tržištu. Objavom nije utvrđen datum održavanja dražbe, ali je određeno da građani mogu putem poslovnih banaka gdje posjeduju staru deviznu štednju upisati željeni broj dionica. Potencijalne kupce na javnoj dražbi obvezno zastupa jedan od ovlaštenih zastupnika javne dražbe. Ukoliko je zbroj naloga za kupnju ponuđenih dionica veći od količine ponuđene na prodaju, ovlašteni sudionik na javnoj dražbi koji pristane na najveću cijenu postaje kupac.

U dokumentaciji Fonda ne nalaze se dokumenti iz kojih bi bili vidljivi datum održavanja javne dražbe, ponude i postignuti rezultati u pogledu cijena.

Ugovorom o prodaji zaključenim 28. ožujka 1994. Fond je prodao Banci 95 000 dionica Društva za 95.000.000,- DEM ili za 347.646.695.500,- HRD prema važećem tečaju na isti dan.

Uvidom u dokumentaciju Fonda, utvrđeno je da je Banka 95 000 dionica 31. ožujka 1994. platila Fondu, ustupom potraživanja po obveznicama Republike Hrvatske, a u skladu s Uredbom o pretvaranju deviznih depozita građana u javni dug.

Upis vlasništva 95 000 dionica u knjigu dionica izvršen je 31. ožujka 1994.

Kupnjom 675 dionica od dioničara koncem veljače 1995., Banka je stekla ukupno 95 675 dionica ili 41,52% od ukupnog broja dionica.

U skladu s odlukom skupštine o smanjenju temeljnog kapitala donesene koncem 1995., izvršena je promjena broja upisanih dionica. U knjizi dionica je 29. siječnja 1996. umjesto dotadašnjih 230 422 dionice upisano 1 449 133 dionice, na način da je pripadajući dio denominiranog temeljnog kapitala što ga je posjedovao pojedini dioničar podijeljen s nominalnom vrijednošću jedne dionice u iznosu 500,00 kn.

U tablici broj 3 dan je pregled vlasništva dionica nakon denominacije i smanjenja nominalne vrijednosti dionice na 500,00 kn.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura 24. studenoga 1995.

u kn

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost 1 dionice=845,-DEM	Broj dionica	Nominalna vrijednost 1 dionice=500,00 kn	Udjel u %
1.	Privredna banka	95 675	300.623.526,94	601 248	300.624.000,00	41,49
2.	RFMIORH	35 094	110.269.997,96	220 540	110.270.000,00	15,22
3.	RFMIOPH	15 041	47.260.814,93	94 522	47.261.000,00	6,52
4.	Fond ukupno	22 417	70.437.184,25	140 875	70.437.500,00	9,72
4.1.	Fond	5 269	16.555.896,14	33 112	16.556.000,00	2,28
4.2.	Fond-rez.za Vukovar	11 661	36.640.407,08	73 281	36.640.500,00	5,06
4.3.	Fond-rez.za konfisc.	5 487	17.240.881,03	34 482	17.241.000,00	2,38
5.	mali dioničari	62 195	195.424.933,29	391 948	195.974.000,00	27,05
Ukupno (1-5)		230 422	724.016.457,37	1 449 133	724.566.500,00	100,00

Između Fonda i mirovinskih fondova zaključen je 28. ožujka 1998. ugovor o zamjeni dionica. Navedenim ugovorom, pored dionica drugih društava, mirovinski fondovi prenijeli su Fondu 315 062 dionice Društva.

Upis prijenosa vlasništva 315 062 dionice na Fond obavljen je 31. ožujka 1998. na temelju naloga uprave Društva.

Ugovorom o prijenosu dionica zaključenim 21. travnja 1998. Banka (prenositelj) prenosi na mirovinske fondove (stjecatelje) 601 248 dionica nominalne vrijednosti 300.624.000,00 kn. Na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske preneseno je 420

874 dionica, a na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 180 374 dionica. Ugovorom nije određena kupoprodajna cijena dionica, niti se navodi razlog prijenosa.

Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire o navedenom prijenosu. Odredbom članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, fizička ili pravna osoba dužna je u roku sedam dana obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire o pribavljanju ili otpuštanju vrijednosnih papira na temelju kojih su pribavljena ili izgubljena glasačka prava na sjednicama skupštine društva, s čime je razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmašio, odnosno pao ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske (Narodne novine 106/96, 8/97 i 101/98) pokrenut je postupak sanacije i restrukturiranja društva Privredna banka Zagreb d.d. u prosincu 1996. Kako je u vrijeme prijenosa dionica Banka bila u sanaciji, Državni ured za reviziju uputio je Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka i Banci pisani zahtjev za dostavu dokumentacije na temelju koje je Banka prenijela na mirovinske fondove 601 248 dionica Društva bez naknade. Banka nije odgovorila na zahtjev, a Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka je 2. prosinca 2002. odgovorila da je odluku o navedenom prijenosu dionica donijela uprava Banke u skladu sa zakonom i statutom banke. U odgovoru se pojašnjava da je 20. siječnja 1998. sazvana skupština Banke koja je imenovala nadzorni odbor, a on upravu, te je konstituiranjem tijela Banka izišla iz režima funkcioniranja po Zakonu o sanaciji i restrukturiranju banaka. Također se navodi da je Hrvatska narodna banka obavila vrednovanje sredstava i obveza Banke radi utvrđivanja potencijalnih gubitaka, klasificirala aktivu i odgovarajuće izvanbilančne stavke sa stajališta naplativosti i predložila Vladi Republike Hrvatske donošenje odluke o sanaciji. Odlukom je naloženo Banci otpisati na teret jamstvenog kapitala vrijednost vlasničkih udjela i dionica koje se nalaze u portfelju banke u iznosu 1.670.000.000,00 kn. Analitiku navedenog iznosa posjeduje Banka i Hrvatska narodna banka, a Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka nema podataka je li i u kolikom iznosu u tom otpisu sadržana i vrijednost dionica Društva.

Posljednju Odluku o izmjeni odluke o sanaciji i restrukturiranju društva Privredna banka Zagreb d.d. Vlada Republike Hrvatske donijela je 24. srpnja 1998. (ili tri mjeseca nakon prijenosa dionica). Stoga se ne može prihvatiti tvrdnja Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, da Banka od siječnja 1998. nije u režimu funkcioniranja u skladu sa Zakonom o sanaciji i restrukturiranju banaka. Odlukom o ovlaštenjima osobe ovlaštene za rukovođenje i zastupanje Banke donesenom 19. prosinca 1996., između ostaloga, Banka je bila dužna o prodaji dionica ili drugih vrijednosnica tražiti suglasnost Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

Mirovinski fondovi stečenih 601 248 dionica prenijeli su na Fond. Prijenos je ugovoren 25. svibnja 1998. Ugovoreno je da će Fond u zamjenu za prenesene dionice, mirovinskim fondovima dati dionice drugog društva, na temelju odluke upravnog odbora Fonda, a zamjena će se regulirati zasebnim ugovorom.

U dokumentaciji Fonda ne nalazi se odluka upravnog odbora Fonda, ni ugovor kojim bi Fond mirovinskim fondovima dao dionice drugog društva u zamjenu.

Državni ured za reviziju poslao je Hrvatskom mirovinskom osiguranju d.o.o. zahtjev za dostavu dokumentacije na temelju koje su zaključeni ugovori o prijenosu dionica od 21. travnja 1998. i 25. svibnja 1998. U pisanom odgovoru Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. je navelo da nema dokumentacije iz koje bi bile vidljive okolnosti navedenih prijenosa.

Uvidom u knjigu dionica utvrđeno je da je upis prijenosa vlasništva 601 248 dionica s Banke na mirovinske fondove obavljen 28. svibnja 1998., a s mirovinskih fondova na Fond 23. lipnja 1998. na temelju naloga uprave Društva s istim datumima.

Prije navedenih prijenosa prema knjizi dionica Fond je raspolagao sa 144 502 dionice, od čega su 107 763 dionice bile rezervirane za imovinu u Vukovaru i konfisciranu imovinu. Prijenosom 315 062 dionice u ožujku 1998. i 601 248 dionica u svibnju 1998. s mirovinskih fondova, Fond je 23. lipnja 1998. raspolagao s 1 060 812 dionica odnosno s 530.406.000,00 kn ili 73,20% temeljnog kapitala.

U razdoblju od 12. siječnja do 18. veljače 1999. Fond je dodijelio 6 505 dionica jedanaestorici dioničara koji su ostvarili pravo na kuponsku dodjelu. Pojedini dioničar stekao je od 94 do 660 dionica.

Uvidom u knjigu dionica, utvrđeno je da nije provedeno povlačenje 50 103 dionice s osnove smanjenja procijenjene vrijednosti robne kuće Dunav u Vukovaru iz portfelja Fonda, kako je bilo određeno rješenjem Fonda od 3. ožujka 1999.

U drugom krugu kuponske privatizacije Fond je na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja putem dvije izjave prenio na privatizacijske investicijske fondove (dalje u tekstu: PIF) 942 904 dionica ili 65,06% od ukupnog broja dionica. PIF Expandia d.d. na temelju izjave od 1. ožujka 1999. pripalo je 660 033 dionica ili 45,54% od ukupnog broja dionica, a PIF Velebit d.d., prema izjavi od 9. travnja 1999., pripalo je 282 871 dionica ili 19,52% od ukupnog broja dionica.

Uvidom u knjigu dionica, utvrđeno je da je upis vlasništva 282 871 dionice na PIF Velebit d.d. obavljen 10. svibnja 1999., dok vlasništvo dionica na PIF Expandia d.d. nije bilo upisano. Odgovorna osoba društva uputila je društvu Codex Sortium d.o.o. (koje vodi knjigu dionica za Društvo) upit je li moguć upis PIF Expandia d.d. na temelju fotokopije izjave Fonda. Društvo Codex Sortium d.o.o. je radi približavanja održavanja skupštine zahtijevalo 23. rujna 1999. od Društva dostavu izvornika izjave Fonda, kako bi se mogao provesti upis.

