



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

UNION, ČAKOVEC

Varaždin, ožujak 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	2
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	5
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća	6
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	11
3.3.	Provedba programa pretvorbe	12
3.4.	Upis u sudski registar	13
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	13
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	13
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	16
4.3.	Vlastite dionice	17
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	18
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	18
5.2.	Podaci o poslovanju prema financijskim izvještajima	18
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	21
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije	21
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	22



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Varaždin

Klasa: 041-03/01-01/467

Urbroj: 613-07-03-11

Varaždin, 18. ožujka 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA UNION, ČAKOVEC

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Union, Čakovec.

Revizija je obavljena u razdoblju od 7. studenoga 2002. do 18. ožujka 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

Postupke pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99 i 52/00),
- 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, 21/91),
- 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), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Union, ugostiteljsko turističko poduzeće (dalje u tekstu: Poduzeće) upisano je 19. prosinca 1989. u registar Okružnog privrednog suda Varaždin rješenjem broj Fi-435/89.

Poduzeće je osnovano 1948. kada je u svom sastavu imalo četiri ugostiteljska objekta i 26 zaposlenika. U vrijeme pretvorbe u svom sastavu ima hotel B kategorije (kapaciteta 220 smještajnih jedinica i 350 sjedećih mjesta u kavansko restoranskom prostoru), četiri specijalizirana restorana s ukupno 600 sjedećih mjesta, osam klasičnih restorana, diskobar, vinoteku, pet kafića, te nekoliko objekata u najmu.

Djelatnost Poduzeća je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja, prehrane i točenja pića, ostale ugostiteljske djelatnosti, turističke agencije i uredi, trgovina na veliko i malo, mjenjački poslovi, poslovi uvoza i izvoza, scensko-muzička djelatnost i ostale uslužne djelatnosti.

Na dan 31. prosinca 1991. u Poduzeću bio je 351 zaposlenik. U vrijeme pretvorbe direktor je bio Ante Dugina.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. aktiva odnosno pasiva iskazana je u iznosu 255.740.000.- HRD što je prema tečaju 1,- DEM = 55.- HRD iznosilo 4.649.818,18 DEM. Najznačajniji udjel aktive čini materijalna imovina u iznosu 205.701.000.- HRD ili 80,4%. U pasivi najznačajniji udjel čini trajni kapital u iznosu 209.774.000.- HRD ili 82,0%, te obveze u iznosu 23.728.000.- HRD ili 9,2% ukupne pasive.

2.2. Statusne i druge promjene

Promjene nastale pretvorbom Poduzeća u dioničko društvo upisane su u sudski registar Okružnog privrednog suda Varaždin rješenjem Fi-1611/93 od 1. lipnja 1993., a društvo je upisano pod tvrtkom Union, ugostiteljsko turističko poduzeće, dioničko društvo Čakovec, (dalje u tekstu: Društvo) s temeljnim kapitalom u iznosu 9.228.600,- DEM.

Usklađivanje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u sudski registar rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj Tt-95/15-2 od 1. lipnja 1995., a temeljni kapital Društva iznosio je 33.223.000,00 kn i podijeljen je na 92 286 dionica nominalne vrijednosti 360,00 kn.

Odlukom skupštine od 27. srpnja 1996. temeljni kapital je smanjen radi pokrića gubitka za 5.537.200,00 kn, nakon čega iznosi 27.685.800,00 kn. Nominalna vrijednost dionice smanjena je na 300,00 kn, a usklađenje je upisano u sudski registar 5. veljače 1997. rješenjem Tt-96/663-2.

Skupština je 8. srpnja 1999. donijela odluku o smanjenju temeljnog kapitala radi pokrića gubitka za iznos 9.228.590,00 kn, nakon čega temeljni kapital iznosi 18.457.200,00 kn i podijeljen je na 92 286 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn. Smanjenje temeljnog kapitala upisano je u sudski registar 18. siječnja 2000. rješenjem Tt-99/1121-21.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo nije osnivalo druga trgovačka društva.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet Poduzeća 16. lipnja 1992. Predsjednica radničkog savjeta bila je Brankica Novak. U dokumentaciji nema podataka o drugim članovima.

Izmjene i dopune odluke o pretvorbi, kojima su utvrđeni kriteriji za upis dionica bez popusta za zaposlene i ranije zaposlene (vrijednost radnog mjesta i ukupan radni staž), donio je 1. prosinca 1992. upravni odbor imenovan 14. listopada 1992. od strane Agencije Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija). Predsjednik upravnog odbora bio je Marijan Pintarić, a članovi upravnog odbora bili su Antun Golubić, Josip Holetić, Vjekoslav Kraljek i Marija Juras.

Na zahtjev Agencije donesene su 16. veljače 1993. izmjene i dopune odluke o pretvorbi kojima su brisane odredbe o kriterijima za upis dionica bez popusta. Osim toga, 16. travnja 1993. donesene su izmjene i dopune koje se odnose na održavanje, sudjelovanje i zastupanje u radu osnivačke skupštine te o pravu glasa na skupštini.

Prema odluci o pretvorbi Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz popust do 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća te prodajom dionica bez prava na popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. za preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti. Za preostale dionice koje ostanu neupisane obaviti će se prijenos dionica Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske u omjeru utvrđenom Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Procijenjena vrijednost Poduzeća je 5.426.416.800,- HRD ili 9.228.600,- DEM. Osnovna glavnica dijelila se na 92 286 dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,- DEM.

Odluka o pretvorbi i druga dokumentacija propisana odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća dostavljeni su Agenciji 25. lipnja 1992.

3.1.1. Razvojni program

Poduzeće je u lipnju 1992. izradilo razvojni program kojim je planiran razvoj u dvije faze. U prvoj fazi razvoj bi se temeljio na novim vlasničkim odnosima i s tog osnova novog ponašanja zaposlenih prema sredstvima i poslovanju, dok bi se u drugoj fazi investiralo u proširenje i modernizaciju proizvodnje.

U razvojnom programu analizirane su postojeće mogućnosti kao osnova za utvrđivanje razvojnih mogućnosti i strategije Poduzeća. Utvrđeno je da je Poduzeće stvorilo dobru osnovu za pružanje usluga, te steklo iskustvo na temelju kojeg razvoj svog uslužnog programa može uspješno usklađivati s tržišnim zahtjevima. Položaj Poduzeća na tržištu ocijenjen je dobrim, a struktura opreme i proizvodnih kapaciteta potpuno je prilagođena strukturi usluga iz djelatnosti, kod čega je istaknuta potreba boljeg iskorištenja kapaciteta. Istaknuta je dobra lokacija objekata te kvalifikacijska struktura zaposlenika.

Financiranje investicijskih razvojnih aktivnosti planirano je iz dokapitalizacije od strane zaposlenika u visini 30,0% vrijednosti imovine Poduzeća, sredstvima Hrvatskog fonda za razvoj i vlastitim sredstvima. Planirana je revitalizacija kompleksa Međimurske hiže u Balogovcu te rekonstrukcija i dogradnja hotela Park u Čakovcu. U programu su navedene površine objekata u koje je planirano ulaganje bez iskazane vrijednosti ulaganja, te nije moguće pratiti ostvarenje razvojnog programa. Pregled plana poslovanja iskazan je od 1992. do 1997., kao vijek trajanja takvog razvojnog projekta.

