



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

NOVOGRADNJA, ZAGREB

Zagreb, ožujak 2004.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	4
3.1.	Odluka o pretvorbi	5
3.1.1.	Program pretvorbe	6
3.1.2.	Razvojni program	6
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	7
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	7
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	13
3.3.	Provedba programa pretvorbe	13
3.4.	Upis u sudski registar	14
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	14
4.1.	Dionice s popustom	15
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	15
4.3.	Stjecanje vlastitih dionica	16
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	16
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	16
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	17
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	21
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	22
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	23



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/1028

Urbroj: 613-01-02-04-10

Zagreb, 4. ožujka 2004.

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 25. studenoga 2003. do 4. ožujka 2004.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju:

- 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, 39/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),
- Odluka o uvjetima i načinu plaćanja gotovim novcem (Narodne novine 142/97),
- Zakon o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata (Narodne novine 33/92),
- 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

Novogradnja, gradsko građevno poduzeće, Zagreb, osnovano je u rujnu 1948. rješenjem Gradskog narodnog odbora Zagreba. Do 1976. poslovalo je kao samostalno građevno poduzeće, a nakon toga je integrirano sa zagrebačkim građevnim poduzećima Grapor i Tehnogradnja. U 1977. obavljene su prve statusne promjene prema Zakonu o udruženom radu, kada počinje poslovati kao radna organizacija Novogradnja. Usklađenje općih akata s odredbama Zakona o poduzećima upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu rješenjem Fi-1428/89-2 u lipnju 1989., registarski uložak broj 1-733, pod tvrtkom Novogradnja, Zagreb (dalje u tekstu: Poduzeće). Specijalizirano je za visokogradnju, a druge djelatnosti su: instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, niskogradnja i hidrogradnja, proizvodnja i obrada kamena te proizvodnja šljunka i pijeska, izvođenje elektroinstalaterskih radova, projektiranje građevinskih objekata, inženjering i drugo.

Kao srednje veliko građevno poduzeće, djelovalo je na području Republike Hrvatske, a najviše u Zagrebu, Istri i Primorju.

Poduzeće je projektiralo, izgradilo i opremilo veliki broj stambenih objekata, stambenih naselja s komunalijama i infrastrukturom, turističkih objekata, hotela, trgovina, poslovnih, gospodarskih i industrijskih objekata, škola, bolnica i drugih zdravstvenih ustanova, znanstvenih instituta i izvelo niz dogradnji i adaptacija objekata. Oprema i kadrovi za obavljanje osnovne djelatnosti bili su organizirani u deset radnih jedinica s pratećim djelatnostima, a sveukupno poslovanje u četiri sektora: sektor proizvodnje, komercijale, informatičko-tehnički sektor i sektor financijskih i općih poslova.

Koncem 1991. u Poduzeću je bilo 1 653 zaposlenika. U vrijeme donošenja odluke o pretvorbi, lipanj 1992., osoba ovlaštena za zastupanje Poduzeća bio je Dubravko Beler, direktor.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 853.952.000.- HRD ili 15.526.400,- DEM (1,- DEM = 55.- HRD). Ukupni prihodi ostvareni u 1991. iznosili su 1.024.592.000.- HRD, rashodi 1.020.485.000.- HRD, a bruto dobit 4.107.000.- HRD.

2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Fi-2589/94, registarski uložak 1-733, Poduzeće je 8. veljače 1994. upisano u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu kao dioničko društvo. Sjedište društva (dalje u tekstu: Društvo) je u Zagrebu, Petretičev trg 2. Vrijednost upisanog temeljnog kapitala je 23.502.000,- DEM ili 38.848.806.000.- HRD.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-95/4636-2 (prosinac 1995.) upisano je usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkom društvima, pri čemu je Društvu dodijeljen matični broj 080023312.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-00/5990-2 (prosinac 2000.) upisana je zabilježba tužbe broj P-772/2000 od 21. veljače 2000. radi utvrđenja ništavosti odluka skupštine Društva koja je održana 20. siječnja 2000.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-01/3801-2 (listopad 2001.) u sudski registar je upisana zabilježba tužbe broj P-3748/2001. od 8. lipnja 2001. radi utvrđenja ništavosti odluke o opozivu predsjednika uprave (jedini član uprave) Društva.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-01/5249-2 (studenj 2001.) imenovan je privremeni stečajni upravitelj radi utvrđenja razloga za otvaranje stečajnog postupka, pri čemu su određene mjere osiguranja po kojima dužnik (Društvo) može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost privremenog stečajnog upravitelja.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-01/5845-2 (prosinac 2001.) upisano je otvaranje stečajnog postupka s danom 16. listopada 2001., imenovanje stečajnog upravitelja, te promjena tvrtke u Novogradnja d.d. u stečaju.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-02/2532-2 (travanj 2002.) upisana je promjena poslovne adrese u Radnička cesta 198, Zagreb (ranije Petretičev trg 2).

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 8. prosinaca 2003. Blanka Tuđen Mazuth razriješana je dužnosti stečajne upraviteljice, a stečajnim upraviteljem je imenovan Miroslav Borš.

2.3. Vlasnički povezana društva

Na referendumu održanom u ožujku 1985., radnici osnovne organizacije udruženog rada Projektni biro, donijeli su odluku o izdvajanju iz radne organizacije Novogradnja n.sol.o. Organiziranje i konstituiranje radne organizacije Novogradnja-projekt, projektna radna organizacija p.o., Zagreb, Heinzelova 47a, u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu upisano je rješenjem Fi-2038/85, registarski uložak 1-2903, u lipnju 1985. Rješenjem Fi-4711/89-2 (prosinac 1989.) upisano je usklađenje sa Zakonom o poduzećima. Rješenjem Fi-8045/94 od svibnja 1994. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom u društvo s ograničenom odgovornošću, od kada društvo posluje pod tvrtkom Novogradnja-projekt d.o.o., Zagreb. Vrijednost upisanog uloga je 353.455,- DEM, a najveći upisani ulagatelji su, Društvo sa 173.200,- DEM (49,00% udjela) i Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) sa 60.170,- DEM (17,02% udjela). Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-01/6391-1 od 14. studenoga 2001., nad društvom je pokrenut postupak likvidacije po službenoj dužnosti.

Novogradnja-Zagorka, keramičarsko-pećarsko poduzeće p.o., Zagreb, Trakošćanska 31, u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu upisano je u lipnju 1989. rješenjem Fi-1790/89-2, registarski uložak 1-31. Promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u društvo s ograničenom odgovornošću upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu u srpnju 1994., rješenjem Fi-11905/94. Ukupni osnivački ulog je 217.670,- DEM, a upisani osnivači su: Društvo s 87.090,- DEM (40,01% udjela), društvo Holding Novalić d.d., Osijek sa 65.290,- DEM (29,99% udjela), Nevenka Pavec s 3.005,- DEM (1,38% udjela) i drugi ulagatelji sa 62.285,- DEM (28,62% udjela).

Rješenjem Tt-95/35583-4 od 22. prosinca 1998., u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu upisano je usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima pri čemu je društvu dodijeljen matični broj 080265392. Promjena tvrtke u Novogradnja-Zagorka d.o.o. za građevinarstvo, trgovinu i usluge, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, upisano je rješenjem Tt-99/7194-2 u veljači 2000.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Poduzeće je u zakonskom roku, 30. lipnja 1992. Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) dostavilo odluku o pretvorbi Poduzeća, program pretvorbe, izvještaj službe društvenog knjigovodstva Hrvatske o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., podatke o poslovanju, razvojni program, dokaze o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

3.1. Odluka o pretvorbi

Radnički savjet je 4. lipnja 1992. donio odluku o pretvorbi prema kojoj se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica prema odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (dalje u tekstu: Zakon). Predsjednica radničkog savjeta bila je Ružica Vidaček. Nema podataka o drugim članovima. Odlučeno je da društveni stanovi iz stambenog fonda Poduzeća ne ulaze u društveni kapital. Procijenjena vrijednost Poduzeća je 1.224.902.000.- HRD, što preračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 31. prosinca 1991. iznosi 22.270.945,- DEM. Temeljni kapital podijeljen je na 222 709 dionica, a nominalna vrijednost dionice je 100,- DEM.

Određeno je da će objavom na oglasnoj ploči i putem sredstava javnog priopćavanja sve zainteresirane osobe iz članka 5. stavka 1. točka 1. i 2. Zakona (zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, zaposleni u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po ovom Zakonu ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu kao i zaposleni u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima) biti pozvane da u roku osam dana dostave izjave o namjeri kupnje dionica. Za kupnju dionica s popustom (osnovni 20,00% i dodatni 1,00% za svaku navršenu godinu radnog staža) raspoloživo je 50,00% dionica. Neprodane dionice prenose se fondovima u omjerima utvrđenim Zakonom. Odluka o pretvorbi stupila je na snagu danom objave, a primjena je uvjetovana donošenjem konačnog rješenja Agencije. dodatkom odluci o pretvorbi od 4. lipnja 1992., predviđena je mogućnost da se putem sredstava javnog priopćavanja uputi poziv svim građanima Republike Hrvatske na upis dionica uz popust, a u skladu s programom pretvorbe.