Fond je 11. listopada 1999. donio rješenje kojim je proglasio ništavim izjavu od 9. travnja 1999., obvezao Društvo na brisanje PIF Velebit d.d. iz knjige dionica, te ponovni upis 282 871 dionice u vlasništvo Fonda. Prijenos je u knjizi dionica obavljen 11. listopada 1999.

Uvidom u dokumentaciju Društva i Trgovačkog suda utvrđeno je da je 19. veljače 1999. održana izvanredna skupština Društva, na kojoj su opozvani dotadašnji članovi nadzornog odbora. Odlukom skupštine izmijenjen je članak 21. statuta, te je određeno da od pet članova nadzornog odbora dvojicu imenuju PIF Expandia d.d. i Velebit d.d. dok drže 65,06% temeljnog kapitala, a jednog člana mali dioničari dok drže 15,00% temeljnog kapitala. Trgovački sud odbio je 10. rujna 1999. izvršiti navedeni upis jer u skladu s odredbom članka 256. Zakona o trgovačkim društvima, dioničari mogu imenovati u nadzorni odbor najviše trećinu od ukupnih članova.

Prema navedenoj odluci imenovanje predstavnika PIF Velebit d.d. i PIF Expandia d.d. kao predstavnika dioničara u nadzorni odbor, obavljeno je prije nego što je Fond putem izjava dodijelio dionice Društva. Dopisom od konca listopada 1999. predsjednik uprave Društva zahtijevao je od Fonda dogovor s Trgovačkim sudom u pogledu imenovanja članova nadzornog odbora, jer članovi izabrani prije izvanredne skupštine održane 19. veljače 1999. još nisu bili brisani u registru.

Rješenjem Trgovačkog suda od 11. veljače 2000. Fondu je kao većinskom vlasniku dano ovlaštenje o sazivanju skupštine. U rješenju se navodi da pitanje valjanosti odluka izvanredne skupštine od 19. veljače 1999. treba biti predmet drugog postupka.

U razdoblju od veljače 1999. do veljače 2000. kada je Fond bio vlasnik 73,20% dionica

Društva odnosno kada su nakon prijenosa PIF-ovi stekli 65,06%, pa ponovno vratili Fondu dionice, Društvo je poslovalo bez pravno izabranog nadzornog odbora, a član imenovan od PIF Expandia d.d. zastupao je dioničare iako PIF Expandia d.d. nije bio upisan kao vlasnik u knjigu dionica.

Radi nepravodobne otplate dionica raskinuti su ugovori o prodaji dionica s popustom čime je u portfelj Fonda preneseno ukupno 215 309 dionica. U razdoblju od 29. siječnja 1996. do 1. lipnja 1998. preneseno je 3 627 dionica, a od početka lipnja 1998. do 28. veljače 2002. prenesene su 211 682 dionice.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Uvidom u knjigu dionica utvrđeno je da je posljednja promjena upisana 28. veljače 2002. kada je dioničar Mijo Stanišić raskinuo ugovor o otplati dionica i prenio na Fond 38 neotplaćenih dionica.

U tablici u nastavku, daje se pregled vlasničke strukture prema knjizi dionica u vrijeme obavljanja revizije, a na dan 30. rujna 2002.

Tablica broj 4

Vlasnička struktura na dan 30. rujna 2002.

Red. Broj	Dioničar	Broj dionica	Temeljni kapital	Udjel u temeljnom kapitalu u %
1.	Fond ukupno	1 265 989	632.994.500,00	87,26
1.1.	Fond	1 158 226	579.113.000,00	79,92
1.2.	Fond-rezervirano za Vukovar	73 281	36.640.500,00	5,06
1.3.	Fond-rezervirano za konfisc. imov.	34 482	17.241.000,00	2,38
2.	mali dioničari	183 144	91.572.000,00	12,64
Ukupno (1+2)		1 449 133	724.566.500,00	100,00

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Poslovni rezultati Društva prema financijskim izvještajima u razdoblju od 1993. do 2001. iskazani su u tablici broj 5.

Tablica broj 5

Financijski izvještaji za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn

R. br.	Naziv	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
I	AKTIVA	908.141.477,00	1.058.315.107,00	1.021.422.952,00	1.015.613.540,00	1.051.424.415,00	934.931.590,00	836.335.693,00	779.004.371,00	749.108.042,00
1	Dugotrajna imovina	862.783.567,00	907.605.166,00	851.330.479,00	852.580.263,00	812.077.298,00	798.578.553,00	777.620.710,00	757.838.604,00	722.864.465,00
	- nematerijalna	288.800,00	73.417,00	6.214,00	-	-	-	-	-	-
	- materijalna	861.246.767,00	854.485.171,00	850.255.004,00	851.525.964,00	810.011.916,00	797.182.285,00	777.568.442,00	757.814.404,00	722.840.265,00
	- financijska	1.248.000,00	53.046.578,00	1.069.261,00	1.054.299,00	2.065.382,00	1.396.268,00	52.268,00	24.200,00	24.200,00
2	Kratkotrajna imovina	45.037.582,00	150.684.962,00	170.015.673,00	163.033.277,00	239.347.117,00	136.353.037,00	58.714.983,00	21.155.763,00	26.243.577,00
	- zalihe	26.446.919,00	97.189.053,00	88.425.473,00	80.038.331,00	81.649.362,00	59.297.706,00	16.161.596,00	3.872.852,00	3.672.484,00
	- potraživanja	14.012.646,00	25.695.322,00	48.576.015,00	62.605.406,00	137.989.438,00	65.572.905,00	38.340.106,00	12.722.317,00	14.076.804,00
	- financ. imov. i novac	4.578.017,00	27.800.587,00	33.014.185,00	20.389.540,00	19.708.317,00	11.482.426,00	4.213.281,00	4.560.594,00	8.494.289,00
3	Plaćeni troškovi budućeg razdo.	320.328,00	24.979,00	76.800,00	-	-	-	-	10.004,00	-
II	PASIVA	908.141.477,00	1.058.315.107,00	1.021.422.952,00	1.015.613.540,00	1.051.424.415,00	934.931.590,00	836.335.693,00	779.004.371,00	749.108.042,00
1	Kapital i pričuve	828.581.042,00	746.483.460,00	655.104.280,00	625.696.722,00	537.437.201,00	418.220.051,00	269.423.803,00	85.480.363,00	68.501.014,00
	- upisani kapital	875.522.291,00	875.522.288,00	724.566.500,00	724.566.500,00	724.566.500,00	724.566.500,00	724.566.500,00	724.566.500,00	724.566.500,00
	- premije na emit.dion. (kap.dob)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- revalorizacijska pričuva	311.731,00	311.731,00	21.916.961,00	-	-	-	-	-	-
	- pričuve	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- zadržana dobit	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- preneseni gubitak	-	47.252.980,00	-	69.462.220,00	98.869.778,00	187.129.299,00	306.346.449,00	455.142.697,00	639.086.137,00
	- gubitak tekuće godine	47.252.980,00	82.097.579,00	91.379.181,00	29.407.558,00	88.259.521,00	119.217.150,00	148.796.248,00	183.943.440,00	16.979.349,00
	- gubitak tekuće godine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Dugoročne obveze	5,00	114.339.431,00	116.022.172,00	152.548.339,00	184.542.235,00	190.517.730,00	194.154.513,00	-	-
3	Kratkoročne obveze	79.464.448,00	197.007.779,00	235.582.346,00	237.356.525,00	329.441.323,00	326.193.809,00	372.755.754,00	693.512.745,00	680.138.560,00
4	Odgođ. plać. troš. i prih. bud. razd.	95.982,00	484.437,00	14.714.154,00	11.954,00	3.656,00	-	1.623,00	11.263,00	468.468,00
III	UKUPNI PRIHODI	144.681.849,00	332.919.776,00	531.969.343,00	622.163.467,00	655.447.521,00	445.464.178,00	161.026.986,00	64.094.362,00	128.892.814,00
IV	UKUPNI RASHODI	192.429.676,00	415.017.355,00	623.348.524,00	651.571.025,00	743.707.042,00	564.681.328,00	309.823.234,00	248.037.802,00	145.872.163,00
V	DOBIT NAKON OPOREZIV.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	GUBITAK	47.252.980,00	82.097.579,00	91.379.181,00	29.407.558,00	88.259.521,00	119.217.150,00	148.796.248,00	183.943.440,00	16.979.349,00

Reviziju financijskih izvještaja za 1993. obavilo je društvo za reviziju Revicon d.d. Zagreb, a za razdoblje 1994. do 1999. društvo Reconsult d.o.o. Zagreb. Za poslovnu 1999. i za prvih šest mjeseci 2000. (do stečaja), revizija financijskih izvještaja nije obavljena. Nakon stečaja, za razdoblje od srpnja do prosinca 2000., reviziju je obavilo društvo za reviziju Concordija Audit d.o.o.

Prema računima dobiti i gubitka u razdoblju od 1993. do 2000. Društvo je poslovalo s gubitkom. Gubitak za 1993. u iznosu 47.252.980,00 kn kumulirao se u 1999. do iznosa 455.142.697,00 kn. U navedenom razdoblju, poslovni prihodi nisu pokrivali poslovne rashode, a ostvareni ukupni prihodi nisu bili dovoljni za pokriće troškova redovnog poslovanja bez amortizacije.