U srpnju 1999. donesen je novi razvojni program, nakon što je u požaru u rujnu 1998. izgorjela Međimurska hiža. Novim razvojnim programom kao prioritet navedena je izgradnja Međimurske hiže, a sredstva za izgradnju osigurala bi se iz naknade po osnovi štete od osiguravatelja, od prodaje neprofitabilnih manjih poslovnih jedinica, te dio iz dugoročnog kredita u 1999. Novi plan razvoja istaknut kod podnošenja izvješća uprave na skupštini Društva 8. srpnja 1999., nije sačinjen kao dokument iz kojeg bi bili vidljivi objekti u koje bi se ulagalo, potrebna financijska sredstva i izvori te ocjena izvodljivosti i financijski aspekti poslovanja.

Društvo je u lipnju 2000. izradilo investicijski program adaptacije i modernizacije smještajnih i ugostiteljskih kapaciteta hotela Park za program kreditiranja pripreme turističke sezone 2000. Planirano je ulaganje u iznosu 6.400.000,00 kn, od čega u osnovna sredstva 4.000.000,00 kn i obrtna sredstva 2.400.000,00 kn, a financiralo bi se iz vlastitih sredstava u iznosu 1.900.000,00 kn te kreditom u iznosu 4.180.000,00 kn.

Planom investicijskog ulaganja u 2001. planirano je ukupno ulaganje u iznosu 3.993.000,00 kn od čega za izgradnju Međimurske hiže u iznosu 3.000.000,00 kn, sredstvima od prodaje poslovnog objekta u iznosu 1.000.000,00 kn te kreditom u iznosu 2.000.000,00 kn.

3.1.2. Program pretvorbe

Programom pretvorbe iz svibnja 1992. predviđen je upis dionica u dva kruga uz objavu oglasa za upis i prodaju dionica u internim i lokalnim glasilima u roku 14 dana od dana dobivene suglasnosti na pretvorbu od Agencije. U prvom krugu pravo upisa i kupnje dionica uz popust i bez popusta imaju zaposleni i ranije zaposleni u roku od 14 dana od objave oglasa. U drugom krugu, dionice uz popust i bez popusta ponuditi će se osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Preostale neupisane dionice nakon prvog i drugog kruga upisa prenose se fondovima u omjeru utvrđenim člankom 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Programom pretvorbe predviđena je i mogućnost dokapitalizacije 30,0% vrijednosti Poduzeća uz izradu posebnog investicijskog programa. U programu je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 375.397.000.- HRD, koja se dijeli na 37 540 dionica svaka nominalne vrijednosti 10.000.- HRD.

Upravni odbor Poduzeća donio je 1. prosinca 1992. izmjene i dopune programa pretvorbe Poduzeća, kojima se skratio rok za objavu oglasa za upis i prodaju dionica na sedam dana od dobivene suglasnosti od Agencije. Produžen je i rok za upis i kupnju dionica na 15 dana od dana objave oglasa.

Dva dana ostavljena su za utvrđivanje vrijednosti upisanih dionica od strane zaposlenih i ranije zaposlenih, a osobe iz članka 5. stavak 1. točka 2. upisuju dionice u daljnjem roku od šest dana do isteka roka iz oglasa. Također su utvrđeni kriteriji prema kojima zaposleni i ranije zaposleni imaju pravo prioriteta kod kupnje dionica bez popusta na temelju ukupnog radnog staža i stupnja složenosti radnog mjesta.

Prema dokumentaciji Fonda program pretvorbe izmijenjen je 8. veljače 1993. u skladu s izmjenama odluke o pretvorbi od 2. veljače 1993., a nakon što je Agencija dostavila rješenje o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu. Prema izmijenjenom programu Poduzeće se pretvara prodajom dionica zaposlenima i ranije zaposlenima, osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a neupisane dionice prenose fondovima u omjeru utvrđenom člankom 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Pravo prvenstva na upis i kupnju dionica uz popust imaju zaposleni i ranije zaposleni, koji uz popust mogu kupiti najviše 50,0% vrijednosti Poduzeća uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku navršenu godinu staža, najviše do protuvrijednosti 20.000,- DEM. U slučaju da zaposleni i ranije zaposleni ne upišu dionice uz popust do 50,0% vrijednosti Poduzeća, dionice mogu upisati osobe iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Preostalih 50,0% vrijednosti Poduzeća zaposleni i ranije zaposleni mogu kupiti bez popusta.

Izmijenjenim programom predviđen je rok za objavu oglasa osam dana od dana suglasnosti Agencije na program pretvorbe, a rok za upis i kupnju dionica devet dana od dana objave oglasa. Zaposleni i ranije zaposleni mogli su upisati i kupiti dionice uz popust i bez popusta do 17. veljače 1993., a osobe iz članka 5. stavak 1. točka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća mogle su upisati i kupiti dionice uz popust u razdoblju od 17. do 20. veljače 1993. Dionice bez popusta zaposleni i ranije zaposleni upisuju i kupuju prema kriterijima ukupnog radnog staža i stupnja složenosti radnog mjesta, a neupisane dionice prenose se fondovima u omjeru utvrđenom Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 9.228.600,- DEM i podijeljena je na 92 286 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske, podružnica Čakovec, sastavila je 17. veljače 1992. izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. Kvalifikacija o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna dana je na temelju provjere najznačajnijih bilančnih pozicija. Provedenim postupkom utvrđivanja ispravnosti i zakonitosti podataka iskazanih u godišnjem obračunu za 1990. utvrđeno je da je navedeni godišnji obračun iskazan u skladu s propisima. Služba društvenog knjigovodstva je 27. travnja 1992. sastavila dodatak izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990., koji se odnosi na naknadno obavljenu kontrolu popisa sredstava i izvora sredstava sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. te je potvrdila da je popis obavljen u skladu s propisima.

Kontrola je obavljena iz razloga što Poduzeće do 29. veljače 1992. nije dostavilo Agenciji odluku o pretvorbi i drugu propisanu dokumentaciju, te je od Službe društvenog knjigovodstva zatražilo da obavi kontrolu popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradilo je društvo Teus - B.B. d.o.o. Savska Ves. Od strane Poduzeća kod procjene je sudjelovao direktor Poduzeća Ante Dugina, oec.

Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je na temelju knjigovodstvenog stanja imovine i obveza iskazanih na dan 31. prosinca 1991., na temelju procijenjene tržišne vrijednosti te na temelju knjigovodstvene vrijednosti poduzeća. Procjena je obavljena u razdoblju od siječnja do travnja 1992. prema tečaju 55.- HRD za 1,- DEM, koji je važio 31. prosinca 1991.

Odlukom radničkog savjeta od 28. veljače 1992. vrijednost stanova isključena je iz procjene vrijednosti Poduzeća.

U tablici broj 1 daje se pregled knjigovodstvene i elaboratom procijenjene vrijednosti Poduzeća.