U studenome 1992., Agencija je u postupku kontrole, a nakon dodatnih obrazloženja zahtijevala izmjene i dopune dostavljene dokumentacije.

Zbog promjena koje se odnose na procijenjenu vrijednost Poduzeća te promjena zakonskih odredbi koje reguliraju pretvorbu društvenih poduzeća, upravni odbor Poduzeća je u lipnju 1993. donio pročišćeni tekst odluke o pretvorbi koja je usuglašena s rješenjem Fonda, kojim se daje suglasnost na provedbu postupka pretvorbe. Procijenjena vrijednost Poduzeća je 23.502.000,- DEM, što prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja o suglasnosti na pretvorbu iznosi 38.848.806.000.- HRD.

Temeljni kapital podijeljen je na 235 020 dionica, a nominalna vrijednost dionice je 100,- DEM. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica i to: uz popust 11.751.000,- DEM ili 19.424.403.000.- HRD, odnosno 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona (zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, zaposleni u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu koje po ovom Zakonu ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu kao i zaposleni u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima, te punoljetni državljani Republike Hrvatske) i bez popusta 50,00% procijenjene vrijednosti kapitala uvećano za neprodani dio dionica uz popust i umanjene za iznos rezervacija iz rješenja o suglasnosti na pretvorbu koji iznosi 380.000,- DEM. Prodaja dionica treba se obaviti u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

3.1.1. Program pretvorbe

U programu pretvorbe kojeg je radnički savjet donio 27. lipnja 1992. navedeni su opći podaci o Poduzeću, ciljevi i očekivani rezultati pretvorbe, način pretvorbe, osnovna glavnicica, dionice, model pretvorbe i postupak pretvorbe. Procijenjena vrijednost Poduzeća (osnovna glavnicica) u iznosu 22.270.945,- DEM podijeljena je na 222 709 dionica, nominalne vrijednosti dionice 100,- DEM. Programom pretvorbe određeno je da će se u roku pet dana po konačnosti rješenja Agencije o suglasnosti na pretvorbu pozvati osobe iz članka 5. stavka 1. točka 1. i 2. na upis dionica u roku 15 dana od objave. Spomenute osobe imaju pravo upisa 111 354 dionice, što je kako se navodi u dokumentu, manje od iskazanog interesa. Sve osobe koje steknu pravo otkupa dionica s popustom, a u skladu s odlukom o pretvorbi i programom, kupoprodajnu cijenu mogu uplatiti u obrocima u roku pet godina, na način da se u prvoj godini otplati 5,00% ugovorene kupoprodajne cijene, u drugoj 10,00%, trećoj 20,00%, četvrtoj 30,00% i petoj 35,00% ugovorene kupoprodajne cijene.

Upravni odbor Poduzeća je 25. veljače 1993. donio odluku o izmjenama i dopunama programa pretvorbe. Pravo na upis dionica s popustom pripalo je i punoljetnim državljanima Republike Hrvatske, pod istim uvjetima kao i zaposlenima koji se navode u članku 5. stavka 1. točka 1. i 2. Zakona. Ukupan broj dionica raspoloživ za prodaju s popustom je 117 510, umjesto 111 354 dionice, kako je navedeno u programu pretvorbe iz lipnja 1992.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća sastoji se od dva dijela i to: analize stanja, razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća i mogućih pravaca razvoja. U prvom dijelu dokumenta dani su financijski podaci o poslovanju za 1989., 1990. i 1991. iz kojih je vidljivo da je ostvarena dobit za sve godine poslovanja. Navodi se da je u posljednje tri godine Poduzeće relativno uspješno poslovalo, pri čemu je ugovoren i izveden veći broj stambenih poslovnih objekata, više hotela, sakralnih i javnih objekata, te dvije škole. Poduzeće pripada kategoriji dobro opremljenih poduzeća, a oprema, organizacija i zaposleni za obavljanje osnovne djelatnosti raspoređeni su po radnim jedinicama. U radnoj jedinici Tesarskih radova koji su organizirani u specijaliziranom pogonu, postojeći kapaciteti veći su od potrebnih, ali s obzirom na promjene u načinu građenja, potrebno je nabaviti lakše i fleksibilnije sustave oplata i skela čime bi se uz rekonstrukciju određenog dijela postojećih, u potpunosti zadovoljile potrebe za duže vremensko razdoblje. U radnoj jedinici Armiračkih radova, s obzirom na zastarjelost, potrebno je planirati nabavu novih suvremenijih strojeva. U radnoj jedinici Betonskih radova i montažnih elemenata planirano je preseljenje betonare na novu lokaciju čime bi se uz postojeće kapacitete u potpunosti zadovoljile sadašnje i razvojne potrebe Poduzeća. U radnoj jedinici Zidarskih radova, zbog nedovoljnih kapaciteta i zastarjelosti pojedinih strojeva za zidarske radove, planira se nabava specijalnih automatiziranih strojeva kojima se postižu visoki učinci i uštede materijala i rada. Radna jedinica Završnih radova nije odgovarajuće opremljena, postojeća oprema je zastarjela i nedovoljnih je kapaciteta, te je planirana nabava odgovarajućih strojeva i mehanizacije. S obzirom na starost vozila koja se kreće od sedam do 15 godina, u radnoj jedinici Transport predviđeno je obnoviti postojeću opremu. Kadrovska fluktuacija je nepovoljna zbog toga što je Poduzeće napustilo znatno više kvalificiranih i radnika visoke stručne spreme, nego što ih je primljeno, a posebno su izražene potrebe za radnicima tesarskih i zidarskih zanimanja. Potrebno je zaposliti visoko stručne i kvalificirane kadrove sa specijalističkim znanjima radi uspostavljanja nužne efikasnosti u radu i poslovanju.

U dijelu dokumenta pod nazivom kratkoročne razvojne aktivnosti, predlažu se promjene u postojećoj organizacijskoj strukturi te zbrinjavanje viška zaposlenih prekvalifikacijom i dokvalifikacijom, kako bi se uklopili u postojeće poslovne i razvojne programe.

Dokupom staža gdje za to postoje mogućnosti ili prekidom radnog odnosa uz isplatu otpremnina, također je planirano rješavanje jednog dijela viška zaposlenih. U sažetku dokumenta pod nazivom prijedlog mogućih pravaca razvoja poslovanja i djelatnosti predloženo je unaprjeđenje postojeće proizvodnje i tržišnog položaja kroz poboljšanje i usavršavanje tehnike konstruiranja i metode projektiranja, metode i tehnologija građenja, materijala i opreme objekata, organizacije proizvodnje i već navedenih stručnih kadrova.

U cilju racionalizacije proizvodnog procesa planira se okončati aktivnosti oko pribavljanja lokacije u istočnom dijelu grada, na kojoj bi započele s radom dislocirane radne jedinice Betonskih radova, Montažnih elemenata i Armiračkih radova.

U pripremi je program po kojem bi se na spomenutoj lokaciji izgradili i organizirali moderni pogoni i sadržaji: centralna betonara, proizvodno-prodajni i uslužni centar za agregate, kamen i beton, pogon za proizvodnju armatura i pogon za izradu betonskih prefabrikata i galanterija. Dugoročno, Društvo nastalo pretvorbom moglo bi prerasti u holding kompaniju.

Razvojnim programom nije naveden iznos ulaganja, izvori sredstava kao i razdoblje u kojem je planirano obaviti spomenuta ulaganja. Financijski aspekti programa također nisu razrađeni.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je u svibnju 1992. provela postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991., o čemu je sastavila izvještaj. Postupkom utvrđivanja ispravnosti, zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna obuhvaćene su najznačajnije kategorije bilance stanja i uspjeha. Ustanovljeno je da iskazano stanje sredstava i izvora na dan 31. prosinca 1991. predstavlja stvarno stanje, a bilanca uspjeha financijski rezultat poslovanja obračunskog razdoblja, te se procjena vrijednosti Poduzeća može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradili su stručni zaposlenici Poduzeća u suradnji sa suradnicima poduzeća Kopun i Kopun d.o.o., Zagreb. Voditelj projekta bio je Vladimir Kopun, a članovi Krunoslav Vučićević, Tanja Gmajnički, Mato Žemberik, Vesna Vrljić, Zdenko Franić i Vladimir Kosorčić. Procjena vrijednosti nekretnina (zemljište i građevinski objekti) iskazana je u zasebnom elaboratu, a izradili su ga Vladimir Bocak, ing., sudski vještak za nekretnine zaposlenik Poduzeća, te Josip Bistrović, dipl. ing. građevinarstva i Bratislav Radulović, dipl. ing. arhitekture, zaposlenici poduzeća Kopun i Kopun d.o.o. Procjenu vrijednosti opreme izradila je komisija u sastavu Ivica Kvestić, Tanja Gmajnički i Leo Kolarić iz Poduzeća i Branimir Milčić iz poduzeća Kopun i Kopun d.o.o.

Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., a

polazište za procjenu bile su knjigovodstvene vrijednosti i tržišne vrijednosti. Na temelju odluke radničkog savjeta od 13. svibnja 1992., vrijednost stanova isključena je iz vrijednosti Poduzeća. Stanovi su predani na gospodarenje Gradskom stambenom komunalnom gospodarstvu, Zagreb, 15. svibnja 1992. Kod preračuna knjigovodstvene vrijednosti i procijenjene tržišne vrijednosti u DEM primijenjen je tečaj 55.- HRD za 1,- DEM, koliko je iznosio na dan 31. prosinca 1991.

Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća daje se u tablici broj 1.

Tablica broj 1

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

u DEM

Rbr. broj	Naziv	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procjena vrijednosti prema dopuni
1.	Stalna sredstva	5.025.527,-	20.375.782,-	21.606.267,-
1.1.	Zemljište	252.436,-	3.576.964,-	3.768.516,-
1.2.	Građevinski objekti	3.680.782,-	8.328.236,-	9.367.169,-
1.3.	Oprema	928.636,-	8.083.455,-	8.083.455,-
1.4.	Drugo (predujmovi za mat.ulaganja)	15.309,-	19.945,-	19.945,-
1.5.	Dugoročna financijska ulaganja	148.364,-	367.182,-	367.182,-
2.	Obrtna sredstva	6.769.309,-	8.703.418,-	8.703.418,-
2.1.	Zalihe	3.729.527,-	5.359.127,-	5.359.127,-
2.2.	Kratkoročna potraživanja	2.645.764,-	2.646.073,-	2.646.073,-
2.3.	Kratkoročna financijska ulaganja	9.073,-	207.473,-	207.473,-
2.4.	Druga kratkoročna potraživanja	38.745,-	145.727,-	145.727,-
2.5.	Novčana sredstva	346.200,-	345.018,-	345.018,-
3.	Aktivna vremenska razgraničenja	101.964,-	101.964,-	101.964,-
4.	Izvanposlovna aktiva	460.182,-	133.927,-	133.927,-
A	Ukupno aktiva (1+2+3+4)	12.356.982,-	29.315.091,-	30.545.576,-
5.	Dugoročne obveze	205.800,-	205.546,-	205.546,-
6.	Kratkoročne obveze	6.365.782,-	6.554.891,-	6.554.891,-
7.	Pasivna vremenska razgraničenja	438.564,-	283.709,-	283.709,-
B	Ukupne obveze (5+6+7)	7.010.146,-	7.044.146,-	7.044.146,-
C	Druga umanjenja	264.491,-	-	-
Procijenjena vrijednost Poduzeća (A-B-C)		5.082.345,-	22.270.945,-	23.501.430,-

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 5.082.345,- DEM. Procijenjena vrijednost Poduzeća prema osnovnom elaboratu iz lipnja 1992. iznosila je 22.270.945,- DEM, zaokruženo 22.270.900,- DEM, što je za 17.188.555,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti. U postupku kontrole procjene vrijednosti Poduzeća, Agencija je u studenome 1992. zatražila dopune dokumentacije i dodatna obrazloženja za druga uložena sredstva i popisne liste zaliha.

Također je zatražen analitički pregled zaliha nedovršene proizvodnje (objekti), površina stanova i poslovnih prostora izgrađenih i onih koji su u izgradnji, izračun zaliha materijala po

tržišnim cijenama, podaci o nepodmirenim potraživanjima vrijednosno značajnijih kupaca i obveza prema dobavljačima, obvezama za primljene te potraživanja za dane predujmove s obračunanim kamatama.

Vezano za procjenu vrijednosti opreme zatražene su evidencije o postojećoj opremi, a također i podaci o ukupnoj netto građevinskoj površini (NGP), brutto građevinskoj površini (BGP) i brutto volumenu (BV) nekretnina na svim lokacijama, a za nekretnine na lokacijama Radnička cesta 198 i Barutanski jarak, pojašnjenje o razlozima zbog kojih nije računana priprema vrijednosti zemljišta te zbog čega u vanjsko uređenje nije uračunana vrijednost vodovoda, kanalizacije, elektroinstalacija, telefona, parkirališta i prometnica. U prosincu 1992. Poduzeće je dostavilo dodatna pojašnjenja određenih stavki elaborata o procijenjenoj vrijednosti i izradilo izmjene i dopune procjene vrijednosti nekretnina, nakon čega je vrijednost Poduzeća procijenjena u iznosu 23.502.000,- DEM.

Nekretnine (zemljište i građevinski objekti) na sedam lokacija, elaboratom o procjeni vrijednosti iz lipnja 1992. procijenjene su u iznosu 11.905.198,- DEM. Izmjenama i dopunama spomenutog elaborata, procijenjena vrijednost nekretnina uvećana je za 1.230.487,- DEM te iskazana u iznosu 13.135.685,- DEM (od čega zemljište 3.768.516,- DEM i građevinski objekti 9.367.169,- DEM). Povećana je vrijednost priključaka na Petretičevom trgu 2 u iznosu 316.316,- DEM, vrijednost zemljišta, priključaka i objekata na Radničkoj cesti u iznosu 389.968,- DEM i vrijednost zemljišta, priključaka i objekata na Barutanskom jarku u iznosu 524.203,- DEM. Kao dokaze o pravu korištenja nekretnina što su uključene u procjenu vrijednosti, Poduzeće je priložilo zemljišnoknjižne izvratke, posjedovne listove i ugovore. U tablici broj 2 daje se pregled nekretnina koje su uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća

Tablica broj 2

Nekretnine procijenjene u vrijednosti Poduzeća

Rbr. broj	Lokacija	Čestica	Katastarska općina	Zemljišno knjižni uložak *	Površina u m ² **	Procijenjena vrijednost u DEM ***
1.	Petretičev trg 2	2495/2	Grad Zagreb	z.k.ul. 3172	215	1.538.968,-
2.	Naselje februarskih žrtava 28	1327/23	Blato	z.k.ul. 2461	780	5.092.498,-
3.	Slavonska avenija bb	6091/7,8	Grad Zagreb	z.k.ul. 16480	1 052	2.619.500,-
4.	Radnička cesta 198	7500/4,6,7,8,9,10,12,17	Grad Zagreb	z.k.ul. 19348 z.k.ul. 21187	19 557	1.569.723,-
5.	Barutanski jarak	2519	Maksimir	pl. 3597	4 605	715.134,-
6.	Dubrovačka avenija 3-9	633/10	Klara	pl. 2291	889,75	1.326.724,-
7.	Trg senjskih uskoka 7-8	633/8	Klara	z.k.ul. 1485	187,71	273.138,-
Ukupno		-	-	-	-	13.135.685,-

* Broj zemljišnoknjižnog uloška (z.k.ul.) ili posjedovnog lista (pl.) pod kojim su nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu (gruntovnica) ili katastarske knjige Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba

** Površina u m² obuhvaća površinu građevinskih objekata ili zemljišta procijenjenog u vrijednost Poduzeća

*** Procijenjena vrijednost u DEM obuhvaća ukupnu procijenjenu vrijednost nekretnina na toj lokaciji (zemljište, priključci, građevinski objekti i vanjsko uređenje)

Nekretnina u Zagrebu označena kao k.č. 2495/2, upisana u z.k.ul. broj 3172, k.o. Grad Zagreb, a prema novoj parcelaciji k.č. 5659/1, k.o. Centar izgrađena je 1962. Poduzeće i poduzeće Staklo, Zagreb, u svibnju 1961. ugovorili su izgradnju objekta vlastitim sredstvima, na način da Poduzeće financira 58,00% troškova, a poduzeće Staklo, 42,00% troškova izgradnje. Na opisani način Poduzeće je postalo vlasnikom dvije prostorije u podrumu na južnoj strani, svih prostorija na II., III. i IV. katu te stubišta na južnoj strani objekta. Poduzeće je također suvlasnik u jednakim dijelovima prostorije u podrumu sa stubištem i hodnikom te prostorije u potkrovlju. Prema zemljišnim knjigama, čestica na kojoj je izgrađen objekt površine je 1 871 m², a površina zemljišta koja pripada samom objektu prema vanjskim granicama gabarita je 370 m² (Poduzeću pripada 58,00%, odnosno 215 m²). Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina, procijenjena vrijednost nekretnine na Petretičevom trgu 2 je 1.538.968,- DEM ili 1.197,- DEM/m² NGP, odnosno 1.056,- DEM/m² BGP, od čega je zemljište 625.044,- DEM, objekt 586.448,- DEM i priključci 327.476,- DEM. Osnovnim elaboratom obračun priključaka (vodovod, kanalizacija, elektrodistribucija, telefon) odnosno KIP i KPZ iznosili su 11.160,- DEM.

Na zahtjev Agencije, izmjenama i dopunama elaborata obračunana je vrijednost priključaka u visini cijena KIP i KZP prema podacima Gradskog ureda za izgradnju i uređenje za I. zonu, što je pomnoženo s 1 457 m² BGP iznosilo 327.476,- DEM.