Prema bilancama stanja, vrijednosti materijalne i nematerijalne imovine, zaliha, trgovačke robe i financijske imovine koje su u 1994. iznosile 1.058.315.107,00 kn imaju trend neprekidnog pada te su koncem 1999. smanjene za 20,90% i iznose 836.335.693,00 kn. U istom razdoblju obveze po kratkoročnim i dugoročnim kreditima te dobavljačima imaju trend neprekidnog rasta. U 1994. iznosile su 311.347.210,00 kn, te su zbog porasta za 82,00% u 1999. iznosile 566.910.267,00 kn. Istodobno vrijednost neto imovine (kapital i pričuve) Društva smanjila se sa 746.483.460,00 (u 1994.) kn na 269.423.803,00 kn (1999.) ili za 63,90%.

Prema računu dobiti i gubitka za 2000. Društvo je ostvarilo ukupne prihode u iznosu 64.094.362,00 kn, ukupne rashode u iznosu 248.037.802,00 kn, pa gubitak iznosi 183.943.440,00 kn.

U bilanci stanja za 2000. stanje sredstava i izvora sredstava iskazani su u istom iznosu od 779.004.371,00 kn. U sredstvima, na dugotrajnu imovinu se odnosilo 757.838.604,00 kn, kratkotrajnu imovinu 21.155.763,00 kn i troškove budućeg razdoblja 10.004,00 kn. U izvorima sredstava kapital i pričuve iznose 85.480.363,00 kn, kratkoročne obveze 693.512.745,00 kn te odgođeno plaćanje troškova budućeg razdoblja 11.263,00 kn.

Ukupne kratkoročne obveze u iznosu 693.512.745,00 kn, sadrže obveze za kredite i pozajmice u iznosu 240.656.427,38 kn, prema dobavljačima u iznosu 277.117.674,99 kn, zaposlenima u iznosu 73.713.113,00 kn, te za poreze, doprinose i druge obveze u iznosu 102.025.529,63 kn.

Od 240.656.427,38 kn kredita i pozajmica revizijom je obuhvaćeno 239.430.332,76 kn, te 78.928.614,49 kn kamata i naknada iskazanih u okviru drugih obveza, odnosno ukupno 318.358.947,25 kn. Obveze po kreditima iskazane su kao kratkoročne, jer su dospjele na naplatu bilo po ugovorenim rokovima otplate ili pokretanjem stečajnog postupka.

U listopadu 2002. bilo je 495 zaposlenika. Od konca 1991. kada je bilo 4 119 zaposlenika, primljeno je 832, a otišlo je 4 456 zaposlenika. Razlozi odlaska zaposlenika su mirovina 1 158, dokupi staža zbog mirovine 440, program zbrinjavanja viška zaposlenika 190, otkaz ugovora o radu u stečaju 1 250, dok su preostali otišli dobrovoljno.

- Krediti Privredne banke Zagreb d.d.

Nepodmirene dospjele obveze prema Banci koncem 2000. iznosile su 289.023.701,82 kn, od čega 214.485.849,22 kn za kredite, a 74.537.852,64 kn za kamate i troškove naknada.

U razdoblju od 26. travnja 1994. do 8. kolovoza 1996. zaključena su tri ugovora na temelju kojih su Društvu odobreni dugoročni krediti u iznosu 44.350.000,- DEM. Pregledom ugovora utvrđeno je da su u vrijeme njihova zaključivanja postojale dospjele nepodmirene obveze prema Banci i društvu P.B.Z. Investholding d.o.o., koje je bilo u 100,00% vlasništvu banke. U bilanci koncem 2000. obveza za glavnice po ova tri kredita iskazana je u iznosu 189.081.299,00 kn.

Kredit od 20.850.000,- DEM po osnovnom ugovoru od 26. travnja 1994. odobren je za

trajna obrtna sredstva. Prema podacima Društva korišten je na sljedeći način: 8.300.418,56 DEM za plaćanje obveze prema društvu P.B.Z. Investholding d.o.o., 7.037.864,66 DEM plaćanje obveza po kratkoročnim kreditima, 3.094.800,60 DEM plaćanje obveza prema raznim dobavljačima, 631.684,90 DEM plaćanje kamata Privrednoj banci Zagreb d.d. i 1.785.231,28 DEM doznake na žiro račun. Kredit od 11.500.000,- DEM po osnovnom ugovoru od 6. prosinca 1994. odobren je za izmirenje obveza prema društvu P.B.Z. Investholding d.o.o., a za istu namjenu je i utrošen. Kredit od 12.000.000,- DEM po ugovoru od 8. kolovoza 1996. odobren je za izmirenje obveza prema Banci i društvu P.B.Z. Investholding d.o.o., a za istu namjenu je i utrošen.

Od 44.350.000,- DEM odobrenih kredita, za izmirenje dospjelih obveza prema Banci i društvu P.B.Z. Investholding d.o.o. predviđeno je 23.500.000,- DEM, a utrošeno je 32.432.103,46 DEM.

Pored tri navedena kredita, u bilanci koncem 2000. iskazana je i obveza za glavnica 25.404.550,00 kn po sljedeća tri kredita koja su odobrena u svrhu nabave opreme za uređenje robnih kuća Ilica i Kvaternikov trg.

- Ugovorom o avaliranju mjenica zaključenom 18. veljače 1997. Banka je avalirala osam mjenica Društva kojim će se otplaćivati robni kredit s kamatama u iznosu 3.845.807,15 DEM inozemnom dobavljaču La Forteza iz Italije.

- Ugovorom od 18. veljače 1997. Banka je izdala deviznu garanciju inozemnoj tvrtki Umdasch Shop Concept na iznos 28.078.000,- ATS, s rokom valjanosti do konca srpnja 2002.

- Ugovorom zaključenim 20. ožujka 1998. Banka je odobrila kredit od 3.000.000,- DEM u protuvrijednosti kuna, sa svrhom plaćanja dospjelih obveza po otvorenom akreditivu.

Oba kredita od 18. veljače 1997. odobrena su u vrijeme kada su gubici Banke u sanaciji (od 5. prosinca 1996.) sanirani sredstvima Državnog proračuna i kada je dug Društva po ranije odobrenim kreditima iznosio 44.350.000,- DEM.

Treći kredit odobrila je uprava Banke 20. ožujka 1998., iako je prema podacima Zavoda za platni promet na dan 17. veljače 1998. Društvo bilo u neprekidnoj blokadi 372 dana, a u posljednjih šest mjeseci 182 dana, s evidentiranih 77.600.000,00 kn naloga za plaćanje za čije izvršenje nema pokrića.

Za sve navedene ugovore o kreditu (šest), na temelju kojih su u bilanci koncem 2000. iskazane obveze prema Banci, zaključeni su 30. srpnja 1998. dodaci ugovorima kojima je utvrđeno osiguranje naplate potraživanja iz osnovnih ugovora. U svim dodacima utvrđeno je zasnivanje založnog prava upisom zaloga na nekretninama (robne kuće Dubrava, Trešnjevka, Vrbani, Ilica 4 i 6 s Radićevom 1, Volovčica, Kvaternikov trg i poslovni prostor Vlaška ulica). Vrijednost nekretnina za robne kuće Trešnjevka, Vrbani, Volovčica i Dubrava, nije utvrđena, a za preostale nekretnine utvrđena je u iznosu 75.961.219,- DEM.

Sporazumom o zasnivanju založnog prava zaključenim 22. listopada 1998. založene su sljedeće nekretnine: robne kuće Dubrava, Trešnjevka, Vrbani, Ilica 4 i 6 s Radićevom 1, Volovčica, Kvaternikov trg, i poslovni prostor Vlaška. Odredbama članka 1. navedenog sporazuma utvrđena je pojedinačna tražbina po svakom od šest kredita, a odredbama članaka 2. i 5. utvrđeno je da se radi osiguranja naplate svih novčanih tražbina iz članka 1. zasnjuje založno pravo na navedenim nekretninama. Vrijednost založenih nekretnina nije određena.

Kako ni dodacima ugovora iz srpnja 1998. ni navedenim sporazumom nije utvrđena

vrijednost robnih kuća Trešnjevka, Vrbanj, Volovčica i Dubrava, ne može se usporediti iznos duga i vrijednost ukupno zasnovanog založnog prava na nekretninama.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su i prije navedenog sporazuma zaključivani sporazumi o zasnivanju založnog prava na nekretninama (14. srpnja 1994., 7. ožujka 1997. i 18. ožujka 1998.). Pregledom sporazuma utvrđeno je da nije određena vrijednost zasnovanog založnog prava na nekretninama, te da je za iste kredite u pojedinom sporazumu zasnovano založno pravo na različitim nekretninama. Jedino sporazumom od 29. studenoga 1996. određeno je da se krediti od 6. prosinca 1994. i 8. kolovoza 1996. u ukupnom iznosu 23.500.000,- DEM osiguravaju stjecanjem založnog prava na nekretninama čija je vrijednost u vrijeme pretvorbe procijenjena u iznosu 74.075.906,- DEM.

Osiguranje po sporazumu iz listopada 1998. je uslijedilo kada je bilo poznato da je Društvo insolventno 459 dana i kada je gubitak za 1997. zajedno s kumuliranim gubicima iz ranijih godina iznosio 187.129.299,00 kn. Prema izvještaju o obavljenoj reviziji temeljnih financijskih izvještaja za 1997., ovlašteni revizor izražava mišljenje da se pitanje vremenske neograničenosti poslovanja Društva aktualizira, jer se dovodi u pitanje mogućnost podmirenja obveza prema preuzetim uvjetima.