Tablica broj 1

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

Opis	Knjigovodstvena vrijednost		Procijenjena vrijednost	
	HRD	DEM	HRD	DEM
A) Dugotrajna imovina	206.653.000.-	3.757.327,-	370.955.000.-	6.744.636,-
1. Materijalna ulaganja	205.701.000.-	3.740.018,-	370.003.000.-	6.727.327,-
- Zemljište	478.000.-	8.691,-	21.165.000.-	384.818,-
- Građevinski objekti	188.048.000.-	3.419.054,-	325.766.000.-	5.923.018,-
- Oprema	16.622.000.-	302.218,-	22.519.000.-	409.436,-
- Drugo	553.000.-	10.055,-	553.000.-	10.055,-
2. Dugotrajna financijska ulaganja	952.000.-	17.309,-	952.000.-	17.309,-
B) Kratkotrajna imovina	27.507.000.-	500.128,-	27.507.000.-	500.128,-
- Zalihe	6.984.000.-	126.982,-	6.984.000.-	126.982,-
- Kratkoročna potraživanja	15.156.000.-	275.564,-	15.156.000.-	275.564,-
- Novčana sredstva	5.367.000.-	97.582,-	5.367.000.-	97.582,-
C) Aktivna vremenska razgraničenja	43.000.-	782,-	43.000.-	782,-
D) Izvanposlovna aktiva	1.030.000.-	18.727,-	1.030.000.-	18.727,-
E) Ukupno imovina (A+B+C+D)	235.233.000.-	4.276.964,-	399.535.000.-	7.264.273,-
F) Obveze	24.376.000.-	443.200,-	24.376.000.-	443.200,-
- Dugoročne obveze	4.000.-	73,-	4.000.-	73,-
- Kratkoročne obveze	23.724.000.-	431.345,-	23.724.000.-	431.345,-
- Pasivna vremenska razgraničenja	648.000.-	11.782,-	648.000.-	11.782,-
G) Procijenjena vrijednost poduzeća (E-F)	210.857.000.-	3.833.764,-	375.159.000.-	6.821.073,-

Knjigovodstvena vrijednost utvrđena je na temelju godišnjeg obračuna na dan 31. prosinca 1991. i iznosila je 210.857.000.- HRD ili 3.833.764,- DEM prema tečaju 1,- DEM = 55.- HRD. U elaboratu o procjeni, Poduzeće je zakonske i slobodne rezerve u iznosu 238.000.- HRD ili 4.327,- DEM pribrojilo imovini poduzeća te je knjigovodstvena vrijednost iznosila 211.095.000.- HRD, a procijenjena vrijednost 375.397.000.- HRD ili 6.825.400,- DEM.

Elaborat o procjeni Poduzeća sadrži elaborat o procjeni nekretnina i elaborat o procjeni vrijednosti strojeva, opreme i voznog parka.

Agencija je utvrdila da su vrijednosti nekretnina u osnovnom elaboratu utvrđene u iznosu 6.307.255,- DEM nerealno procijenjene te je u rujnu 1992. zatražila od Poduzeća dopunu elaboratu o procjeni nekretnina.

Poduzeće je u listopadu 1992. dostavilo Agenciji dopunu elaborata o procjeni nekretnina, koju je izradio sudski vještak za građevinarstvo Andrej Gregorec, ing. Vrijednost nekretnina prema dopuni elaboratu iznosila je 7.049.185,- DEM, što Agencija nije prihvatila te je zatražila reviziju procijenjene vrijednosti nekretnina. U studenom 1992. Poduzeće je dostavilo Agenciji drugu dopunu elaboratu o procjeni nekretnina, koju je izradilo društvo Međimurje - Inženjering d.d., Čakovec kojom je procijenjena vrijednost nekretnina iznosila 7.630.011,- DEM.

Agencija nije prihvatila procijenjenu vrijednost pojedinih nekretnina iz dopuna elaboratu te je provela korekciju i utvrdila procijenjenu vrijednost nekretnina u iznosu 8.553.888,- DEM, što je za 2.246.633,- DEM više od procijenjene vrijednosti nekretnina iskazanih u osnovnom elaboratu.

U Fondu nema dokumentacije na temelju koje je Agencija povećala vrijednosti pojedinih nekretnina te nije vidljivo iz kojih je razloga promijenjena vrijednost navedenih nekretnina.

Elaboratom o procjeni nekretnina obuhvaćene su 23 poslovne jedinice, koje su pojedinačno procijenjene, a ukupna vrijednost nekretnina iznosila je 6.307.255,- DEM, od čega se 307.060,- DEM odnosi na zemljište, 77.766,- DEM na priključke i 5.922.429,- DEM na građevinske objekte.

Procjena nekretnina obavljena je na temelju uputa o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata.

U elaboratu se navodi da su uz procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta korišteni podaci o prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta dobiveni od općinske uprave prihoda Čakovec i stvarne tržišne cijene, te da su uzeti u obzir i troškovi podjele, pripreme, izmjere te vrijednost komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta.

Kod procjene građevinskih objekata uzeti su u obzir troškovi dokumentacije, troškovi građenja, građevinske opreme i troškovi priključaka komunalne infrastrukture.

Elaborat sadrži osnovne podatke o nekretninama, tehnički opis, geometrijske podatke, tabelarni prikaz izračuna nove i sadašnje vrijednosti, ukupne vrijednosti i jedinične cijene, grafičke priloge te fotodokumentaciju. Prilog elaboratu su dokazi o pravu vlasništva ili korištenju nekretnina.

Procjenom nije obuhvaćeno zemljište na kojem je izgrađen objekt buffet Buzovec, jer je zemljište bilo u vlasništvu Hrvatskih željeznica. Prilog elaboratu je građevinska dozvola, kojom se odobrava gradnja na tuđem zemljištu i rješenje Hrvatskih željeznica.

Zemljište na kojem je izgrađen ugostiteljsko-turističko-rekreacijski centar Drava, također nije obuhvaćeno procjenom. Prilog elaboratu čine sporazum o korištenju, upravljanju i održavanju prostora rekreacione zone Hidroelektrane Čakovec i građevinska dozvola.

U tablici broj 2 daje se pregled procijenjene vrijednosti nekretnina po poslovnim jedinicama prema elaboratu, drugim izmjenama i dopunama elaboratu i prema Agenciji.

Tablica broj 2

Procjena nekretnina

u DEM

Redni broj	Poslovna jedinica	Elaborat o procjeni nekretnina	Izmjene i dopune elaboratu	Izmjene Agencije	Razlika (5-3)
1	2	3	4	5	6
1.	Pivnica	90.227,-	167.204,-	270.620,-	180.393,-
2.	Ribljí restoran	271.286,-	349.890,-	481.500,-	210.214,-
3.	Upravni prostor	317.848,-	488.565,-	488.565,-	170.717,-
4.	Kavana	263.287,-	394.939,-	648.200,-	384.913,-
5.	Kafić Međimurka	29.012,-	51.520,-	82.800,-	53.788,-
6.	Slastičarna Međimurka	116.810,-	179.075,-	339.300,-	222.490,-
7.	Agencija Međimurka	16.016,-	22.200,-	40.000,-	23.984,-
8.	Mimoza	137.830,-	202.125,-	202.125,-	64.295,-
9.	Vinoteka	88.740,-	97.875,-	97.875,-	9.135,-
10.	Buffet Buzovec	99.425,-	99.425,-	99.425,-	-
11.	Buffet Belot	34.140,-	34.140,-	34.140,-	-
12.	Kineski restoran	148.387,-	180.215,-	406.500,-	258.113,-
13.	Hotel Park	3.295.713,-	3.788.354,-	3.788.354,-	492.641,-
14.	Kuglana	382.138,-	532.350,-	532.350,-	150.212,-
15.	Slastičarna	82.392,-	98.866,-	98.866,-	16.474,-
16.	Turist-Gabrec	63.359,-	69.707,-	69.707,-	6.348,-
17.	Međimurska hiža	463.455,-	463.455,-	463.455,-	-
18.	Buffet Krištanovec	21.590,-	21.590,-	21.590,-	-
19.	UTRC Drava	124.972,-	120.901,-	120.901,-	- 4.071,-
20.	Tri breze	32.712,-	32.712,-	32.712,-	-
21.	Buffet Tržnica	28.570,-	34.727,-	34.727,-	6.157,-
22.	Ribljí restoran	62.870,-	63.700,-	63.700,-	830,-
23.	Skladište Strahoninec	136.476,-	136.476,-	136.476,-	-
UKUPNO		6.307.255,-	7.630.011,-	8.553.888,-	2.246.633,-