Zemljište na lokaciji Radnička cesta 198, označeno kao 7500/4, 7500/6, 7500/7 i 7500/12, upisano u z.k.ul. broj 19348, k.o. Grad Zagreb, površine 9 337 m² i zemljište označeno kao 7500/8, 7500/9, 7500/10 i 7500/17, upisano u z.k.ul. broj 21187, k.o. Grad Zagreb površine 10 220 m² na kojem su izgrađeni objekti 5 407 m² BGP, osnovnim elaboratom procijenjeno je u iznosu 1.179.755,- DEM. U procijenjenoj vrijednosti su priključci u iznosu 45.375,- DEM i objekti u iznosu 1.134.380,- DEM. Vrijednost zemljišta i KZP osnovnim elaboratom nije procijenjena. Izmjenama i dopunama elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, spomenuta nekretnina procijenjena je u iznosu 1.569.723,- DEM, u kojoj je vrijednost zemljišta 92.146,- DEM, vrijednost priključaka 76.188,- DEM i vrijednost objekata 1.401.389,- DEM. Procjena vrijednosti zemljišta i priključaka (KIP i KZP) izračunana je na način da je utvrđena BGP obračunana prema cijenama nadležnog gradskog tijela za III zonu gdje se i nalazi spomenuta nekretnina. Sadašnja vrijednost objekata izračunana je na temelju procijenjene nove vrijednosti sličnih objekata, koja je umanjena zbog starosti i trošnosti.

Prema osnovnom elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina, nekretnina u Zagrebu označena kao k.č. 2519, k.o. Maksimir, površine 4 605 m², na lokaciji Barutanski jarak pripada II gradskoj zoni. Procijenjena vrijednost nekretnine prema osnovnom elaboratu je 190.931,- DEM, s napomenom da vrijednost zemljišta i KZP nije procijenjena.

Izmjenama i dopunama elaborata, nekretnina je uključena u I gradsku zonu, a vrijednost nekretnine (zemljište s objektima) procijenjena je u iznosu 715.134,- DEM.

U posjedovnom listu kao korisnik upisano je poduzeće Tehnogradnja, Zagreb, koje je 1977. spojeno s Poduzećem, a zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa izvršena je rezervacija kod Fonda u cjelokupnoj vrijednosti zemljišta u iznosu 99.400,- DEM, a ostatak od 280.600,- DEM do ukupno rezerviranog iznosa 380.000,- DEM odnosi se na dio objekata.

U siječnju 1996. Fond je donio rješenje o iskazu nekretnina na sedam lokacija u Zagrebu koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala Poduzeća čija vrijednost iznosi

13.135.685,- DEM.

Prijašnji vlasnici (Ivan i Marko Pavičić) su u lipnju 1997. podnijeli zahtjev za povrat imovine Gradskom uredu za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze Grada Zagreba. Zahtjev se odnosi na građevinsko zemljište označeno kao k.č. 2471/21, k.o. Dubrava, površine 891 m², koje odgovara zemljištu označenom kao k.č. 2901/14, upisano u z.k.ul. broj 7721, k.o. Granešina, koja je 1965. oduzeta rješenjem o nacionalizaciji i predana u posjed općini Maksimir.

Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, u načelu je, isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi. Za imovinu koja nije unesena u društveni kapital propisano je, kada i uz koje uvjete je moguće ostvariti naknadu u naravi. Navedena nekretnina nije procijenjena elaboratom o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća i nije iskazana u rješenju Fonda o iskazu nekretnina. Društvo je u svibnju 1999. uputilo Fondu zahtjev za obnovu postupka pretvorbe i povećanje procijenjene vrijednosti temeljnog kapitala za navedenu nekretninu, odnosno zemljište koje nije procijenjeno, a za koje je upisano pravo korištenja radi izgradnje opskrbnog centra u korist Poduzeća. U listopadu 2002. Fond je donio rješenje kojim se Društvu u stečaju odbija zahtjev za povećanje vrijednosti temeljnog kapitala za vrijednost zemljišta. Društvo u stečaju je pokrenulo upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

Oprema je procijenjena u iznosu 8.083.455,- DEM, što je 7.154.819,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti. Sastoji od raznih transportnih sredstava, građevinskih strojeva, aparata i druge opreme. Iz pregleda opreme po sektorima vidljivo je da je najveća vrijednost opreme u sektoru proizvodnje i iznosi 7.021.367,- DEM. Oprema je svrstana u određene grupe, pribavljene su tržišne cijene nabave, a u procjeni vrijednosti uzete su u obzir godina proizvodnje, stupanj tehnološke zastarjelosti, funkcionalna sposobnost i stupanj istrošenosti. U postupku kontrole Agencija je zatražila popis postojeće opreme s knjigovodstvenom vrijednošću, nakon čega je potvrdila procijenjene vrijednosti.

Dugoročna financijska ulaganja procijenjena su u iznosu 367.182,- DEM, što je 218.818,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti. Odnose se na sredstva uložena u banke i vrijednosne papire u iznosu 148.062,- DEM te na druga uložena sredstva u iznosu 219.120,- DEM. Poduzeće je u svibnju 1989. zaključilo ugovore o udruživanju radi zajedničkog poslovanja s poduzećima Novogradnja-Zagorka i Novogradnja-projekt. U poduzeće Novogradnja-Zagorka Poduzeće je uložilo 40,00%, a u poduzeće Novogradnja-projekt 49,00% ukupnog kapitala. Prema ugovorima iz lipnja 1992. ulaganja u poduzeća postala su udjeli, a u slučaju raskida ugovora ili u slučaju statusnih promjena, Poduzeću treba pripasti 40,00%, odnosno 49,00% idealnog dijela procijenjene vrijednosti spomenutih poduzeća.

Zalihe su procijenjene u iznosu 5.359.127,- DEM, što je 1.629.600,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti. Odnose se na sirovine i materijal, pričuvne dijelove i sitni inventar

u iznosu 1.103.455,- DEM i proizvodnju u iznosu 4.255.672,- DEM. Zalihe sirovina i materijala i pričuvnih dijelova na dan 31. prosinca 1991. iskazane su po tržišnim cijenama zbog čega je procijenjena vrijednost iskazana na razini knjigovodstvene, a sitni inventar, također je procijenjen na razini knjigovodstvene vrijednosti. U vrijednosti objekata u iznosu 4.255.672,- DEM iskazani su neprodani dijelovi dovršenih objekata u iznosu 686.582,- DEM i plaćene pristojbe za uređenje zemljišta i pripremne radove 557.709,- DEM (za objekte čija izgradnja nije započela). U spomenutom iznosu je i pet objekata u izgradnji čija je vrijednost utvrđena prema stupnju dovršenosti, što je na dan 31. prosinca 1991. iznosilo 3.011.381,- DEM.

Kratkoročna potraživanja procijenjena su u iznosu 2.646.073,- DEM, a odnose se na potraživanja od danih predujmova i depozita u iznosu 1.016.654,- DEM, potraživanja od kupaca u zemlji u iznosu 1.627.055,- DEM te druga potraživanja iz poslovanja u iznosu 2.364,- DEM.

Procijenjena kratkoročna financijska ulaganja u iznosu 207.473,- DEM veća su od knjigovodstvene vrijednosti 198.400,- DEM, a odnose se na odobrene kredite drugim pravnim osobama.

Druga kratkoročna potraživanja procijenjena su u iznosu 145.727,- DEM, a odnose se na potraživanja od državnih institucija u iznosu 13.709,- DEM, potraživanja od radnika u iznosu 5.782,- DEM i druga potraživanja u iznosu 126.236,- DEM.

Novčana sredstva u iznosu 345.018,- DEM odnose se na sredstva žiro računa, gotovinu blagajne, bonove za gorivo i prehranu te novac izdvojen na posebnom računu za isplate po okončanju sudskih postupaka.

Izvanposlovna aktiva prema knjigovodstvenoj vrijednosti je 460.182,- DEM, a odnosi se na pojedinačne kredite za stambenu izgradnju u iznosu 81.018,- DEM, potraživanja za oročena sredstva kod banke u iznosu 52.909,- DEM, udružena sredstva za stambenu izgradnju u iznosu 20.636,- DEM, sredstva zajedničke potrošnje za druge potrebe u iznosu 114.673,- DEM i druga izvanposlovna aktiva (zajam fondu bivše federacije za nedovoljno razvijene republike, zajam za nedovoljno razvijene krajeve Republike Hrvatske i drugo) u iznosu 190.946,- DEM. U procijenjenoj vrijednosti izvanposlovne aktive iskazani su pojedinačni krediti za stambenu izgradnju i potraživanja za oročena sredstva kod banke u knjigovodstvenim iznosima ukupno 133.927,- DEM, a udružena sredstva za stambenu izgradnju, sredstva zajedničke potrošnje i druga izvanposlovna aktiva isključeni su iz procjene.

Dugoročne obveze u iznosu 205.546,- DEM su neotplaćeni dugoročni krediti određenih pravnih osoba i Zavoda za zapošljavanje radnika.