Banka je odobravalala kratkoročne i dugoročne kredite, te izdavala garancije Društvu, u razdoblju od 1994. do 1998. unatoč negativnim rezultatima poslovanja. Gubitak u poslovanju 1993. i 1994. u iznosu 35.032.415,- DEM pokriven je smanjenjem temeljnog kapitala i nominalnog iznosa dionica u skladu s odlukom skupštine od 25. studenoga 1995. Korištenje kredita Banka je uvjetovala namirenjem prvenstveno pojedinih vjerovnika Društva, koji su ujedno bili njeni dužnici, odnosno odobrenim kreditima je naplaćivala svoja potraživanja. Također, krediti su odobravani nakon što je Banka na temelju ugovora o kupnji dionica od 28. ožujka 1994. stekla 41,23% dionica Društva, čime je postala najveći pojedinačni dioničar. U vrijeme kada je Društvo već bilo prezaduženo i nelikvidno, Banka je 21. travnja 1998. ugovorom o prijenosu dionica prenijela dionice na mirovinske fondove.

- Obveze prema društvu Bjelovarska banka d.d.

U bilanci koncem 2000. iskazane su obveze prema društvu Bjelovarska banka d.d. u iznosu 2.852.489,52 kn, od čega se na zatezne kamate i troškove odnosi 1.729.490,39 kn. Obveze su evidentirane na temelju pravomoćne presude Trgovačkog suda u Zagrebu od 8. lipnja 1999. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su obveza nastale prema ugovoru od 19. studenoga 1994. na temelju kojeg je društvo Bjelovarska banka d.d. prodala Društvu 400 redovnih dionica društva Siscia d.d. nominalne vrijednosti 400.000,- DEM za 648.000,- DEM ili 1.620,- DEM po dionici.

Društvo nije pravodobno podmirivalo obvezu prema spomenutoj banci, pa je drugim dodatkom ugovora od 20. ožujka 1995. utvrđeno da neotplaćeni dug iznosi 1.159.179,38 kn. Društvo je kupovalo dionice društva Siscia d.d. i od drugih dioničara, te je ukupno steklo 3 611 dionica, koje je otplatilo u iznosu 4.272.711,23 kn.

Stečene dionice društva Siscia d.d., Društvo je prenijelo na društvo P.B.Z. Investholding d.o.o. na temelju ugovora o namirenju potraživanja ustupanjem dionica zaključenim 18. srpnja 1995. Ugovoreno je da se prenosi 3 611 otplaćenih i neotplaćenih dionica, a iznosom od 4.272.711,23 kn zatvorit će se dio potraživanja koje društvo P.B.Z. Investholding ima na dan 17. srpnja 1995. prema Društvu.

Ovim ugovorom nije bilo određeno tko će otplatiti dug prema Bjelovarskoj banci u iznosu 1.159.179,38 kn, kao ni iznos koji će se morati otplatiti malim dioničarima.

Kupnja 400 dionica društva Siscia d.d. imala je za posljedicu gubitak 2.852.489,52 kn

koji je iskazan kao dio gubitka za 2000.

- Drugi krediti

Ugovorom od 16. rujna 1997. društvo Croatia osiguranje d.d. odobrilo je Društvu 7.000.000,00 kn kredita za obrtna sredstva, s rokom vraćanja do 1. studenoga 1998. po godišnjoj kamatnoj stopi od 15,00%. Povrat kredita i naplata kamate osigurali su se, pored ostaloga, zasnivanjem založnog prava na nekretninama Društva.

U bilanci koncem 2000. obveza prema društvu Croatia osiguranje d.d. iskazana je u iznosu 7.707.441,00 kn, od čega je 707.441,00 kn pripisano na ime negativnih tečajnih razlika, u skladu s ugovorom. Također je, u okviru obveza za kamate evidentirano 1.584.294,99 kn, koje se odnose na kamate do konca 1999.

U bilanci koncem 2000. iskazana kreditna obveza Društva u iznosu 3.088.203,93 kn i obveza za kamatu u iznosu 341.592,55 kn odnosi se na društvo PIS d.o.o. Kreditna obveza nastala je na temelju ugovora o kupoprodaji informatičke opreme i prava korištenja programskog rješenja zaključenog 16. prosinca 1997. u iznosu 1.643.979,- DEM. Plaćanje je ugovoreno obročno. Kao mjera osiguranja naplate po osnovnom ugovoru zaključen je i ovjeren kod javnog bilježnika 17. prosinca 1997. sporazum radi osiguranja novčane tražbine, prijenosom vlasništva na objektu-poslovnom prostoru površine 165 m² s pripadajućim zemljištem iste površine na lokaciji Kvaternikov trg 5, a u izvanknjižnom vlasništvu Društva.

Sporazumom i ugovorom utvrđeno je dospijeće ukupnog potraživanja najkasnije 12. siječnja 2001. odnosno s danom zakašnjenja plaćanja četiri mjesečna obroka, a dostavom pisanog priopćenja o otkazu obročne otplate.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da koncem siječnja 2000. nepodmirena obveza iznosi 3.088.203,93 kn.

Društvo PIS d.o.o. je 2. srpnja 1999. otkazalo obročnu otplatu, jer Društvo do 30. lipnja 1999. nije podmirilo pet obroka, te je podnijelo Općinskom sudu u Zagrebu prijedlog za ovrhu. Rješenje o ovrsi poslovni broj IX-Ovr-2111/99 doneseno je u listopadu 1999., na koju je Društvo podnijelo žalbu u studenom 1999.

Sporazumom zaključenim 30. prosinca 1999. utvrđeno je da je društvo PIS d.o.o. postalo punopravni vlasnik nekretnine, a Društvo se obvezalo podmiriti preostali dug do konca svibnja 2000. Programski paket nije isporučen do ugovorenog roka koncem svibnja 1998., a Društvo nije podnijelo zahtjeve za nadoknadu štete, iako je bila ugovorena. Ugradnja pojedinih programskih rješenja je kasnila. Zapisnik o primopredaji i konačni obračun ugovorene isporuke nije sastavljen.

Radi nepravodobne obročne otplate Društva, društvo PIS d.o.o. je steklo nekretninu površine 165 m² na Kvaternikovom trgu, Društvo nije obračunalo i naplatilo štetu zbog nepravodobne i nepotpune isporuke programskih rješenja iako ju je ugovorilo. Društvo u stečaju, koncem listopada 2002. otkazalo je sve pisane ili usmene ugovore s društvom PIS d.o.o.

- Druge pozajmice

Prema dva ugovora o kratkoročnim pozajmicama zaključenim 30. studenoga i 14. prosinca 1999. Fond je na temelju dogovora između Sindikata trgovine Hrvatske, sindikata Društva i Vlade Republike Hrvatske odobrio Društvu dvije kratkoročne pozajmice u ukupnom iznosu 6.901.720,96 kn, obje s rokom povrata do konca ožujka 2000. Pozajmice su odobrene po prosječnoj kamatnoj stopi ostvarenoj na Tržištu novca i kratkoročnih vrijednosnica d.d. Zagreb.

Prema ugovoru od 11. srpnja 2000. Fond je Društvu u stečajju odobrio kredit za isplatu plaće u iznosu 7.673.613,00 kn. Kredit je otplaćen do 28. prosinca 2001.

- Obveze prema dobavljačima

Od iskazanih obveza prema dobavljačima u iznosu 277.117.674,99 kn revizijom je obuhvaćeno 61.496.981,81 kn koje se odnose na Ministarstvo gospodarstva. Radi nepravodobno podmireni obveza obračunane su kamate u iznosu 4.184.361,49 kn, što ukupno iznosi 65.681.343,30 kn. Prema odluci Vlade Republike Hrvatske od 1. travnja 1999. doneseno je ovlaštenje za isporuku roba iz državnih robnih zaliha. Ministar gospodarstva ovlašten je da radi otklanjanja poremećaja opskrbe robom u većim trgovačkim sustavima, putem Ravnateljstva za robne zalihe (dalje u tekstu: Ravnateljstvo), osigura robe. Odlukom je bilo uređeno da će se snabdijevanje izvršiti iz robnih zaliha i isporukom roba onih društava koji su dužnici Ravnateljstva. Danom isporuka roba, u visini potraživanja od dužnika, prestaje obveza tih dužnika prema Ravnateljstvu.

Uvidom u dokumentaciju Društva, utvrđeno je da su zaključeni ugovori s 33 dobavljača za isporuku robe u vrijednosti 82.287.756,77 kn, od čega je isporučeno robe u vrijednosti 61.497.834,03 kn.

Mjesec dana nakon odluke, Ministarstvo gospodarstva je isporuku robe uvjetovalo upisom založnog prava na nekretninama Društva, u koju svrhu je 7. svibnja 1999. zaključen sporazum o isporuci robe putem Ravnateljstva i sporazum o osiguranju novčane tražbine, u jednom aktu.

U skladu sa sporazumom Ministarstvo gospodarstva-Ravnateljstvo, obvezalo se Društvu isporučiti roba u vrijednosti 80.000.000,00 kn. Isporučenom robom smatra se i roba koju Društvu dostave dužnici Ravnateljstva. Društvo se obvezalo račune podmirivati u roku 120 dana. U slučaju dospjelosti tražbine po jednom računu, Ministarstvo gospodarstva može učiniti odmah dospjelim sve nastale tražbine po sporazumu, te neposredno provesti prisilnu ovrhu.

Na istim nekretninama bilo je upisano založno pravo društva Croatia osiguranje d.d. i Privredne banke Zagreb d.d., a Ministarstvo gospodarstva pristalo je upisati zalog iza njih. Zapisnik o pljenidbenom popisu nekretnina koji je bilježnik ovjerio 7. svibnja 1999. priložen je sporazumu.

Društvo nije plaćalo robu Ravnateljstvu, pa je Ministarstvo gospodarstva, putem Državnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske 8. lipnja 2000. podnijelo Trgovačkom sudu u Zagrebu prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Društvom. U prijedlogu je navedeno da je Društvo do 8. lipnja 2000. neprekidno blokirano 1 152 dana ili tri godine i 57 dana.