Izmjenama i dopunama elaboratu vrijednost nekretnina povećana je za 1.322.756,- DEM u odnosu na osnovni elaborat. Korigirana je vrijednost pojedinih objekata, uzimajući u obzir prometnu vrijednost i položaj u gradu. U izmjenama i dopunama elaboratu navodi se da je jedinična cijena po četvornom metru razvijene površine izračunana na temelju jediničnih tržišnih cijena sličnih objekata jednakih svojstava, primjenom zamjenske metode, ali u prilogu nema jediničnih tržišnih cijena sličnih objekata. Također se navodi da je u cijeni neto građevinske površine nekretnina sadržana i prometna vrijednost zemljišta.

Agencija je izvršila korekcije u izmjenama i dopunama elaboratu i povećala je vrijednost sedam objekata koji se nalaze u centru grada za ukupno 923.877,- DEM, nakon čega procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 8.553.888,- DEM.

Procjenom su obuhvaćena 23 objekta, od čega sedam nacionaliziranih. Prema korekciji Agencije, procijenjena vrijednost nacionaliziranih objekata iznosila je 2.090.607,- DEM, od čega se na ulaganje Poduzeća odnosi 1.549.372,- DEM, a na ime naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina rezerviran je iznos 541.235,- DEM.

U travnju 1998. Društvo je Fondu podnijelo zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe. Fond je 6. svibnja 1998. donio rješenje kojim su utvrđene nekretnine uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

U rješenju Fonda nije iskazan objekt restorana UTRC Drava Kuršanec za koji zemljište nije procijenjeno, jer se nalazi unutar područja Hidroelektrane Čakovec, a u procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je vrijednost građevinskog objekta i priključaka u iznosu 120.901,- DEM.

U srpnju 1999. Društvo je podnijelo Fondu zahtjev da se građevinsko zemljište, označeno kao k.č. broj 456/a/2, upisana u z.k.ul. broj 3 796, k.o. Čakovec, površine 25 čhv, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala Poduzeća u postupku pretvorbe, prenese u vlasništvo Fonda.

S obzirom da navedeno zemljište ne čini dio postojeće tehnološke cjeline Društva, Fond je u kolovozu 1999., a skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, donio rješenje, kojim se predmetna nekretnina, koja nije procijenjena u vrijednosti društvenog kapitala Poduzeća, prenosi Fondu.

Vrijednost opreme procijenjena je u iznosu 22.519.000.- HRD ili 409.436,- DEM. U elaboratu se navodi da su kod procjene korištene cijene nove opreme, vozila i strojeva iz travnja 1992., a umanjenje vrijednosti zbog starosti i istrošenosti obavljeno je primjenom utvrđenih koeficijenata.

U listopadu 1992. Agencija je zatražila i dopunu elaborata o procjeni vrijednosti strojeva, opreme i voznog parka te dodatna obrazloženja vezana na procijenjenu vrijednost zaliha, potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima iz područja bivše države. Poduzeće je u listopadu 1992. dostavilo dodatne podatke o procjeni vrijednosti strojeva, opreme i vozila po poslovnim jedinicama, tehničke podatke i podatke o kapacitetu opreme i vozila procijenjene vrijednosti iznad 100.000.- HRD.

U studenom 1992. Poduzeće je dostavilo Agenciji dopunu elaborata, koju je izradio direktor Poduzeća Ante Dugina, oec. kojom je procijenjena vrijednost strojeva, opreme i voznog parka iznosila 472.371,- DEM, što je za 62.935,- DEM više u odnosu na vrijednosti iskazane u osnovnom elaboratu. Agencija nije prihvatila procijenjenu vrijednost iz dopuna elaboratu, povećala je vrijednost strojeva, opreme i vozila za 98.540,- DEM nakon čega je iznosila 570.911,- DEM, što je za 161.475,- DEM više u odnosu na iskazane vrijednosti u osnovnom elaboratu.

U Fondu ni u Društvu nema dokumentacije na temelju koje je Agencija povećala procijenjenu vrijednost opreme.

Procijenjena vrijednost dugotrajnih financijskih ulaganja iskazana je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 952.000.- HRD ili 17.309,- DEM, a odnosi se na sredstva uložena u banke i ulaganja u vrijednosne papire.

Procijenjena vrijednost kratkotrajne imovine iskazana je prema knjigovodstvenoj vrijednosti i iznosi 27.507.000.- HRD ili 500.128,- DEM, a odnosi se na zalihe u iznosu 6.984.000.- HRD ili 126.982,- DEM, kratkoročna potraživanja u iznosu 15.156.000.- HRD ili 275.564,- DEM i novčana sredstva u iznosu 5.367.000.- HRD ili 97.582,- DEM.

Vrijednost zaliha iskazana je prema prodajnim cijenama, a najvećim dijelom odnosi se na zalihe pića i namirnica u ugostiteljskim objektima. Uz elaborat nije priložen popis zaliha.

Kratkoročna potraživanja najvećim dijelom čine potraživanja od kupaca, od čega se na potraživanja od kupaca iz područja bivše države odnosi 26.171.- HRD ili 476,- DEM. Uz elaborat nije priložen popis potraživanja.

Izvanposlovna aktiva iskazana je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 1.030.000.- HRD ili 18.727,- DEM, a odnosi se na potraživanja za dane stambene kredite.

Procijenjena vrijednost obveza iskazana je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 24.376.000.- HRD ili 443.200,- DEM, a odnose se na dugoročne obveze u iznosu 4.000.- HRD ili 73,- DEM, kratkoročne obveze u iznosu 23.724.000.- HRD ili 431.345,- DEM i pasivna vremenska razgraničenja u iznosu 648.000.- HRD ili 11.782,- DEM.

Kratkoročne obveze u iznosu 16.499.000.- HRD ili 299.982,- DEM odnose se na obveze prema dobavljačima za trgovačku robu i namirnice u što su uključene i obveze koje se odnose na dobavljače iz područja bivše države u iznosu 64.184.- HRD ili 1.167,- DEM, kratkoročne financijske obveze u iznosu 1.050.000.- HRD ili 19.091,- DEM i ostale kratkoročne obveze iz poslovanja u iznosu 6.175.000.- HRD ili 112.272,- DEM. Popis obveza prema dobavljačima nije priložen uz elaborat.

Pasivna vremenska razgraničenja iskazana su prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 648.000.- HRD ili 11.782,- DEM.

U odnosu na elaborat prema kojem je procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila 6.821.073,- DEM (bez zakonskih i slobodnih rezervi u iznosu 4.327,- DEM), izmjenama i dopunama te korekcijom Agencije povećana je za 2.408.108,- DEM, a odnosi se na vrijednost nekretnina u iznosu 2.246.633,- DEM i na opremu u iznosu 161.475,- DEM, nakon čega je procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 9.228.600,- DEM.