Kratkoročne obveze u iznosu 6.554.891,- DEM odnose se na obveze prema dobavljačima u zemlji u iznosu 2.924.327,- DEM, primljene predujmove u iznosu 2.006.564,- DEM, primljene zajmове od drugih poduzeća i kredite u iznosu 939.036,- DEM, obveze za osobne dohotke u iznosu 571.036,- DEM, te razne druge obveze (poreze, doprinose i drugo) u iznosu 113.928,- DEM. Druga umanjenja odnose se na druga izvanposlovna sredstva i fond za potrebe stanovanja, koja prema knjigovodstvenoj vrijednosti iznose 264.491,- DEM i nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Agencija je, na temelju elaborata, dodatne dokumentacije te danih obrazloženja Poduzeća dala suglasnost na iskazanu vrijednost nekretnina i druge imovine te obveza Poduzeća. S obzirom da u dokumentaciji Društva nema popisa imovine i obveza na dan 31.

prosina 1991. te potrebnih analitičkih evidencija, ne može se dati ocjena o pravilnosti postupka procjene vrijednosti druge imovine (oprema, predujmovi za materijalna ulaganja, dugoročna financijska ulaganja, obrtna sredstva, aktivna vremenska razgraničenja i izvanposlovna aktiva) i obveza Poduzeća.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Rješenje o suglasnosti na pretvorbu Fond je donio 14. lipnja 1993. Procijenjena vrijednost Poduzeća je 23.502.000,- DEM, što prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan donošenja rješenja (1,- DEM = 1.653.- HRD) iznosi 38.848.806.000.- HRD. U procijenjenoj vrijednosti Poduzeća je i procijenjena vrijednost nekretnina za koju nisu dostavljeni dokazi o pravu korištenja i raspolaganja, a odnosi se na zemljište označeno kao k.č. 2519, k.o. Maksimir, na ime čega je Fond rezervirao 3 800 dionica nominalne vrijednosti 380.000,- DEM.

Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona u vrijednosti 11.751.000,- DEM ili 19.424.403.000.- HRD, što je 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća. Preostalih 50,00% procijenjene vrijednosti umanjene za iznos rezervacije, te uvećane za neprodani dio dionica uz popust, prodaje se u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak upisa i prodaje dionica provelo je tročlano povjerenstvo Poduzeća i sastavilo zapisnik o provedenim radnjama i rezultatima upisa. Pozivom na upis i kupnju dionica (objava u dnevnom tisku 19. i 20. lipnja 1993. i na oglasnim mjestima u Poduzeću), zaposleni i ranije zaposleni te druge osobe sa zakonskim pravom upisa pozvani su na upis i kupnju 117 510 dionica uz popust (50,00% ukupnih dionica), uz mogućnost obročne otplate do pet godina. Prema zapisniku povjerenstva, ponude za upis prikupljane su u razdoblju 21. do 28. lipnja 1993., a nakon isteka roka određenog za podnošenje ponuda, povjerenstvo je utvrdilo da je podnesena 891 izjava, od čega je 879 pravovaljanih. Osobe iz članka 5. stavka 1. točka 1. Zakona (zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću) upisale su 14.235.500,- DEM, osobe iz članka 5. stavka 1., točka 2. Zakona (zaposleni u organizacijama koje ne podliježu pretvorbi) upisale su 486.000,- DEM, a punoljetni državljani Republike Hrvatske (osobe iz članka 5. stavka 1., točka 2a. Zakona) upisali su 620.000,- DEM. Ukupno je upisano 142 355 dionica, nominalne vrijednosti 14.235.500,- DEM.

S obzirom da zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću imaju pravo prvenstva pri kupnji dionica, a kapital raspoloživ za prodaju je 11.751.000,- DEM, odlučeno je da će se na spomenutu kategoriju upisnika primijeniti izjednačavanje pristiglih ponuda i raspoloživog kapitala ravnomjernim smanjivanjem ponuda do kapitala raspoloživog za prodaju. Zaključen je 821 ugovor na temelju kojih je uz popust prodano 117 510 dionica nominalne vrijednosti 11.751.000,- DEM.

Fond je u rujnu 1993. u dnevnom tisku objavio prodaju 113 710 dionica Poduzeća nominalne vrijednosti 11.371.000,- DEM, što je 48,38% temeljnog kapitala. S obzirom da u roku za prikupljanje ponuda za kupnju dionica Društva nije primljena niti jedna ponuda, u

skladu sa Zakonom 113 710 dionica preneseno je fondovima u zakonom utvrđenim omjerima, i to: Fondu 75 806 dionica (32,25%), Fondu radnika 26 532 dionica (11,29%) i Fondu poljoprivrednika 11 372 dionica (4,84%). Nakon raspodjele dionica na temelju Zakona, uvećano za rezervirane dionice, u portfelju Fonda evidentirano je 79 606 dionica (33,87%).

3.4. Upis u sudski registar

U sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu, Društvo je upisano 8. veljače 1994. pod tvrtkom Novogradnja, dioničko društvo za graditeljstvo, inženjering i usluge, Zagreb, Petretičev trg 2. Osoba ovlaštena za zastupanje je Dubravko Beler, v.d. direktora Društva. Upisan je temeljni kapital u iznosu 23.502.000,- DEM (235 020 dionica), a nominalna vrijednost jedne dionice je 100,- DEM. Upisani su: mali dioničari sa 117 345 dionica, Fond sa 79 606 dionica, Fond radnika s 26 532 dionice, Fond poljoprivrednika s 11 372 dionice i Dubravko Beler sa 165 dionica. Pregled vlasničke strukture na dan upisa u sudski registar daje se u tablici broj 3.

Tablica broj 3

Vlasnička struktura dionica Društva

Rbr. broj	Dioničari	Broj dionica	Nom. vrijednost vrijednost dionica u DEM ci	Udjel u %
1.	mali dioničari	117 510	11 751.000,-	50,00
2.	Fond	79 606	7.960.600,-	33,87
3.	Fond radnika	26 532	2.653.200,-	11,29
4.	Fond poljoprivrednika	11 372	1.137.200,-	4,84
Ukupno		235 020	23.502.000,-	100,00

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Društvo nema knjigu dionica, odnosno evidenciju o promjenama vlasničke strukture dioničkog kapitala. Prema odredbama članka 226. Zakona o trgovačkim društvima, dionice koje glase na ime upisuju se u knjigu dionica s oznakom imena, prebivališta, odnosno tvrtke i sjedišta imatelja dionica. Odredbama statuta Društva također je propisano da se dionice prve i preostalih emisija upisuju u knjigu dionica koja se vodi u Društvu po ovlaštenju nadzornog odbora. S obzirom da u Društvu nema knjige dionica, podaci o imateljima i broju dionica pribavljeni su u Fondu, društvu Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o., Zagreb i djelomično u Društvu.

4.1. Dionice s popustom

U srpnju 1993. Fond je zaključio 821 ugovor o prodaji dionica s popustom, od čega je

817 malih dioničara ugovorilo obročnu otplatu do pet godina, a četiri dioničara jednokratnu otplatu. Prema potvrdi financijske institucije, obveze za prve obroke i ugovorena jednokratna plaćanja uglavnom su podmirena starom deviznom štednjom.

Prema odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji, osobe koje su zaključile ugovore o prodaji dionica s popustom uz obročnu otplatu, od ožujka 1996. ostvarile su pravo na produženje roka otplate do 20 godina. U skladu s navedenim, zaključen je 681 ugovor, od čega 586 na rok od 20 godina, 13 na rok od 15 godina, 64 na rok od deset godina, pet na rok od osam godina, dva na rok od sedam godina i jedanaest ugovora na rok od pet godina. Zbog neredovite otplate, Fond je u razdoblju od rujna 1999. do siječnja 2003. raskinuo 816 ugovora i u vlastiti portfelj prenio 58 620 dionica, nominalne vrijednosti 5.862.000,- DEM (24,94% temeljnog kapitala). Posljednje uplate po određenom broju ugovora evidentirane su u svibnju 1997., a po najvećem broju ugovora posljednje su uplate bile u travnju 1999.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

Nakon raspodjele neprodanih dionica na temelju Zakona, uvećano za rezervirane dionice (3 800 dionica), u portfelju Fonda evidentirano je 79 606 dionica (33,87%).

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata, Fond je u listopadu 1994. ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulih hrvatskih branitelja u Domovinskom ratu dodijelio 23 570 dionica, nominalne vrijednosti 2.357.000,- DEM (10,03% temeljnog kapitala), nakon čega je u portfelju Fonda evidentirano 56 036 dionica (23,84%).

Prema ugovoru o prijenosu dionica (prosinac 1998.), društvo Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. ustupilo je Fondu 37 904 dionice Društva (16,13%).

U potvrdi Ministarstva razvitka i obnove i izvaji od 10. rujna 1998., navodi se da je Društvo u cijelosti ispunilo ugovorne obveze o izvođenju javnih radova (ugovor i dodatak ugovoru o izvođenju radova zaključeni 6. ožujka i 22. svibnja 1997.), zbog čega se od Fonda zahtjeva zaključenje ugovora o prijenosu 9 110 dionica Društva, čime bi se podmirele obveze za izvedene radove Društva. U dokumentaciji Fonda i Društva nema ugovora o prijenosu 9 110 dionica.

Ugovorom o prijenosu dionica od 18. prosinca 1998. Fond je društvu NB-ING d.o.o., Kali, prenio 4 937 dionica Društva (2,10%) za podmirenje obveze za ugovorene radove s Ministarstvom razvitka i obnove.

U razdoblju od prosinca 1997. do lipnja 1998. Fond je na temelju tri ugovora o prijenosu dionica, društvu Brod na Kupi d.d. (MBS 04004265) prenio 40 548 dionica za podmirenje ugovornih obveza Ministarstva razvitka i obnove. U navedenom razdoblju društvo Brod na kupi d.d. stečene dionice Društva zamijenilo je za dionice drugih društava iz portfelja Fonda, a 40 548 dionica Društva vraćeno je u portfelj Fonda.