- Tužbe i prijave

Sindikata trgovine Hrvatske i Udruga malih dioničara podnijeli su 15. lipnja 1999. kaznenu prijavu protiv odgovornih osoba Društva (Marije Šole, Dragice Novosel, Dubravka Petrovića i Mate Botice) Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske i Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu. Kaznena prijava je podnesena radi počinjenih kaznenih djela zlouporabe ovlasti u gospodarskom poslovanju i nesavjesnog gospodarskog poslovanja zbog kojih je nastupila velika šteta za Društvo.

S istom kvalifikacijom, Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske i Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Sindikat trgovine Hrvatske podnio je 5. srpnja 1999. kaznenu prijavu protiv članova uprave Društva Dragice Novosel i Ante Dedića.

Općinskom državnom odvjetništvu Sindikat trgovine Hrvatske podnio je 12. siječnja 2000. kaznenu prijavu protiv Joška Zavorea radi propuštanja podnošenja prijave protiv Marije Šole i nadzornog odbora Društva. U prijavi je navedeno da su odgovorne osobe zaključivale štetne ugovore i vodile nesavjesno poslovanje, te se osnovano sumnja da je uprava zlouporabila ovlasti u gospodarskom poslovanju s ciljem pribavljanja protupravne imovinske koristi za sebe ili za druge pravne osobe.

Županijsko državno odvjetništvo dostavilo je Trgovačkom sudu u Zagrebu 25. rujna 2001. dopis, kojim ga obavještava da je u vezi s prijavom od 15. lipnja 1999. primljen izvještaj Odjela za suzbijanje gospodarskog kriminaliteta Policijske uprave Zagrebačke, te da je tražena njihova dodatnu obradu 18. srpnja 2000. Do 25. rujna 2001., Županijsko odvjetništvo nije dobilo zapisnik Financijske policije o izvršenoj kontroli poslovanja za 1997. i 1998. kao ni dopunu obrade Policijske uprave Zagrebačke.

Financijska policija obavila je nadzor dijela financijsko materijalnog poslovanja Društva za razdoblje od 1. siječnja 1997. do 30. lipnja 2000., o čemu je sastavljen zapisnik 5. srpnja 2000.

Državni ured za reviziju nema saznanja o stanju obrade navedenih tužbi kod nadležnih tijela.

Društvo je podnijelo 20. siječnja 2000. tužbu pod brojem P-674/2000 Trgovačkom sudu u Zagrebu protiv društva Privredna banka Zagreb d.d. Tužba je podnesena s namjerom dokazivanja da je banka s Društvom stajala u pravnom odnosu povezanog društva, zlouporabila i sačinila neistinite isprave jer su svi ugovori o kreditu i sporazumi o osiguranju novčane tražbine protivni Ustavu Republike Hrvatske i drugim prisilnim propisima.

Društvo u stečaju, u vrijeme kad je stečajni upravitelj bio Mladen Jedličko, podnijelo je Županijskom državnom odvjetništvu 2. ožujka 2001. kaznenu prijavu protiv odgovornih osoba Društva (Marije Šole, Ante Dedića, Joška Zavorea, Antuna Mihina i Darka Butigana) i društva Privredna banka Zagreb d.d. zbog kaznenih djela počinjenih u Društvu (stečajnom dužniku).

Društvo u stečaju, u vrijeme kad je stečajni upravitelj bio Petar Milat, Trgovačkom sudu u Zagrebu podnijelo je dvije tužbe protiv društva Privredna banka Zagreb d.d. Tužbom od 19. lipnja 2002. radi pobijanja pravnih radnji predlaže se nakon provedenog postupka utvrditi da su bez učinka prema stečajnoj masi Društva svi sporazumi u svrhu osiguranja potraživanja po ugovorima o dugoročnim kreditima Privredne banke Zagreb d.d. i da su ti sporazumi ništavi. Tužbom od 17. srpnja 2002. radi utvrđenja osnovanosti osporavanja tražbine s pravom odvojenog namirenja, predlaže se presuda kojom će se utvrditi da ne postoji tražbina s pravom odvojenog namirenja društva Privredna banka Zagreb d.d. u iznosu 289.023.703,90 kn kao i brisanje upisa založnog prava.

5.3. Poslovanje s povezanim društvima

Društvo P.B.Z. Investholding d.o.o. je Društvu odobravalo kratkoročne kredite, izvodilo građevinske i obrtničke radove, te obavljalo poslove ugovaranja isporuke i uvoza robe. Prema bilanci za 2000. utvrđeno je da Društvo nema kreditnih obveza prema društvu P.B.Z. Investholding d.o.o., već samo obvezu za isporučene usluge i robu u iznosu 544.192,32 kn.

Iz revizorskog izvješća upućenog poslovodstvu Društva 24. svibnja 1996. vidljivo je da je na teret rezultata poslovanja za 1995. snižena vrijednost robe za 19.733.916,37 kn od čega se na robu dobavljača P.B.Z. Investholding d.o.o. odnosi 6.745.602,84 kn. U izvješću se uprava i nadzorni odbor upućuju na razmatranje učinkovitosti nabavne funkcije Društva i dobavljača.

U razdoblju od 18. kolovoza 1994. do 9. svibnja 1997. društvo P.B.Z. Investholding d.o.o. odobrilo je devet kratkoročnih kredita u iznosu 71.932.390,35 kn koji su vraćeni, a trošak kredita (naknade i kamate) iznosio je 7.681.296,16 kn. U većini slučajeva krediti su odobravani za plaćanje robe koju je isporučilo društvo P.B.Z. Investholding d.o.o., te za redovne i zatezne kamate zbog nepravodobnog podmirenja obveza.

Prema ugovorima o izvođenju građevinsko obrtničkih usluga u razdoblju od 1994. do 1997. plaćeno je 15.101.400,08 kn.

5.4. Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu

Prilikom pretvorbe Poduzeća u lipnju 1993. vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 219.388.124,- DEM, što bi po tečaju za 1,- DEM=3,93 kn iznosilo 861.246.767,00 kn. Od pretvorbe do konca travnja 1994. tri nekretnine, čija je ukupna knjigovodstvena vrijednost iznosila 589.130,64 DEM, prodane su za 2.066.246,12 DEM.

U razdoblju od početka 1996. do listopada 1999. prodano je 14 nekretnina. Knjigovodstvena vrijednost ovih nekretnina iznosila je 151.394.016,08 kn, a prodane su za 97.247.257,38 kn. Razlika između knjigovodstvene i prodajne vrijednosti u iznosu 54.146.758,70 kn teretila je troškove poslovanja.

Troškove poslovanja teretili su i troškovi prikupljanja potrebne dokumentacije za upis nekretnina u zemljišne knjige, jer u vrijeme pretvorbe većina nekretnina bila je upisana u pripadajuće katastre, ali ne i u zemljišne knjige. U skladu s rješenjem Grada Zagreba od 23. srpnja 1998. zaključen je ugovor o međusobnim pravima i obvezama. Prema ugovoru obveza Društva u iznosu 11.461.410,70 kn odnosila se na naknadu za zemljište na kojem su izgrađeni objekti na Kvaternikovom trgu i Zagorskoj ulici, a u svrhu legalizacije. Podmirivanje obveze ugovoreno je predajom građevinskog zemljišta u Dugavama vrijednosti 1.953.000,00 kn i ustupanjem ulaganja u pripremu zemljišta na Trgu Francuske Republike u iznosu 7.179.352,40 kn. Preostalu obvezu u iznosu 2.329.058,30 kn Društvo nije podmirilo, te je Grad Zagreb kao stečajni vjerovnik prijavio tražbinu sa zateznim kamatama u ukupnom iznosu 3.158.087,05 kn.

Natječaj za prikupljanje ponuda za prodaju nekretnina na šest lokacija, između kojih je i

nekretnina u Zagorskoj, objavljen je na temelju odluke upravnog odbora u siječnju, a ponovljen je u travnju 1996. Za zemljište površine 6 060 m² i skladište bruto razvijene površine 3 034 m². Objavljena je isključna cijena u iznosu 13.020.000,00 kn, što čini 1,79 % temeljnog kapitala koji iznosi 724.566.500,00 kn. Kako je vrijednost oglašene imovine veća od jedan posto temeljnog kapitala Društva, u skladu s odredbom članka 23. Statuta, na prodaju nekretnine nadzorni odbor je trebao dati suglasnost.

U dokumentaciji Društva ne nalazi se zapisnik o odabiru ponuditelja. Ugovorom o prodaji zaključenim 20. studenoga 1997. skladište s pripadajućim zemljištem prodano je društvu Sjeverozapad d.o.o. za 2.300.000,- DEM odnosno 8.104.050,00 kn. Plaćanje je ugovoreno u obrocima, a posljednji obrok u iznosu 1.000.000,- DEM kompenzacijom u robi.

U vrijeme zaključenja ugovora knjigovodstvena vrijednost nekretnine iznosila je 11.421.054,56 kn, što je za 3.317.004,56 kn više od prodajne vrijednosti.

Tijekom 1998. Društvo je radi legalizacije navedene nekretnine preuzelo obveze u iznosu 5.369.844,10 kn, od čega prema Gradu Zagrebu 4.810.205,70 kn i prema društvu Servistranspot d.d. 559.638,40 kn radi objedinjavanja parcele. Iz navedenog proizlazi da je smanjena vrijednost imovine Društva za 8.686.848,66 kn jer je ugovorena prodajna cijena manja od knjigovodstvene vrijednosti za 3.317.004,56 kn i naknadno preuzete obveze u iznosu 5.369.844,10 kn.

Od ugovorenih 8.104.050,00 kn kupac je podmirio dio duga u iznosu 6.871.907,52 kn, a razliku u iznosu 1.232.142,48 kn trebao je podmiriti uplatom gotovine u iznosu 577.373,36 kn i isporukom robe u iznosu 654.769,12 kn.