Razlika u iznosu 581,- DEM odnosi se na razliku između vrijednosti nekretnina utvrđene elaboratom o procjeni Poduzeća u iznosu 6.307.836,- DEM i vrijednosti nekretnina utvrđene elaboratom o procjeni nekretnina u iznosu 6.307.255,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je 25. lipnja 1992. dostavilo Agenciji odluku i drugu dokumentaciju propisanu odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Rješenje o suglasnosti na provedbu pretvorbe donijeto je 29. siječnja 1993.

Iz dokumentacije nije vidljivo je li Agencija zatražila izmjene i dopune elaborata o procjeni prije rujna 1992. te nije razvidno kada je počeo teći rok od 60 dana u kojem je Agencija bila dužna donijeti rješenje.

Prema rješenju procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 5.426.416.800.- HRD, što je primjenom srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske važećeg na dan donošenja rješenja 1,- DEM = 588.- HRD, iznosilo 9.228.600,- DEM.

Rješenjem je utvrđeno da se na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina, zabranjuje raspolaganje dijelom procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu 541.200,- DEM ili 318.225.600,- HRD te se prenosi Hrvatskom fondu za razvoj.

U rješenju je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća do 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća, a preostalih 50,0% procijenjene vrijednosti Poduzeća prodajom dionica bez popusta osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Neupisane dionice prenose se fondovima prema odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Poduzeće je 2. veljače 1993. uskladilo odluku o pretvorbi Poduzeća s rješenjem.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Pretvorba Poduzeća provedena je na temelju programa pretvorbe, odluke i rješenja Agencije. Odlukom je bilo određeno da će se pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo obaviti prodajom dionica i prijenosom neupisanih dionica fondovima.

Oglas za upis i kupnju dionica objavljen je u Večernjem listu 12. veljače 1993. U oglasu je bila navedena procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 5.426.416.800,- HRD ili 9.228.600,- DEM, a podijeljena je na 92 286 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. Navedeno je da se uz popust može upisati i otkupiti 46 143 dionice, da se 40 731 dionica prodaje bez popusta uz kriterije prioriteta složenosti radnog mjesta i ukupnog radnog staža, te da se 5 412 dionica izuzima iz prodaje i ostavlja Fondu na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina.

Oglasom su pozvani zaposleni i ranije zaposleni za podnošenje zahtjeva za kupnju dionica uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku navršenu godinu radnog staža.

Upisane dionice s popustom bilo je moguće otplatiti obročno na pet godina, na način da se u svakoj godini uplati 20,0% ugovorenog iznosa.

Rok za dostavu ponude za upis i otkup dionica bio je osam dana od objave poziva. U pozivu je navedeno da se dionice mogu platiti gotovinom, obveznicama Republike Hrvatske za obnovu i obveznicama izdanim na staru deviznu štednju.

Zaposlenima i ranije zaposlenima prodano je ukupno 73 998 dionica i to 42 558 dionica ili 46,1% s popustom i 31 440 dionica ili 34,0% bez popusta. Neprodanih 12 876 dionica preneseno je fondovima, od čega Fondu 8 584 dionica ili 9,3%, te mirovinskim fondovima 4 292 dionica ili 4,7%. Osim toga, Fondu je preneseno 5 412 dionica ili 5,9% na ime osiguranja naknada prijašnjim vlasnicima nekretnina.

Dioničari su zaključili 380 ugovora za kupnju 42 558 dionica s popustom u nominalnoj vrijednosti 4.255.800,- DEM, od čega 52 za kupnju 5 792 dionica u nominalnoj vrijednosti 579.200,- DEM uz obročnu otplatu i 328 za kupnju 36 766 dionica u nominalnoj vrijednosti 3.676.600,- DEM uz jednokratnu otplatu.

Također je zaključen 191 ugovor za kupnju 31 440 dionica bez popusta u vrijednosti 3.144.000,- DEM, od čega tri za kupnju 291 dionice u vrijednosti 29.100,- DEM uz obročnu otplatu i 188 za kupnju 31 149 dionica u vrijednosti 3.114.900,- DEM uz jednokratnu otplatu. Ugovorena je nominalna vrijednost jedne dionice u iznosu 100,- DEM primjenom tečaja 1,- DEM za 588.- HRD. Ugovori su zaključeni 24. veljače 1993., a primijenjen je tečaj na dan donošenja rješenja 29. siječnja 1993.

Uplata prvog obroka obavljena je u ožujku 1993., što je u skladu s rokovima i odredbama ugovora. Dionice uz jednokratnu otplatu uplaćene su u cijelosti. Prema potvrdi Hrvatske kreditne banke za obnovu Zagreb od 1. travnja 1993. dioničari Društva su uplatili 2.104.690.595.- HRD. Osnivačka skupština Društva održana je 24. svibnja 1993.

3.4. Upis u sudski registar

Prema rješenju Okružnog privrednog suda Varaždin Fi-1611/93 od 1. lipnja 1993., upisana je promjena organizacijskog oblika iz društvenog poduzeća s potpunom odgovornošću u dioničko društvo.

Osnivački ulog iskazan je u iznosu 5.426.416.800.- HRD ili 9.228.600.- DEM, a kao osnivači navedeni su Fond s ulogom 1.399.600.- DEM ili 15,2%, Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske s ulogom 429.200.- DEM ili 4,7%, Katica Novak s ulogom 39.400.- DEM ili 0,4%, Marija Lukić s ulogom 39.400.- DEM ili 0,4% te drugi dioničari s ulogom 7.321.000.- DEM ili 79,3%.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Fond je 24. veljače 1993. zaključio 380 ugovora s dioničarima za prodaju 42 558 dionica s popustom i 191 ugovor za prodaju 31 440 dionica bez popusta.

Za prodaju 42 558 dionica s popustom nominalne vrijednosti 4.255.800.- DEM zaključena su 52 ugovora o prodaji 5 792 dionice s popustom nominalne vrijednosti 579.200.- DEM na obročnu otplatu pet godina i 328 ugovora o prodaji 36 766 dionica nominalne vrijednosti 3.676.600.- DEM uz jednokratnu otplatu, primjenom 35,0% popusta za jednokratno plaćanje.

Ugovorima o prodaji dionica s popustom uz obročnu otplatu bilo je određeno da se ugovor raskida ako kupac ne plati dva obroka uzastopno, odnosno ako u roku 15 dana od dana uručenja poziva ne uplati zaostali obrok zajedno sa zateznom kamatom.

Za prodaju 31 440 dionica bez popusta nominalne vrijednosti 3.144.000.- DEM ili 1.848.672.000.- HRD Fond je zaključio 191 ugovor, od čega je za prodaju 31 149 dionica nominalne vrijednosti 3.114.900.- DEM ili 1.831.561.200.- HRD zaključeno 188 ugovora uz jednokratnu otplatu (tečaj na dan donošenja rješenja Agencije).

Za ugovorenu jednokratnu uplatu kupcima je odobreno 35,0% popusta ukupne vrijednosti dionice u iznosu 641.046.420.- HRD te je ukupna obveza za uplatu iznosila 1.190.514.780.- HRD. Uplata je obavljena u ugovorenom roku.