Ugovorom o prijenosu dionica od 21. veljače 2001. Fond je društvu Centar za organizaciju građenja d.o.o., Zagreb (MBS 080248560), prenio 8 227 dionica Društva (3,50%) za podmirenje ugovornih obveza Ministarstva razvitka i obnove (ugovor i dodatak ugovara o

građenju od 25. siječnja 1999.).

Zbog nepravodobne otplate dionica malih dioničara, u razdoblju od rujna 1999. do siječnja 2003. Fond je raskinuo 816 ugovora, pri čemu je u vlastiti portfelj prenio 58 620 dionica, nominalne vrijednosti 5.862.000,- DEM (24,94% temeljnog kapitala).

Prema opisanim promjenama vlasničke strukture dionica, u portfelju Fonda (s rezerviranim dionicama) evidentirano je 139 360 dionica nominalne vrijednosti 13.936.000,- DEM, što je 59,30% temeljnoga kapitala. U navedeno stanje portfelja nije uključen prijenos dionica na temelju potvrde Ministarstva razvitka i obnove i izjave od 10. rujna 1998.

4.3. Stjecanje vlastitih dionica

Društvo i društvo FIMA d.o.o. iz Čakovca (brokerska kuća) u rujnu 1994. zaključili su ugovor o poslovnoj suradnji prema kojem se brokerska kuća obvezala pratiti, organizirati i provesti otkup dionica (bez popusta) Društva, a vrijeme izvršenja ugovoreno je na neodređeno vrijeme. Ugovorom od 16. rujna 1994. društvo FIMA d.o.o. (izvršitelj) obvezalo se za račun Društva (naručitelj) ostvariti uvjete za kupnju 23 520 dionica Društva nominalne vrijednosti 2.352.000,- DEM (10,00%). Ugovorena je cijena 70,00% nominalne vrijednosti, odnosno 1.646.400,- DEM. Ugovorena dinamika plaćanja je 35,00% nominalne vrijednosti, odnosno 823.200,- DEM u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja, odmah po potpisu ugovora. Za preostala plaćanja od 35,00% nominalne vrijednosti ugovoreno je podmirenje u četiri jednaka obroka kroz godinu dana. Kupoprodajni posao je ugovoren putem Varaždinskog tržišta vrijednosnica d.d. Varaždin, uz proviziju 1,50% nominalne vrijednosti kupljenih dionica s dinamikom plaćanja istovjetnom dinamici podmirenja obveza za kupljene dionice. Na ime naknade za ugovoreni posao kupnje dionica, Društvo se obvezalo izvršitelju isplatiti 2,50% nominalne vrijednosti dionica s dinamikom istovjetnom dinamici podmirenja obveza za kupljene dionice. Prema dokumentaciji Društva obveza za kupljene vlastite dionice podmirena je prema ugovornim odredbama.

Društvo nema odluke nadležnog tijela iz koje bi bili vidljivi razlozi i svrha stjecanja vlastitih dionica, a prema dokumentaciji vlastite dionice zatečene su u portfelju Društva do otvaranja stečajnog postupka.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Zbog nedostatka cjelovite i potpune dokumentacije nije vidljiva konačna vlasnička struktura dionica u vrijeme obavljanja revizije, odnosno otvaranja stečajnog postupka.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Osnovni pokazatelji o poslovanju Društva prema temeljnim financijskim izvještajima

za razdoblje 1993. do 15. listopada 2001. daju se u tablici broj 4.

Tablica broj 4

Usporedni podaci o poslovanju Društva i broju zaposlenika u razdoblju od 1993. do 15. listopada 2001.
u kn

Redni broj	Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	15. listopada 2001.
I	Prihodi	79.241.435	173.815.286	182.717.530	150.700.515	151.595.461	159.870.615	91.250.740	55.575.457	35.627.118
II	Rashodi	78.497.869	169.750.184	182.262.202	155.476.208	151.513.684	172.412.381	119.255.622	65.320.058	61.963.154
III	Dobit ili gubitak	2.095.411	3.683.874	463.588	- 4.771.061	87.707	- 12.535.691	-28.004.822	-9.744.601	-26.336.036
4.	Ukupna aktiva	126.333.903	196.163.403	153.470.622	162.677.813	177.261.925	186.804.836	157.013.544	129.197.107	98.758.701
5.	Dugotrajna imovina	89.219.863	94.401.279	88.076.947	91.146.134	94.624.560	75.604.947	41.677.054	41.389.560	39.729.026
6.	Kratkotrajna imovina	36.053.052	95.692.969	58.614.782	64.136.957	75.421.508	108.721.778	113.117.863	81.088.060	52.991.822
7.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.060.988	6.069.155	6.778.893	7.394.722	7.215.857	2.478.111	2.218.627	6.719.487	6.037.853
8.	Ukupna pasiva	126.333.903	196.163.403	153.470.622	162.677.813	177.261.925	186.804.836	157.013.544	129.197.107	98.758.701
9.	Upisani kapital	89.150.137	89.150.137	89.150.137	89.150.137	89.150.137	89.150.137	89.150.137	89.150.137	89.150.137
10.	Premije na emitirane dionice	-	4.032.288	4.339.637	4.339.637	-	-	-	-	-
11.	Pričuve	-	-	-	-	4.339.637	4.339.637	-	-	-
12.	Zadržana dobit ili preneseni gubitak	603	2.250.214	5.934.088	6.397.676	1.626.615	1.714.323	-10.821.369	- 38.826.251	- 48.570.852
13.	Neto dobit ili gubitak	2.095.411	3.683.874	463.588	- 4.771.061	87.707	-12.535.691	- 28.004.882	- 9.744.601	- 26.336.036
14.	Dugoročne obveze	15.648.861	68.891.332	14.732.623	29.966.156	32.436.925	23.656.082	30.569.410	21.948.802	7.666.901
15.	Kratkoročne obveze	19.438.891	28.155.558	38.850.549	37.595.268	47.302.071	80.480.350	76.120.248	66.669.020	76.848.551
16.	Odgođeno plaćanje troškova	-	-	-	-	2.318.833	-	-	-	-
17.	Broj zaposlenika *									493

* Društvo nema podataka o broju zaposlenika koncem godina koje se navode u tablici, osim u vrijeme prije otvaranja stečajnog postupka.

Reviziju financijskih izvještaja Društva za razdoblje 1994. do 1998. obavljala je revizorska tvrtka Revizija Zagreb d.o.o., a za 1999. i 2000. reviziju je obavila revizorska tvrtka TBB*REV d.o.o., Varaždin.

Društvo je u razdoblju 1993. do 1997. poslovalo s dobiti, osim u 1996. kada je iskazalo gubitak u iznosu 4.771.061,00 kn. Ukupno ostvarena dobit za navedeno razdoblje iznosila je 6.325.833,00 kn. Od 1998. do otvaranja stečajnog postupka (16. listopada 2001.). Društvo je po godišnjem obračunu iskazivalo gubitke. Ukupno iskazani gubici za spomenuto razdoblje od četiri godine iznosili su 76.621.149,00 kn, prosječno godišnje 19.155.287,00 kn. Posebno loši rezultati poslovanja ostvareni su u 1999. (gubitak u iznosu 28.004.822,00 kn) i za deset mjeseci 2001. (gubitak u iznosu 26.336.035,00 kn).

Žiro račun Društva bio je u blokadi od veljače 1999. do otvaranja stečajnog postupka, listopad 2001.

U srpnju 1999. revizorska tvrtka Revizija Zagreb d.o.o. izradila je posebno izvješće upravi Društva o slabostima i nepravilnostima koje su utvrđene u završnim postupcima revizije financijskih izvještaja za 1998., kada je Društvo iskazalo gubitak u iznosu 12.535.691,00 kn. Pregledom blagajničkog poslovanja za studeni i prosinac, kako se navodi u posebnom revizorskom izvješću, utvrđeno je da Društvo ne polaže gotovinu na žiro račun kako je propisano odredbama članka 3. Odluke o uvjetima i načinu plaćanja gotovim novcem. Prema odredbama spomenutog članka, obveza pravne osobe je da gotovinu primljenu tijekom dana obvezno položi na svoj račun kod ovlaštene organizacije istoga dana, a najkasnije idućega dana. Gotovina iz blagajne isplaćuje se suprotno odredbama članka 13. spomenute Odluke, prema kojima pravna osoba koja kod ovlaštene organizacije kod koje vodi račun, ima evidentirane nepodmirene obveze čiji je redosljed plaćanja propisan, ne može zadržati gotov novac u blagajni te da ne može plaćati gotovim novcem kada je u blokadi. Ulaganje u 1 277 dionica Gradske banke Osijek d.d. u stečaju koje je u bilanci stanja 31. prosinca 1998. evidentirano u iznosu 4.724.900,00 kn, trebalo bi tržišno uskladiti, odnosno iskazati bez vrijednosti, čime bi se troškovi kroz vrijednosno usklađenje povećali za 4.724.900,00 kn što bi izravno povećalo gubitak za navedeni iznos. Nadalje se navodi da obveze po kratkoročnim i dugoročnim kreditima s valutnom klauzulom nisu preračunane u kunsku protuvrijednost prema tečaju na dan bilance 31. prosinca 1998., zbog čega je u računu dobiti i gubitka manje iskazani iznos negativnih tečajnih razlika, odnosno gubitak 391.218,00 kn. U evidentiranju i praćenju proizvodnje u tijeku i nedovršenje proizvodnje također su uočene slabosti i nedosljednosti, zbog čega je onemogućeno sagledavanje troškova i prihoda određenih gradilišta. Revizijskim postupkom utvrđena je neusklađenost stanja zaliha gotovih proizvoda u glavnoj knjizi na dan 31. prosinca 1998. sa stanjem zaliha gotovih proizvoda po godišnjem popisu na dan 31. prosinca 1998. za 4.869.255,00 kn. S obzirom da je Društvo u prethodnom razdoblju zalihe gotovih proizvoda iskazivalo putem internih situacija u okviru prometa, odnosno salda kupaca, konačno iskazani manjak zaliha gotovih proizvoda u glavnoj knjizi, odnosno manje iskazani gubitak je 1.731.987,00 kn.