Radi neplaćanja 577.373,36 kn podnijeta je kaznena prijava, a za neisporučenu robu u iznosu 654.769,12 kn Društvo nije poduzelo mjere naplate.

Nakon pokušaja naplate mjenica izdanih za osiguranje plaćanja, Društvo je koncem veljače 2000. podnijelo kaznenu prijavu Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu protiv Jelene Tomić i Željka Tomića koji su potpisali mjeničnu izjavu u ime i za račun društva Sjeverozapad d.o.o.

U travnju 2001. Društvo u stečaju podnijelo je Trgovačkom sudu u Zagrebu prijedlog za ovrhu na novčanoj tražbini protiv društva Logan d.o.o., pravnog slijednika društva Sjeverozapad d.o.o. Trgovački sud je 22. svibnja 2001. donio rješenje o ovrsi broj IX-Ovrv-6517, ali je na prigovor društva Logan d.o.o. istu rješenjem od 30. rujna 2002. ukinuo u cijelosti.

Prije otvaranja stečajnog postupka Društvo je poslovalo u 16 robnih kuća. Sve nekretnine, osim robne kuće Dunav iz Vukovara i robne kuće Kumrovec, su opterećene zalogom, a na robnoj kući Vinkovčanka upisano je pravo zakupa.

U izvanbilančnoj evidenciji od 22. lipnja 2000. evidentirana su založna prava u iznosu 220.488.362,91 kn zasnovana na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine, a odnose se na Privrednu banku Zagreb d.d. u iznosu 206.382.932,91 kn, Croatia osiguranje 7.000.000,00 kn i društvo Nera d.o.o. 7.105.430,00 kn.

Prema prijavljenim tražbinama stečajnom vijeću, na 14 robnih kuća i jednom poslovnom prostoru zasnovano je založno pravo. Kako nekretnine u vlasništvu ili posjedu Društva nisu bile upisane u zemljišnim knjigama, nisu upisana ni prava zaloga. Na pojedinim nekretninama (osam) upisano je više vjerovnika. Tako su za robnu kuću u Ilici zaključeni sporazumi o zasnivanju založnog prava s Bankom i društvom Croatia osiguranje, te Ministarstvom gospodarstva. U stečajnom postupku, do travnja 2002. utvrđeno je vlasništvo Društva u stečaju i koje radnje treba poduzeti za njegovo sređivanje.

5.5. Sanacija

Uprava Društva je u veljači 1999. predložila Banci i Vladi Republike Hrvatske sanacijski program Društva koji je bio podržan od dobavljača, sindikata i Vlade Republike Hrvatske, ali ne i od Banke.

Sporazumom između Vlade i svih sindikalnih udruga od 22. srpnja 1999. Vlada se obvezala izraditi operativni model sanacije i restrukturiranja do početka rujna 1999. Model sanacije ne nalazi se u dokumentaciji Društva, stoga nema dokaza je li izrađen.

Pismom namjere od 27. listopada 1999. Banka je predložila naplatu svojih potraživanja u iznosu 197.585.542,00 kn prodajom devet robnih kuća i jednog poslovnog prostora Društva kredibilnom, domaćem, strateškom partneru. Za preostali dio svojih potraživanja u iznosu 56.685.111,00 kn predložila je namirenje potraživanja prijenosom imovine drugih društava u vlasništvu Fonda.

U studenome 1999. stručni tim izradio je revidirani program sanacije koji je odbijen, jer se temeljio na zahtjevu o podršci Fonda i izdavanju garancije Vlade Republike Hrvatske sa svrhom rješavanja poslovnih i financijskih problema Društva.

Sa svrhom izbjegavanja stečaja Društva, u svibnju 2000. izrađen je prijedlog sanacije na temelju pisma namjere Banke od 8. svibnja 2000. i spremnosti većine dugogodišnjih dobavljača da aktivno sudjeluju u sanaciji.

U pismu namjere Banka, je predložila naplatu potraživanja od Društva koja su 14. travnja 2000. iznosila 278.821.675,65 kn, na način da Društvo osnuje osam društava s ograničenom odgovornošću u koje će kao osnivački ulog unijeti osam robnih kuća te da se nakon upisa novoosnovanih društava u sudski registar poslovni udjeli u cijelosti prenesu na Banku. Procijenjena vrijednost spomenutih robnih kuća u vrijeme pretvorbe iznosila je 60.344.470,- DEM ili 238.000.000,00 kn prema srednjem tečaju Privredne banke na dan sastavljanja pisma namjere. Također je predloženo da se razlika potraživanja u iznosu 39.500.000,00 kn otpiše na teret Banke. Pored toga Banka je zahtijevala da Društvo povuče tužbu prema Banci u predmetu koji se vodi kod Trgovačkog suda, te da se odrekne eventualnih drugih tužbenih zahtjeva protiv Banke.

Prema promemoriji sa sastanka održanog 10. svibnja 2000. Društvo je prihvatilo pismo namjere od 8. svibnja 2000., uz uvjet da se od osam robnih kuća izuzme robna kuća Kustošija. Promemoriju su potpisali uprava, udruge sindikata i Banka.

Društvo je 17. svibnja 2000. uputilo Vladi Republike Hrvatske dopis u kojem navodi da je postignut dogovor s Bankom i većinom dobavljača čime se rješavaju preostale obveze i opskrba robnih kuća, te dogovor sa sindikatima da 405 zaposlenika dogovorno napusti Društvo uz otpremninu. Dopisom je Društvo zamolilo Vladu da otpiše dio potraživanja u približnom iznosu od 61.000.000,00 kn koliko Društvo duguje Ministarstvu gospodarstva. Isto tako je zamoljeno da se dionice Društva iz portfelja Fonda prenesu na radnike i dobavljače.

5.6. Stečaj

Prijedlog za otvaranje stečaja podnijelo je Ministarstvo gospodarstva 8. lipnja 2000., a stečajni postupak je otvoren 23. lipnja 2000. rješenjem broj I-St-269/2000. Trgovačkog suda u Zagrebu.

Kod otvaranja stečaja za stečajnog upravitelja imenovan je Mladen Jedličko, a 12. rujna 2001. Petar Milat. Kao razlog otvaranja stečaja navodi se da je Društvo 8. lipnja 2000. bilo u blokadi neprekidno 1 252 dana čime su ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka. Odlukom vjerovnika na izvještajnom ročištu određen je nastavak poslovanja Društva u stečaju, koje se bavi prodajom robe na malo i to u tri robne kuće u Zagrebu (Ilica, Kvaternikov trg i Trnsko). Prodajni prostori drugih robnih kuća su iznajmljeni.

U skladu s odredbom članka 174. Stečajnog zakona tražbine su svrstane u isplatne redove. Ukupne prijavljene tražbine iznosile su 699.744.062,60 kn, od čega je priznato 387.301.515,69 kn, odnosno osporeno 312.442.546,91 kn.

Prijavljene tražbine razlučnih vjerovnika iznosile su 421.241.658,63 kn, a priznale su se u iznosu 131.813.783,83 kn. Privredna banka Zagreb d.d. kao razlučni vjerovnik prijavila je 289.023.704,90 kn, a cjelokupni iznos je osporen.

Sindikatski trgovački udruženje Hrvatske uputio je 5. srpnja 2001. Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka zahtjev za dostavu podataka iz Odluke o sanaciji i restrukturiranju Privredne banke Zagreb d.d. U zahtjevu se navodi da zaposlenici Društva u stečaju, kao njegovi vjerovnici smatraju da je Banka na temelju navedene odluke namirila svoja potraživanja prema Društvu, pa stoga sva potraživanja Banke treba osporiti i odbiti, čime će se otkloniti hipoteka s imovine Društva.

U odgovoru od 9. srpnja 2001. navodi se da Banka nije prenijela svoja potraživanja na Državnu agenciju za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka.

U vrijeme obavljanja revizije (prosinac 2002.) Društvo u stečaju i Banka pristupili su nagodbi, iako su cjelokupne tražbine Banke bile osporene, a protiv Banke podnesene su kaznena prijava u ožujku 2001. i dvije tužbe u lipnju i srpnju 2002. radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja potraživanja banke. Nagodba još nije potpisana. Prema usmenom obrazloženju stečajnog upravitelja nagodbi se pristupilo iz razloga jer su sudski sporovi dugotrajni i skupi za Društvo u stečaju.

Prema izvještaju stečajnog upravitelja o gospodarskom stanju Društva u stečaju iz kolovoza 2002., a nakon prodaje robnih kuća u Sisku i Bjelovaru, prijavljene tražbine vjerovnika smanjene su na 656.398.898,00 kn. Potraživanja radnika u skladu s odredbom članka 86. Zakona o radu, iznose 54.156.861,88 kn, a namirena su u iznosu 30.069.820,02 kn.

Društvo u stečaju prodalo je u 2001. robne kuće s pripadajućim zemljištem u Bjelovaru i Sisku, radi namirenja razlučnih vjerovnika.

Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini društvo Podravka d.d. postalo je fiducijarnim vlasnikom nekretnine u Sisku, a društvo Kraš d.d. u Bjelovaru. Društvo Podravka d.d. ovlastilo je Društvo u stečaju da proda nekretninu društvu Bila nekretnine d.o.o. u Sisku za 10.000.000,00 kn uz obvezu preuzimanja 10 radnika Društva. Robna kuća prodana je u 2001. Društvo Kraš d.d. na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine postalo je fiducijarnim vlasnikom nekretnine u Bjelovaru, koju je prodalo u 2002. društvu Konzum d.d. za 10.245.177,00 kn.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Nama, Zagreb.