Tri ugovora o prodaji 291 dionice bez popusta nominalne vrijednosti 29.100.- DEM ili 17.110.800.- HRD zaključena su uz obročnu otplatu pet godina s plaćanjem u dinarskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja. Ugovoreno je prvim obrokom otplatiti 10,0% ugovorene vrijednosti u iznosu 2.910.- DEM ili 1.711.080.- HRD ukoliko se plaćanje obavi u roku 30 dana od dana donošenja rješenja Agencije, a ako se plaćanje obavi nakon 30-og dana od dana donošenja rješenja plaćanje prvog obroka obavlja se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja.

Za prodaju dionica bez popusta uz obročnu otplatu bilo je ugovoreno da se ugovor raskida ako kupac ne plati jedan obrok odnosno ako u roku 15 dana od dana uručenja poziva ne uplati zaostali obrok zajedno sa zateznom kamatom.

Plaćanje prvog obroka u iznosu 1.711.080.- HRD obavljeno je 2. i 4. ožujka 1993. odnosno nakon isteka roka 30 dana od dana donošenja rješenja Agencije koje je doneseno 29. siječnja 1993. Kod plaćanja je primijenjen tečaj koji je na dan donošenja rješenja Agencije iznosio 588.- HRD za 1,- DEM, što nije u skladu s ugovorom. Primjenom tečaja koji je na dan 2. i 4. ožujka 1993. iznosio 748.- HRD za 1,- DEM trebalo je uplatiti 2.176.680.- HRD, a uplaćeno je 1.711.080.- HRD, što je za 465.600.- HRD ili 622,- DEM manje u odnosu na ugovorenu obvezu.

Društvo Međimurska banka d.d. Čakovec je 1. ožujka 1993. na temelju zaključenog ugovora o ustupanju potraživanja po oročenim deviznim depozitima građana pretvorenih u javni dug Republike Hrvatske prenijela Hrvatskom fondu za razvoj 12.976,- DEM, što je na dan plaćanja iznosilo 9.706.716.- HRD prema tečaju 748.- HRD za 1,- DEM, a 2. ožujka 1993. prenijela je 2.789.289,- DEM ili 2.086.388.574.- HRD prema tečaju 748.- HRD za 1,- DEM. Dioničari su putem uplatnica sami uplatili 8.595.305.- HRD.

U tablici broj 3 dan je pregled upisanih i kupljenih, te prenesenih dionica na fondove početkom 1993.

Tablica broj 3

Pregled upisanih, kupljenih i prenesenih dionica početkom 1993.

Red. broj	Vrsta dionica	Broj ugov.	Broj dionica	Udio u vrijednosti Poduzeća u %	Vrijednost dionica u DEM	Popust u DEM	Obveza za uplatu u DEM
1.	Dionice s popustom uz obročnu otplatu	52	5 792	6,3	579.200,-	247.784,-	331.416,-
2.	Dionice s popustom uz jednokratnu otplatu	328	36 766	39,8	3.676.600,-	2.159.282,-	1.517.318,-
I	Ukupno dionice s popustom (1+2)	380	42 558	46,1	4.255.800,-	2.407.066,-	1.848.734,-
3.	Dionice bez popusta uz obročnu otplatu	3	291	0,3	29.100,-	-	29.100,-
4.	Dionice bez popusta - jednokratna otplatu	188	31 149	33,8	3.114.900,-	1.090.215,-	2.024.685,-
II	Ukupno dionice bez popusta	191	31 440	34,1	3.144.000,-	-	2.053.785,-
III	Preneseno Fondu + rezervacija	-	13 996	15,1	1.399.600,-	-	-
IV	Preneseno Fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika	-	3 004	3,3	300.400,-	-	-
V	Preneseno Fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika	-	1 288	1,4	128.800,-	-	-
	UKUPNO (I+II+III+IV+V)		92 286	100	9.228.600,-	3.497.281,-	3.902.519,-

Početkom 1993. zaposleni i ranije zaposleni upisali su 73 998 dionica nominalne vrijednosti 7.399.800,- DEM. Prema dokumentaciji Fonda utvrđeno je da je do konca listopada 1999. otplaćeno 72 408 dionica nominalne vrijednosti 7.240.080,- DEM, a neotplaćeno je 1

590 dionica nominalne vrijednosti 159.000,- DEM.

U razdoblju od svibnja 1997. do siječnja 2000. zbog neplaćanja navedene dionice prenesene su u portfelj Fonda.

Fond je 6. lipnja 1997. s malim dioničarima zaključio 12 dodataka ugovoru o prodaji dionica uz odobrenje produženja roka, s jednim na rok otplate deset godina i s jedanaest dioničara s rokom otplate 20 godina.

Tijekom 1994. društvo Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec posredstvom brokerske kuće je od malih dioničara kupilo 47 069 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti 4.706.900,- DEM ili 51,0% temeljnog kapitala, upis u knjigu dionica proveden je 19. i 21. prosinca 1994. U svibnju, srpnju i studenom 1995. posredstvom brokerske kuće kupilo je 2 147 dionica nominalne vrijednosti 214.700,- DEM ili 2,3% temeljnog kapitala, upis u knjigu dionica obavljen je 29. kolovoza, 11. rujna i 3. studenoga 1995.

U prosincu 1996. društvo Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec je od Društva kupilo 9 138 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 913.800,- DEM (koje je Društvo otkupilo od malih dioničara) ili 9,9% temeljnog kapitala za 274.174,- DEM ili 976.487,00 kn. Upis u knjigu dionica obavljen je 13. siječnja 1997.

U svibnju 1997. društvo Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec je od malih dioničara kupilo 3 561 dionice nominalne vrijednosti 356.100,- DEM ili 3,9% temeljnog kapitala. Upis u knjigu dionica obavljen je 26. svibnja 1997. i 25. ožujka 1998.

Koncem prosinca 1998. društvo Međimurska banka d.d. Čakovec kupila je od dioničara 393 dionice nominalne vrijednosti 39.300,- DEM ili 0,4% temeljnog kapitala. Upis u knjigu dionica obavljen je 7. siječnja 1999.

U veljači 2002. društvo Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec kupilo je od dioničara 440 dionica nominalne vrijednosti 44.000,- DEM ili 0,5% temeljnog kapitala koje je stekao u postupku kuponske privatizacije.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Početakom 1993. Fond je imao u portfelju 13 996 dionica nominalne vrijednosti 1.399.600,- DEM, što je činilo 15,1% temeljnog kapitala Društva od čega je 5 412 dionica nominalne vrijednosti 541.200,- DEM namijenjenih za naknadu prijašnjim vlasnicima nekretnina.

Tijekom 1997., 1998., 1999. i 2000. Fond je raskinuo 25 ugovora o kupnji dionica s popustom i bez popusta, te je na taj način stekao 1 590 dionica nominalne vrijednosti 159.000,- DEM.

Početakom 1999. Fond je dodijelio u skladu s odredbom članka 12. Zakona o privatizacijskim investicijskim fondovima, u postupku kuponske privatizacije na temelju triju izjava i bez naknade 1 056 dionica fizičkim osobama koje su to pravo ostvarile u skladu s odredbama članka 21. i 27. Zakona o privatizaciji.