Uvidom u poslovne evidencije ustanovljeno je da postoje značajne potencijalne obveze na temelju sudskih sporova u kojima je Društvo tuženo, približno 34.000.000,00 kn, a potraživanja po sudskim sporovima u kojima je Društvo tužitelj iznose 23.000.000,00 kn. Uz nelikvidnost, negativan novčani tijek za 1998., visoku zaduženost i nemogućnost plaćanja dospjelih obveza, blokadu žiro računa (prema očevidniku o redosljedu plaćanja 16. srpnja 1999., blokada žiro računa iznosila je 11.442.774,00 kn), visoke obveze koje mogu proizaći od gubitka sudskih sporova, hipotekarnu ovisnost, te nemogućnost isplate plaća i naknada zaposlenicima, izražena je sumnja u sposobnost Društva da nastavi poslovanje na neograničeno vrijeme.

U revizorskim izvješćima za 1999. i 2000. ponovno je istaknuta sumnja o mogućnosti poslovanja na neograničeno vrijeme, s obzirom na neprekidnu blokadu žiro računa, značajno smanjenu proizvodnu aktivnost, insolventnost i drugo. Knjigovodstvena vrijednost kapitala prema podacima poslovanja za 2000. manja je 54,00% od upisane vrijednosti kapitala. Ukupne obveze na dan 15. listopada 2001. iznosile su 84.515.451,00 kn, a potraživanja 19.180.508,00 kn. Iskazani gubitak za deset mjeseci 2001. s kumuliranim gubicima ranijih godina umanjili su upisani kapital (89.150.137,00 kn) za više od 84,00%. Učestale promjene poslovanja nisu dale očekivane doprinose u prevladavanju poteškoća u poslovanju.

Na zamolbu uprave Društva Fond je u tri navrata tijekom 2000. odobrio Društvu pozajmice za isplatu plaća zaposlenima. Na temelju tri ugovora o kratkoročnom zajmu koji su zaključeni između Fonda kao zajmodavca i Društva kao zajmoprimca (ugovor o kratkoročnom zajmu od 27. rujna, 30. listopada i 11. prosinca 2000.) odobrena su sredstva u ukupnom iznosu 3.636.300,00 kn (1.212.100,00 kn po svakom pojedinačno zaključenom ugovoru o zajmu) za isplatu plaća zaposlenicima Društva. Kamata je ugovorena u visini 6,00% (ugovori o zajmu od 27. rujna i 30. listopada 2000.) i 8,85% po ugovoru o zajmu od 11. prosinca 2000. Ugovoreni rokovi povrata su šest mjeseci od isplate svakog od zajmova, a za osiguranje vraćanja ugovorene su tri, odnosno pet bjanko mjenica s mjeničnim očitovanjem te obične zadužnice. Pored navedenih instrumenata osiguranja, ugovor sadrži i odredbu o izjavi o osiguranju upisa hipoteke na nekretnine u vlasništvu Društva koje nisu opterećene teretom, u korist Fonda. Ugovori o zajmu za isplate plaća u ukupnom iznosu 3.636.300,00 kn zaključeni su u vrijeme blokade žiro računa Društva, zbog čega je ugovoreno da se sredstva doznače na račun društva Novogradnja-projekt d.o.o., Zagreb. U postupku pregovaranja između zajmodavatelja i zajmoprimatelja, zakonski predstavnik Društva je potpisao izjavu (11. prosinca 2000.) o namjeri pribavljanja instrumenata osiguranja zajma. U tekstu izjave se navodi da je fiducijalni dužnik (Društvo), suglasan radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 3.636.300,00 kn uvećane za kamate i druge ugovorene troškove prenijeti pravo vlasništva nekretnine, (poslovni objekt Petretičev trg 2, Zagreb, sagrađen na k.č. 5659, k.o. Centar) s fiducijalnog dužnika na ime vjerovnika (Fond), uz napomenu da nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, ali je postupak upisa u tijeku.

U tekstu izjave zakonski predstavnik Društva jamči da je nekretnina vlasništvo Društva i da do dana potpisa izjave nije opterećena, dok su sve druge nekretnine Društva opterećene hipotekom drugih vjerovnika. Nadalje izjavljuje da će prijavu upućenu Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Zagrebu zajedno s rješenjem o uknjižbi, dostaviti Fondu u roku osam dana radi zaključenja sporazuma o zasnivanju založnog prava ili fiducijalnog prijenosa vlasništva.

Spomenuti sporazum nije potpisan, a u listopadu 2001. u Društvu je otvoren stečajni postupak. Na dan 14. siječnja 2002. Fond je prijavio potraživanje stečajnom dužniku u ukupnom iznosu 3.960.084,84 kn (odobreni zajmovi za plaće uvećano za kamate). Prema pisanoj izjavi zakonskog predstavnika Društva, sredstva zajmova su utrošena za isplatu plaća zaposlenicima.

U opisanom slučaju Fond nije pribavio sigurne instrumente osiguranja vraćanja odobrenih zajmova za plaće (upis založnog ili fiducijalnog prava na nekretnini Društva), što je trebalo učiniti prije zaključenja ugovora o zajmovima, odnosno prije isplate sredstava. S obzirom da je Fond imao svoje predstavnike u nadzornom odboru i samim tim bio upoznat s poslovanjem Društva (blokada žiro računa, visoki stupanj nepodmirenih obveza, niska razina poslovne aktivnosti i drugo), propustio je provesti radnje nužno potrebne kako bi se osiguralo vraćanje sredstava.

Zakonski predstavnik Fonda i potpisnik spomenutih ugovora o zajmovima za plaće zaposlenicima Društva bio je Hrvoje Vojković.

Nadležna služba Fonda radnika je u razdoblju 11. do 30. kolovoza 1994. obavila kontrolu pravilnosti obračuna i uplate doprinosa u Društvu i društvima Novogradnja-projekt d.o.o. i Novogradnja-Zagorka d.o.o. za razdoblje 1. siječnja 1992. do 31. prosinca 1993., pri čemu je utvrđen dug za doprinose s obračunanim kamatama u ukupnom iznosu 3.008.398,12 kn. Društvo je u prosincu 1994. uputilo molbu za otpis kamata, a prema dopisu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje od 9. siječnja 2004., u poslovnim knjigama spomenutog fonda otpisane su kamate za 1992. u iznosu 1.602.603,67 kn (za nepodmirene doprinose mirovinsko invalidskog osiguranja) i 184.167,05 kn kamata (za nepodmirene doprinose dječjeg doplatka). Za ostatak duga odobrena je obročna otplata.

Koncem 1991. u Društvu je bilo 1 653 zaposlenika, a neposredno nakon otvaranja stečajnog postupka 493 zaposlenika.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Novogradnja, 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 drugim posebnim propisima.

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 Novogradnja, Zagreb, obavljen je u skladu sa zakonskim odredbama.

Vrijednost Poduzeća je procijenjena u iznosu 23.502.000,- DEM. Procjena je obavljena na temelju bilance stanja na dan 31. prosinca 1991., a Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je na temelju provjere najznačajnijih bilančnih pozicija utvrdila da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima te da se procjena vrijednosti može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

Nekretnine su procijenjene u iznosu 13.135.685,- DEM prema metodologiji koja je korištena kod procjene vrijednosti nekretnina za potrebe pretvorbe društvenih poduzeća. Druga imovina (oprema, predujmovi za materijalna ulaganja, dugoročna financijska ulaganja, obrtna sredstva, aktivna vremenska razgraničenja i izvanposlovna aktiva) je procijenjena u ukupnom iznosu 17.409.891,- DEM, a obveze u iznosu 7.044.146,- DEM. Agencija je na temelju elaborata, dodatne dokumentacije i obrazloženja prihvatila procijenjenu vrijednost nekretnina te druge imovine i obveza. S obzirom da u dokumentaciji Društva nema popisa imovine i obveza za 1991. i odgovarajućih analitičkih evidencija, ne može se dati ocjena o pravilnosti postupka procjene vrijednosti navedene druge imovine i obveza Poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

U višegodišnjem razdoblju prije otvaranja stečajnog postupka, Društvo je poslovalo u uvjetima nelikvidnosti i insolventnosti sa znacima opadajuće poslovne aktivnosti.