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

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Nama, Zagreb, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Poduzeću je, prema upisu u sudski registar 2. listopada 1992., bilo pripojeno poduzeće Gradski magazin (dalje u tekstu: Gradski magazin) iz Siska. Elaborati o procjeni vrijednosti Poduzeća i Gradskog magazina predani su Agenciji za restrukturiranje i razvoj u Zagrebu i područnom uredu u Sisku u zakonskom roku, a procjene su obavljene na temelju knjigovodstvenih vrijednosti utvrđenih na dan 31. prosinca 1991., kada je tečaj bio 1,- DEM=55,- HRD. Prema oba elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 205.888.696,- DEM, od čega se na Poduzeće odnosi 191.015.770,- DEM, a na Gradski magazin 14.872.926,- DEM. Sastavni dio oba elaborata, bili su i elaborati o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnine Poduzeća procijenjene su u iznosu 197.362.101,- DEM, a Gradskog magazina u iznosu 12.884.618,- DEM.

Pregledom elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, utvrđeno je da u procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena procijenjena vrijednost zemljišta na svim lokacijama u iznosu 6.341.232,- DEM. Pregledom elaborata o procjeni nekretnina Gradskog magazina, također je utvrđeno da procjenom nije obuhvaćen apartman na Bjelolasici površine 22,75 m². Na istoj lokaciji, apartman je posjedovalo i Poduzeće koji je procijenjen po cijeni 1.479,40 DEM/m². Primjenjujući ovu cijenu na 22,75 m², procijenjena vrijednost apartmana iznosi 33.656,- DEM. Nakon pregleda elaborata o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, Agencija je 2. i 21. listopada 1992. uputila Poduzeću dopise kojima su traženi dodatni podaci o procjeni vrijednosti pojedinih stavaka iz bilance stanja, dokazi o pravu korištenja i procjeni nekretnina. Koncem listopada 1992., dostavljene su dopune elaborata prema kojima je procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila 214.059.000,- DEM, a povećanje od 23.043.250,- DEM odnosi se na sve stavke bilance.

Nekretnine i oprema zajedničke potrošnje dva puta su procijenjene, jednom u okviru materijalnih ulaganja te ponovo u okviru izvanposlovnih sredstava, čime je vrijednost Poduzeća više procijenjena za 366.618,- DEM. Prema dopisu od 2. listopada 1992., Agencija je utvrdila da su kod procjene nekretnina korištene bruto površine različite od bruto površina navedenih u uvodnom dijelu elaborata o procjeni nekretnina. U dopisu je navedeno da obračun sadašnje vrijednosti objekata nije obavljen u skladu s Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata i priručnikom Agencije.

Predloženo je da se iz procjene izostavi vrijednost robne kuće Dunav iz Vukovara, dok ne

bude dostupna za utvrđivanje pravog stanja. Naloženo je da se procjeni neizgrađeno građevinsko zemljište na lokacijama Dugave i Žitnjak u Zagrebu. Dopisom je predloženo da Poduzeće u dogovoru s Agencijom razmotri navedene nedostatke, obavi ispravke na temelju kojih će se izraditi dopune elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina. Poduzeće je u listopadu 1992. sastavilo dopune elaborata o procjeni nekretnina, a u studenom 1992. dostavilo Agenciji dodatne podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina. U dopunama elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, navedeno je da se dostavlja pregled nove i sadašnje vrijednosti nekretnina, obračunane prema neto i bruto građevinskoj površini objekata te bruto volumenu. Prosječni troškovi pripreme građevinskog zemljišta, te prosječni troškovi komunalne individualne i zajedničke potrošnje obračunani su po m² bruto površine, množene odgovarajućim koeficijentima kako bi obračun ukupne vrijednosti nekretnina imao jedinstveni parametar bruto površine. U dopunama, procijenjena vrijednost nekretnina Poduzeća iznosila je 205.149.015,- DEM. Povećanje od 7.786.914,- DEM u odnosu na elaborat, nastalo je radi smanjenja procijenjene vrijednosti robne kuće Dunav za 1.528.455,- DEM i povećanja za procijenjenu vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta na dvije lokacije u Zagrebu u iznosu 9.315.369,- DEM.

Pregledom obračuna u dopunama elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina, utvrđeno je da je vrijednost svih objekata, osim robne kuće Dunav, iskazana u istom iznosu kao i u elaboratu, te razrađena na vrijednost zemljišta, priključaka i objekata. Iako su primijenjene ispravne bruto površine, nije obavljena razrada obračuna na pripremu zemljišta, rentu, te troškove komunalne individualne i zajedničke potrošnje, zbog čega se ne može utvrditi jesu li primijenjene cijene za pojedinu od navedenih kategorija istovjetne cijenama donesenim od nadležnih gradskih tijela. U dokumentaciji Fonda nema obrazloženja zbog čega je procijenjena vrijednost objekata, osim kod robne kuće Dunav u Vukovara, u dopunama elaborata ostala ista, iako je dopisom bilo zahtijevano da se obračun uskladi s Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata.

Nakon pregleda procijenjene vrijednosti Gradskog magazina, Agencija je zahtijevala dopisom od 21. listopada 1992., dopune vezane uz procjenu nekretnina, vlasničke dokumentacije, opreme, zaliha i drugih stavaka bilance. Izmjenama i dopunama elaborata o procijenjenoj vrijednosti iz ožujka i travnja 1993., uvažene su sve primjedbe Agencije, čime procijenjena vrijednost Gradskog magazina iznosi 16.363.073,- DEM, od čega se na nekretnine odnosi 14.239.109,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća ukupno je manja za 6.008.270,- DEM, jer procjenom nije bila obuhvaćena prometna vrijednost zemljišta i apartman na Bjelolasici u iznosu 6.374.888,- DEM, a nekretnine i oprema zajedničke potrošnje u iznosu 366.618,- DEM bile su obuhvaćene procjenom dva puta. Odgovorna osoba Poduzeća bio je Dragan Pilj, a za Gradski magazin Ante Lovas.

- Rješenjem od 17. lipnja 1993., Fond je Poduzeću dao suglasnost na namjeravanu pretvorbu, a procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 230.422.000,- DEM. U procijenjenu vrijednost bila je uključena i imovina robne kuće Dunav iz Vukovara, procijenjena po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 11.661.000,- DEM. Prema rješenju, dionice u protuvrijednosti navedene imovine prenesene su Fondu. U studenom 1995., nakon smanjenja i provedene denominacije u skladu s odlukom skupštine, temeljni kapital iznosio je 724.566.500,00 kn, te je bio podijeljen na 1 449 133 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 500,00 kn. Fond je na ime imovine robne kuće Dunav posjedovao 73 281 dionicu. Društvo je u veljači 1999. procijenilo robnu kuću Dunav u iznosu 2.989.125,- DEM odnosno 11.589.000,00 kn, što odgovara nominalnoj vrijednosti 23 178 dionica. Rješenjem Fonda od 3. ožujka 1999., Društvu je dana suglasnost o smanjenju temeljnog

kapitala povlačenjem 50 103 dionice iz portfelja Fonda, ukupne nominalne vrijednosti 25.051.500,00 kn. U knjizi dionica, poslovnim knjigama Društva i sudskom registru nije provedeno smanjenje, odnosno usklađenje s rješenjem Fonda od 3. ožujka 1999.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Nakon izvršene pretvorbe, Društvo je u portfelj Fonda prenijelo 100 269 dionica, nakon čega je Fond sa 17 148 rezerviranih dionica u skladu s rješenjem o pretvorbi, raspomagao s ukupno 117 417 dionica. U razdoblju od 16. do 26. ožujka 1994., Fond je četiri puta objavio u dnevnom tisku prodaju 95 000 dionica Društva za staru deviznu štednju. Objavom nije utvrđen datum održavanja dražbe, ali je navedeno da potencijalne kupce obvezno mora zastupati jedan od ovlaštenih zastupnika javne dražbe. U Fondu nema dokumentacije o javnoj dražbi, ponudama i postignutim rezultatima u pogledu cijene. Ugovorom o prodaji zaključenim 28. ožujka 1994., Fond je prodao društvu Privredna banka Zagreb d.d. 95 000 dionica nominalne vrijednosti 95.000.000,- DEM što čini 41,23% temeljnog kapitala Društva. Ugovorom o prijenosu dionica zaključenim 21. travnja 1998., banka je bez naknade prenijela na mirovinske fondove 601 248 dionica nominalne vrijednosti 300.624.000,00 kn.

Banka nije obavijestila Komisiju za vrijednosne papire o navedenom prijenosu. Odredbom članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, fizička ili pravna osoba dužna je u roku sedam dana obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire o pribavljanju ili otpuštanju vrijednosnih papira na temelju kojih su pribavljena ili izgubljena glasačka prava na sjednicama skupštine društva, s čime je razmjerni broj glasova kojima raspolaže nadmašio, odnosno pao ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%.

Odlukom Vlade Republike Hrvatske, pokrenut je u prosincu 1996. postupak sanacije i restrukturiranja Privredne banke Zagreb. Državni ured za reviziju je uputio banci i Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, pisani zahtjev za dostavu dokumentacije na temelju koje je banka prenijela na mirovinske fondove dionice Društva bez naknade. Banka nije odgovorila na zahtjev, a Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka je 2. prosinca 2002. odgovorila da je odluku o prijenosu donijela uprava banke u skladu sa zakonom i statutom. U odgovoru je navedeno da je, odlukom Vlade Republike Hrvatske o sanaciji i restrukturiranju, naloženo banci da na teret jamstvenog kapitala otpiše vrijednost vlasničkih udjela i dionica koje se nalaze u portfelju banke u iznosu 1.670.000.000,00 kn, te da analitiku tog iznosa ima banka. Također je navedeno da Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka nema podataka je li i u kojem iznosu u otpisu sadržana i vrijednost dionica Društva. Mirovinski fondovi su prenijeli stečene dionice na Fond na temelju ugovora zaključenog 25. svibnja 1998. Ugovorom je određeno da će Fond u zamjenu za prenesene dionice, mirovinskim fondovima dati dionice drugog društva, na temelju odluke upravnog odbora Fonda, a zamjena će se regulirati zasebnim ugovorom. U dokumentaciji Fonda ne nalazi se odluka upravnog odbora Fonda, ni ugovor kojim bi Fond u zamjenu za dionice Društva dao mirovinskim fondovima dionice drugog društva. Hrvatsko mirovinsko osiguranje u odgovoru od 24. rujna 2002. navelo je da nema dokumentacije iz koje bi bile vidljive okolnosti prijenosa dionica po ugovorima od 21. travnja 1998. i 25. svibnja 1998.