U svibnju 1999. u postupku kuponske privatizacije, Fond je dodijelio bez naknade 1 320 dionica Slavonskom privatizacijskom investicijskom fondu i 7 098 dionica privatizacijskom investicijskom fondu DOM. Prema obavijesti o poništenju izjave od 20. siječnja 2000., Fond je poništio izjavu o prijenosu 7 098 dionica privatizacijskom investicijskom fondu DOM uz navod

da predmetne dionice ostaju u portfelju Fonda.

Fond je na temelju ugovora o zamjeni dionica od 25. siječnja 2000. prenio 3 693 dionice nominalne vrijednosti 369.300,- DEM ili 4,0% temeljnog kapitala Društva na društvo Grad-Export d.o.o. Vinkovci. Koncem 2000. navedeno društvo dionice je prodalo društvu Heplast Pipe d.o.o. Prelog.

Fond je 20. prosinca 2001. na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske iz veljače 2001. putem javnog nadmetanja na Varaždinskom tržištu vrijednosnica prodao društvu Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec 7 545 dionica ili 8,1% od ukupnog broja dionica za podmirenje dijela kapitalnih izdataka po cijeni od 50 Prava (nominalna vrijednost 50,00 kn), što ukupno iznosi 377.250 Prava (nominalne vrijednosti 377.250,00 kn). Cijena je plaćena u ugovorenom iznosu.

Prema dokumentaciji Fonda, od 10. prosinca 2002. Fond ima u portfelju 6 264 dionice nominalne vrijednosti 626.400,- DEM ili 6,8% temeljnog kapitala.

Republičkim mirovinskim fondovima raspoređeno je 4 292 dionice nominalne vrijednosti 429.200,- DEM ili 4,7% temeljnog kapitala i to: Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 3 004 dionice nominalne vrijednosti 300.400,- DEM ili 3,3% temeljnog kapitala, a Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske 1 288 dionica nominalne vrijednosti 128.800,- DEM ili 1,4% temeljnog kapitala.

Na temelju ugovora o zamjeni dionica zaključenog 20. listopada 1997. između Fonda, Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske te Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske, 4 292 dionice mirovinskih fondova preneseno je u portfelj Fonda.

4.3. Vlastite dionice

U listopadu 1994. Društvo je od malih dioničara otkupilo 9 138 otplaćenih dionica nominalne vrijednosti 913.800,- DEM ili 9,9% temeljnog kapitala. Upis u knjigu dionica obavljen je 24. listopada 1994. U poslovnim knjigama Društva evidentiran je otkup vlastitih dionica. Stjecanje vlastitih dionica provedeno je na temelju odluke skupštine od 29. rujna 1994. uz obrazloženje uprave Društva da je stjecanje vlastitih dionica obavljeno u cilju zaštite kapitala Društva i dioničara.

Društvo je na temelju ugovora zaključenog 18. prosinca 1996. navedene dionice prodalo društvu Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec. U ugovoru je navedeno da su dionice prodane za 274.140,- DEM ili 976.487,00 kn. Kupac se obvezao za iznos od 162.390,- DEM ili 578.091,00 kn preuzeti kredit kojeg je Društvo imalo kod društva Međimurska banka d.d., Čakovec po uvjetima utvrđenim u ugovoru o kreditu, kao i zaostalo dugovanje po navedenom kreditu u iznosu 144.074,00 kn. Razliku do iznosa za koji su dionice prodane kupac se obvezao platiti po potpisivanju ugovora.

Plaćanje je obavljeno 18. prosinca 1996. u iznosu 722.166,00 kn i 24. prosinca 1996. u iznosu 254.321,00 kn preračunato prema srednjem tečaju na dan uplate. Upis u knjigu dionica obavljen je 13. siječnja 1997.

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 evidentirana u veljači 2002., kada je dioničar prodao društvu Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec 440 dionica Društva.

U tablici broj 4 dan je pregled dioničara Društva prema knjizi dionica.

Tablica broj 4

Dioničari Društva na dan 30. travnja 2002.

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost dionica (DEM)	Udio u ukupnom temeljnom kapitalu (%)
1.	Veterinarska stanica d.o.o. Čakovec	69 900	6.990.000,-	75,7
2.	Mali dioničari	10 100	1.010.000,-	10,9
3.	Fond	6 264	626.400,-	6,8
4.	Heplast pipe d.o.o. Prelog	3 693	369.300,-	4,0
5.	Slavonski privatizacijski investicijski fond	1 320	132.000,-	1,4
6.	Fizičke osobe (kuponska privatizacija)	616	61.600,-	0,7
7.	Međimurska banka	393	39.300,-	0,4
Ukupno		92 286	9.228.600,-	100,0

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U tablici broj 5 daju se osnovni podaci o poslovanju za razdoblje od 1993. do 2001. prema financijskim izvještajima.

Tablica broj 5

Osnovni podaci o poslovanju u razdoblju od 1993. do 2001. prema financijskim izvještajima

u kn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
Račun dobiti i gubitka									
Ukupni prihodi	14.800.190,00	24.948.308,00	21.771.996,00	17.572.864,00	16.406.183,00	17.438.443,00	13.396.007,00	13.285.230,00	13.437.243,00
Ukupni rashodi	14.601.034,00	25.916.340,00	25.620.537,00	21.819.929,00	18.504.036,00	17.363.359,00	14.742.801,00	14.242.325,00	14.511.888,00
Dobit financijske godine	199.156,00	-	-	-	-	75.084,00	-	-	-
Gubitak financijske godine	-	-968.032,00	-3.848.541,00	-4.247.065,00	-2.097.853,00	-	-1.346.794,00	-957.095,00	-1.074.645,00
Bilanca									
Aktiva	36.784.480,00	37.687.641,00	37.894.325,00	34.284.904,00	32.791.486,00	31.833.945,00	30.309.466,00	29.726.417,00	29.530.662,00
Dugotrajna imovina	34.277.890,00	34.264.692,00	33.857.304,00	31.977.348,00	31.001.275,00	29.817.087,00	28.227.172,00	27.160.662,00	26.681.336,00
Kratkotrajna potraživanja	972.233,00	1.487.341,00	1.036.018,00	1.268.294,00	1.033.839,00	1.305.875,00	1.446.430,00	1.552.197,00	2.292.807,00
Druga kratkotrajna imovina	1.531.147,00	1.908.375,00	2.663.415,00	945.154,00	673.178,00	611.508,00	522.270,00	771.122,00	452.025,00
Drugo	3.210,00	27.233,00	337.588,00	94.108,00	83.194,00	99.475,00	113.594,00	242.436,00	104.494,00
Pasiva	36.784.480,00	37.687.641,00	37.894.325,00	34.284.904,00	32.791.486,00	31.833.945,00	30.309.466,00	29.726.417,00	29.530.662,00
Upisani kapital	35.085.399,00	35.085.399,00	33.223.000,00	27.685.800,00	27.685.800,00	27.685.800,00	18.457.200,00	18.457.200,00	18.457.200,00
Pričuve	-	-	1.862.399,00	2.019.922,00	2.019.922,00	2.019.922,00	4.978.688,00	3.631.894,00	2.674.798,00
Zadržana dobit	-	114.117,00	114.117,00	-	-	-	-	-	-
Dobit tekuće godine	114.117,00	-	-	-	-	75.084,00	-	-	-
Preneseni gubitak	-	-	-968.032,00	-	-4.247.065,00	-6.344.918,00	-	-	-
Gubitak tekuće godine	-	-968.032,00	-3.848.541,00	-4.247.065,00	-2.097.853,00	-	-1.346.794,00	-957.095,00	-1.074.645,00
Obveze	1.506.545,00	3.372.729,00	7.423.686,00	8.700.916,00	9.394.237,00	8.352.583,00	8.193.408,00	8.561.245,00	9.438.279,00
Drugo	78.419,00	83.428,00	87.696,00	125.331,00	36.445,00	45.474,00	26.964,00	33.173,00	35.030,00
Broj zaposlenika	304	267	237	184	160	140	129	124	122

Prema računu dobiti i gubitka za 2001. ostvaren je ukupan prihod u iznosu 13.437.243,00 kn i ukupni rashodi u iznosu 14.511.888,00 kn te gubitak tekuće godine iznosi 1.074.645,00 kn.