Na zamolbu uprave Društva Fond je u tri navrata tijekom 2000. odobrio Društvu pozajmice za isplatu plaća zaposlenima u ukupnom iznosu 3.636.300,00 kn. Ugovorene su kamate u visini 6,00% i 8,85%, s rokovima vraćanja šest mjeseci od isplate svakog od odobrenih zajmova, a za osiguranje povrata zajmova ugovorene su tri, odnosno pet bjanko mjenica s mjeničnim očitovanjem, te obične zadužnice. Pored navedenih instrumenata osiguranja vraćanja zajmova, ugovor sadrži i odredbu o izjavi o osiguranju upisa hipoteke na nekretnine u vlasništvu Društva, u korist Fonda. Zakonski predstavnik Društva je 11. prosinca 2000. potpisao izjavu o namjeri pribavljanja instrumenata osiguranja zajma, u kojoj se navodi da je Društvo kao fiducijalni dužnik suglasan radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 3.636.300,00 kn uvećane za kamate i druge ugovorene troškove po ugovorima o zajmu (27. rujna, 30. listopada i 11. prosinca 2000.) prenijeti pravo vlasništva na poslovnom objektu Petretičev trg 2, Zagreb, sagrađen na k.č. 5659, k.o. Centar s fiducijalnog dužnika na ime vjerovnika (Fond), uz napomenu da nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, ali je postupak upisa u tijeku. U tekstu izjave zakonski predstavnik Društva jamči da je nekretnina vlasništvo Društva i da do dana potpisa izjave nije opterećena, dok su sve druge nekretnine Društva opterećene hipotekom drugih vjerovnika. Nadalje izjavljuje da će prijavu upućenu Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Zagrebu zajedno s rješenjem o uknjižbi dostaviti Fondu u roku osam dana radi zaključenja sporazuma o zasnivanju založnog prava ili fiducijalnog prijenosa vlasništva. Spomenuti sporazum nije potpisan, a u listopadu 2001. u Društvu je otvoren stečajni postupak. Na dan 14. siječnja 2002. Fond je Društvu u stečaju prijavio potraživanje u ukupnom iznosu 3.960.084,84 kn (odobreni zajmovi za plaće uvećano za kamate). Prema pisanoj izjavi zakonskog predstavnika Društva, sredstva zajmova su utrošena za isplatu plaća zaposlenicima. Fond nije pribavio sigurne instrumente osiguranja vraćanja odobrenih zajmova (upis založnog ili fiducijalnog prava na nekretnini Društva), što je trebalo učiniti prije zaključenja ugovora o zajmovima, odnosno prije isplate sredstava. S obzirom da je Fond imao svoje predstavnike u nadzornom odboru i samim tim bio upoznat s poslovanjem Društva (blokada žiro računa, visoki stupanj nepodmirenih obveza, niska razina poslovne aktivnosti i drugo), propustio je provesti radnje za osiguranje povrata sredstava po zaključenim ugovorima o zajmu. Predsjednik Fonda bio je Hrvoje Vojković.

Razvojni program Poduzeća koji se sastoji od analize stanja, razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća te mogućih pravaca razvoja, ne sadrži iznos ulaganja, izvore sredstava i razdoblje u kojemu je planirano obaviti ulaganje. S obzirom da ne sadrži financijski prikaz i ocjenu izvodljivosti, ne može se pratiti njegova ostvarenja.

Društvo je u razdoblju 1993. do 1997. poslovalo s dobiti, osim u 1996. kada je iskazalo gubitak u iznosu 4.771.061,00 kn. Ukupno ostvarena dobit za navedeno razdoblje iznosila je 6.325.833,00 kn. Od 1998. do otvaranja stečajnog postupka (16. listopada 2001.), Društvo je poslovalo s gubitkom.

Ukupno iskazani gubici za spomenuto razdoblje iznosili su 76.621.149,00 kn. Žiro račun Društva bio je u blokadi od veljače 1999. do otvaranja stečajnog postupka u listopadu 2001., koji do završetka revizije (prosinac 2003.) nije okončan. Broj zaposlenika smanjen je s 1 653 koncem 1991. na 493 zaposlenika u listopadu 2001.

S obzirom da je Društvo od 1998. do listopada 2001. poslovalo s gubitkom, da je žiro račun bio je u blokadi od veljače 1999. do otvaranja stečajnog postupka u listopadu 2001., te da je smanjena poslovna aktivnost i broj zaposlenika, nisu ostvareni ciljevi propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

7.1. Zakonski predstavnik pravne osobe u Očitovanju od 25. veljače 2004. izjavljuje da nema primjedbi na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije od 16. veljače 2004.

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

Zdravka Marić, dipl. oec.

Natalija Đerzić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

NOVOGRADNJA, ZAGREB

1. Radnički savjet:

Ružica Vidaček, predsjednik; nema podataka o članovima

2. Upravni odbor:

Boris Ordulj, predsjednik od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Josip Bačeković, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Zdenko Franić, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Kornelije Galić, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Krešimir Sviben, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Milan Šipek, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Miljenko Tucibat, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

3. Nadzorni odbor:

Ivanka Musa, od 26. studenog 1993. do 8. lipnja 1999.

Božidar Čunko, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Ivica Kvestić, od 26. studenog 1993. do 27. rujna 1995.

Josip Bačeković, predsjednik od 28. rujna 1995. do 8. lipnja 1999.

Kornelije Galić, od 28. rujna 1995. do 16. listopada 2001.

Zvonko Cerovečki, od 28. rujna 1995. do 8. lipnja 1999.

Josip Kuntić, od 28. rujna 1995. do 8. lipnja 1999.

Boris Ordulj, od 28. rujna 1995. do 2. veljače 1998.

Krešimir Sviben, član od 28. rujna 1995. do 9. lipnja 1999.,
predsjednik od 10. lipnja 1999. do 18. studenog 1999.,
član od 19. studenog 1999. do 16. listopada 2001.

Dubravko Beler, od 9. lipnja 1999. do 16. listopada 2001.

Branimir Markota, od 9. lipnja 1999. do 16. listopada 2001.

Hasan Osmanagić, od 9. lipnja 1999. do 6. ožujka 2000.

Ante Tomašić, od 9. lipnja 1999. do 1. veljače 2001.

Božo Krpan, od 3. veljače 1998. do 22. studenog 1999.

Mira Sodar - Piršljin, predsjednik od 23. studenog 1999. do 15. ožujka 2000.,
član od 16. ožujka 2000. do 1. veljače 2001.

Antun Puljić, predsjednik od 16. ožujka 2000. do 1. veljače 2001.

Zoran Klarić, predsjednik od 2. veljače 2001. do 16. listopada 2001.

Ana Jelić - Lukač, od 2. veljače 2001. do 16. listopada 2001.

Zvonimir Poljak, od 2. veljače 2001. do 16. listopada 2001.

Mijo Akrap, od 2. veljače 2001. do 17. svibnja 2001.

4. Direktor ili uprava:

Dubravko Beler, direktor od 27. ožujka 1992. do 17. prosinca 1995.

Milan Šipek, predsjednik od 18. prosinca 1995. do 20. srpnja 1999.

Zdenko Franić, od 18. prosinca 1995. do 6. lipnja 1996.

Ivica Kvestić, od 18. prosinca 1995. do 18. lipnja 1999.

Tomislav Tabak, od 6. lipnja 1996. do 18. lipnja 1999.

Darko Haraminčić, od 6. lipnja 1996. do 18. lipnja 1999.

Perica Jurković, direktor od 21. srpnja 1999. do 14. veljače 2000.

Mario Čutura, direktor od 15. veljače 2000. do 5. ožujka 2000.

Ivica Kvestić, predsjednik od 6. ožujka 2000. do 17. svibnja 2001.

Ivan Ohnjec, od 6. ožujka 2000. do 17. svibnja 2001.

Ninoslav Lešić, od 6. ožujka 2000. do 17. svibnja 2001.

Želimir Rosandić, predsjednik od 18. svibnja 2001. do 16. listopada 2001.

Mijo Akrap, od 18. svibnja 2001. do 16. listopada 2001.

Krešimir Urbanek, od 18. svibnja 2001. do 16. listopada 2001.

Mladen Janiška, stečajni upravitelj od 17. listopada 2001. do 21. prosinca 2001.

Blanka Tuđen-Mazuth, steč. upravitelj od 22. prosinca 2001. do 7. prosinca 2003.

Miroslav Borš, stečajni upravitelj od 8. prosinca 2003.

NOVOGRADNJA, ZAGREB
- povezana društva i osobe

1. Novogradnja-projekt d.o.o., Zagreb

Osnivači: Novogradnja d.d., Zagreb

Hrvatski fond za privatizaciju

Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika
Republike Hrvatske

Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika
Republike Hrvatske

drugi ulagatelji - 19 fizičkih osoba

Direktor: Perica Jurković, od 27. svibnja 1994., nema podataka do kada
14. studenoga 2001. pokrenut likvidacijski postupak

2. Novogradnja-Zagorka d.o.o., Zagreb

Osnivači: Novogradnja d.d., Zagreb

Holding Novalić d.d., Osijek

drugi ulagatelji - 24 fizičke osobe

Direktor: Ivan Holenda, od 7. srpnja 1994. do 3. svibnja 1995.

Darko Haraminčić, od 4. svibnja 1995. do 14. prosinca 1995.

Vinko Dolenčić, od 15. prosinca 1995. do 30. studenoga 1999.

Milan Šipek, od 1. prosinca 1999.