Nakon prijenosa i zamjena dionica, u portfelj Fonda vraćene su dionice Društva, u vrijeme kada je gubitak za 1997. zajedno s kumuliranim gubicima iz ranijih godina iznosio

187.129.299,00 kn i kada je bilo poznato da je Društvo insolventno 459 dana.

Prema izvještaju o obavljenoj reviziji temeljnih financijskih izvještaja za 1997., ovlaštenu revizor izrazio je mišljenje da se pitanje vremenske neograničenosti poslovanja Društva aktualizira, jer se dovodi u pitanje mogućnost podmirenja obveza prema preuzetim uvjetima.

Razvojnim programom za razdoblje od 1993. do 2000., predviđeno je u ukupnom prometu razvijati sektor prometa prehrambenim artiklima s udjelom do 40,00% u ukupnom prometu, smanjiti promet tekstilnom robom za 15,00% do 20,00%, te razviti sektor prometa tehničkih roba i građevinskog materijala s udjelom do 40,00% u ukupnom prometu. Kako bi se mogla ostvariti navedena struktura roba u ukupnom prometu, predviđeno je pristupiti investicijskim projektima.

U navedenom razdoblju, planirano je ulaganje u iznosu 120.070.000,- DEM, od čega se na ulaganje u novi prodajni prostor u postojećim kapacitetima odnosi 33.500.000,- DEM, a na ulaganje u izgradnju novih robnih kuća i poslovne zgrade 47.000.000,- DEM, u zamjenu postojeće i nabavu nove opreme uz uvođenje novih tehnoloških rješenja 34.290.000,- DEM, te ulaganje u modernizaciju postojećeg prodajnog prostora 5.280.000,- DEM. Financiranje navedenih ulaganja predviđeno je iz vlastitih sredstava (33,90%), dokapitalizacijom (37,10%) iz sredstava Hrvatskog fonda za razvoj (13,80%) i sredstava ratne štete (15,20%). U istom razdoblju, za provođenje investicijskih projekata bilo je predviđeno 510 novih zaposlenika. Uz planirana investicijska ulaganja, predviđeno je da će Poduzeće biti sposobno podmiriti sve obveze, te ostvarivati dobit. Planirane su prosječne stope rasta ukupnog prihoda 8,90% i dobiti 14,00% godišnje. Veći porast stope rasta dobiti od ukupnog prihoda, predviđen je povećanjem ekonomičnosti i rentabilnosti poslovanja, s učinkom investicijskih ulaganja. Na dan 31. prosinca 1991., Poduzeće je imalo 4 119 zaposlenika.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni. Prema računima dobiti i gubitka, u razdoblju od 1993. do 2000. Društvo je poslovalo s gubitkom koji je koncem 1999. iznosio 455.142.697,00 kn. Prema bilancama stanja, vrijednosti materijalne i nematerijalne imovine, zaliha, trgovačke robe i financijske imovine koje su u 1994. iznosile 1.058.315.107,00 kn imale su trend neprekidnog pada te su koncem 1999. smanjene za 20,90% i iznose 836.335.693,00 kn. U istom razdoblju obveze za kratkoročne i dugoročne kredite i obveze prema dobavljačima imale su trend neprekidnog rasta. U 1994. iznosile su 311.347.210,00 kn, a koncem 1999. iznosile su 566.910.267,00 kn, od čega se na kreditne obveze prema poslovnoj banci odnosilo 289.023.701,82 kn.

S obzirom da Društvo nije ostvarilo ciljeve predviđene razvojnim programom, da je u razdoblju od 1993. do konca 2000. iskazivalo gubitak, da nije bilo u mogućnosti podmiriti dospjele obveze, da je prodalo 14 poslovnih prostora, da je žiro račun Društva do 8. lipnja 2000. bio neprekidno blokiran 1 252 dana, da je nad Društvom pokrenut stečajni postupak te da je smanjen broj zaposlenih s 4 119 koncem 1991. na 495 u vrijeme stečaja (lipanj 2000.), nisu ostvareni ciljevi predviđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Očitovanje na Izvješće o reviziji pretvorbe i privatizacije dostavio je stečajni upravitelj društva Nama d.d. 22. travnja 2003.

U očitovanju stečajni upravitelj navodi da nema primjedbi na Izvješće o reviziji pretvorbe i privatizacije.

Prema odredbama članka 7. stavak 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst), na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 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:

Marija Zuber, dipl. oec.

Jadranka Posavec, dipl. oec.

Darija Tadić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak
potvrđuje: _____

1. Upravni odbor:

Sead Busovača, predsjednik od 11. srpnja 1991. do 4. veljače 1993.

Vladimir Henich, član od 11. srpnja 1991. do 30. studenoga 1993.

Tomislav Radovanić, član od 11. srpnja 1991. do 30. studenoga 1993.

Franjo Zadro, član od 11. srpnja 1991. do 4. veljače 1993.

Želimir Vukina, predsjednik od 4. veljače 1993. do 30. studenoga 1993.

Krešimir Beno, član od 4. veljače 1993. do 13. svibnja 1994.

Marijan Ševerdija, predsjednik od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

Ivanka Fatović, član od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

Tomislav Matić, član od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

Nedjeljko Pešut, član od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

2. Nadzorni odbor:

Miroslav Sestrić, od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

Mladen Jedvička, od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

Ivan Počta, od 30. studenoga 1993. do 13. svibnja 1994.

Ante Đerek, predsjednik od 13. svibnja 1994. do 27. srpnja 1998.

Ivan Gerovac, zamjenik predsjednika od 13. svibnja 1994. do 27. srpnja 1998.

Pero Jakopec, član od od 13. svibnja 1994. do 27. srpnja 1998.

Jakov Bienenfeld, član od 13. svibnja 1994. do 27. srpnja 1998.,
predsjednik od 27. srpnja 1998. do 20. travnja 2000.

Tomislav Matić, član od 13. svibnja 1994. do 27. srpnja 1998.

Ivan Raguž, član od 25. studenoga 1995. do 27. srpnja 1998.

Božena Mesec, zamjenik predsjednika od 27. srpnja 1998. do 20. travnja 2000.

Petar Ević, član od 27. srpnja 1998. do 20. travnja 2000.

Zlatko Vučemilović, član od 25. studenoga 1995. do 27. srpnja 1998.

Josip Biondić, član od 13. svibnja 1994. do 25. studenoga 1995.

Marija Radošević, član od 13. svibnja 1994. do 25. studenoga 1995.

Ninoslava Zeković, član od 27. srpnja 1998. do 20. travnja 2000.

Ksenija Žrvnar, član od 27. srpnja 1998. do 20. travnja 2000.

Ivanka Fatović, član od 20. travnja 2000. do 5. svibnja 2000.,
predsjednik od 5. svibnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Darko Polanec, član od 20. travnja 2000. do 5. svibnja 2000.,
zamjenik predsjednika od 5. svibnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Koraljka Milivoj, član od 20. travnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Vladimir Pauška, član od 20. travnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Ljubica Hanak, član od 20. travnja 2000. do 23. lipnja 2000.

3. Direktor ili uprava:

Dragan Pilj, direktor od 20. lipnja 1991. do 12. studenoga 1993.

Mirko Opačak, v.d. direktora od 12. studenoga 1993. do 16. svibnja 1994.,
v.d. pom. direktora od 16. svibnja 1994., nema podataka do kada,

Marija Šola, v.d. direktora od 16. svibnja 1994. do 4. prosinca 1995.,
predsjednik uprave od 4. prosinca 1995. do 22. studenoga 1998.

Dubravko Petrović, član uprave od 4. prosinca 1995. do 26. svibnja 1997.

Mate Botica, član uprave od 4. prosinca 1995. do 23. prosinca 1998.

Dragica Novosel, član uprave od 27. svibnja 1997. do 11. travnja 2000.

Ante Dedić, predsjednik uprave od 22. studenoga 1998. do 19. siječnja 1999.,
član uprave od 20. siječnja 1999. do 11. travnja 2000.

Branko Jelen, član uprave od 24. prosinca 1998. do 19. siječnja 1999.

Joško Zavoreo, predsjednik uprave od 20. siječnja 1999. do 11. travnja 2000.

Antun Mihin, predsjednik uprave od 11. travnja 2000. do 8. lipnja 2000.

Brankica Filipaj, član od 11. travnja 2000. do 8. lipnja 2000.

Ivan Raguž, član od 11. travnja 2000. do 8. lipnja 2000.

Darko Butigan, predsjednik od 8. lipnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Mirko Opačak, član od 8. lipnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Mirna Vuković, član od 8. lipnja 2000. do 23. lipnja 2000.

Mladen Jedličko, stečajni upravitelj od 23. lipnja 2000. do 11. rujna 2001.

Petar Milat, stečajni upravitelj od 5. rujna 2001.

1. OPSKRBNI CENTAR NAMA-ŽITNJAK d.o.o., Zagreb, Žitnjak bb

Osnivač: Nama d.d., Zagreb

Direktor: Mile Miletić od 19. prosinca 1997.