U bilanci stanja 31. prosinca 2001. sredstva i izvori sredstava iskazani su u iznosu 29.530.662,00 kn. Najznačajniji iznos sredstava (aktive) odnosi se na dugotrajnu imovinu u iznosu 26.681.336,00 kn ili 90,3%, dok vrijednosno značajnije izvore sredstava (pasivu) čini kapital i pričuve u iznosu 21.131.998,00 kn ili 71,5%, obveze u iznosu 9.438.279,00 kn ili 31,9% te gubitak za koji se umanjuju izvori sredstava u iznosu 1.074.645,00 kn ili 3,6%.

Zaduženost Društva u 1993. bila je 4,1%, a na dan 31. prosinca 2001. iznosi 31,9%. Pokazatelji zaduženosti ukazuju na porast zaduženja, odnosno na porast financiranja ukupne imovine iz tuđih izvora.

Pokazatelji ekonomičnosti predstavljaju odnos prihoda i rashoda. Koeficijent ekonomičnosti poslovanja Društva od 1994. je manji od 1, osim 1998. kada iznosi 1, što ukazuje da su rashodi veći od prihoda.

Pokazatelji likvidnosti (novac i potraživanja u odnosu na kratkoročne obveze) imaju tendenciju smanjivanja do 1997. Uobičajeni standard za koeficijent likvidnosti je 2, dok je u 1993. ostvaren 0,90, u 1997. je 0,17, a u 2001. je ostvaren 0,43.

Društvo od 1994. iskazuje gubitak u poslovanju, osim u 1998. U razdoblju od 1994. do 2001. iskazan je gubitak u iznosu 14.540.025,00 kn. Za pokrića gubitka, prema odlukama skupštine Društva od srpnja 1996. i srpnja 1999., smanjivan je temeljni kapital, dok se pokriće gubitka za 2000. i 2001. provodilo prema odlukama skupštine od svibnja 2001. i travnja 2002. na teret rezervi Društva.

Društvo je davalo u zakup pojedine objekte, od čega je u razdoblju od 1994. do 2001. ostvaren prihod 4.680.081,00 kn. Za naplatu zakupnine te iseljenje zakupca iz objekta Kuglane vodi se sudski spor, dok se za ostale objekte zakupnina naplaćuje.

Društvo je u razdoblju od 1997. do 2002. prodalo devet poslovnih objekata koji su bili obuhvaćeni elaboratom o procjeni.

U 1995. prodan je objekt buffet Krištanovec, elaboratom procijenjen u iznosu 21.590,- DEM. Ugovorena je prodajna cijena u iznosu 100.000,00 kn, od čega je u 1997. naplaćen iznos 71.000,00 kn, a iznos 29.000,00 kn je otpisan.

Također je prodana za 126.500,00 kn poslovna jedinica Tri breze, elaboratom procijenjena u iznosu 32.712,- DEM.

Tijekom 1997. prodana su tri poslovna objekta. Buffet Tržnica, elaboratom procijenjen u iznosu 34.727,- DEM prodan je za 98.000,- DEM ili 343.411,20 kn, slastičarnica procijenjena elaboratom u iznosu 98.866,- DEM prodana je za 177.385,- DEM ili 633.264,45 kn, dok je prostor turističke agencije elaboratom procijenjen u iznosu 40.000,- DEM prodan za 49.000,- DEM ili 174.974,10 kn.

U 1998. prodana je za 172.145,- DEM ili 623.002,74 kn Vinoteka koja je elaboratom procijenjena u iznosu 97.875,- DEM.

Tijekom 1999. prodan je za 130.000,- DEM ili 460.680,31 kn buffet Buzovec, koji je elaboratom procijenjen u iznosu 99.425,- DEM. Također je prodan za 150.000,- DEM ili 579.000,00 kn kafić Međimurka, procijenjen elaboratom u iznosu 82.800,- DEM.

U 2002. prodan je za 1.898.732,29 kn ili 257.948,00 eura (približno 515.896,- DEM) objekt Kineskog restorana, elaboratom procijenjen u iznosu 406.500,- DEM.

Ukupno devet objekata čija procijenjena vrijednost u elaboratu iznosi 914.495,- DEM, prodani su u razdoblju od 1995. do 2002. za 1.382.425,- DEM. odnosno 4.910.565,09 kn.

U vrijeme obavljanje revizije Društvo ima 122 zaposlenika.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Union, Čakovec.

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 posebnih propisa.

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Union, Čakovec obavljen je u skladu sa zakonskim odredbama.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljeni su u skladu sa zakonskim odredbama.

Razvojnim programom Poduzeća planirano je financiranje investicijskih razvojnih aktivnosti iz dokapitalizacije od strane zaposlenika u visini 30,0% vrijednosti imovine Poduzeća, sredstvima Hrvatskog fonda za razvoj i vlastitim sredstvima. Planirana je revitalizacija kompleksa Međimurske hiže u Balogovcu te rekonstrukcija i dogradnja hotela Park u Čakovcu. U programu su navedene površine objekata u koje je planirano ulaganje bez iskazane vrijednosti ulaganja, te nije moguće pratiti ostvarenje razvojnog programa. U srpnju 1999. donesen je novi razvojni program, nakon što je u požaru u rujnu 1998. izgorjela Međimurska hiža, kojim je kao prioritet navedena izgradnja Međimurske hiže. Plan razvoja od 8. srpnja 1999. nije sačinjen kao dokument iz kojeg bi bili vidljivi objekti u koje bi se ulagalo, potrebna financijska sredstva i izvori te ocjena izvodljivosti i financijski aspekti poslovanja. Društvo je u lipnju 2000. izradilo investicijski program adaptacije i modernizacije smještajnih i ugostiteljskih kapaciteta hotela Park za program kreditiranja pripreme turističke sezone 2000. Planirano je ulaganje u iznosu 6.400.000,00 kn. Planom investicijskog ulaganja u 2001. planirano je ukupno ulaganje u iznosu 3.993.000,00 kn od čega za izgradnju Međimurske hiže u iznosu 3.000.000,00 kn. Društvo je djelomično ostvarilo ciljeve predviđene razvojnim programom.

U razdoblju od 1995. do 2001. uloženo je u investicije 11.161.597,00 kn. Najveći iznos odnosi se na ulaganje u hotel Park u iznosu 8.012.255,00 kn, od čega u 2000. iznos 3.832.151,00 kn. Društvo je ulagalo sredstva u druge objekte. Razvojnim programima planirano je ulaganje u izgradnju Međimurske hiže, a koje nije obavljeno.

Broj zaposlenika je u razdoblju 1993. do 2001. smanjen s 304 na 122 zaposlenika.

Uprava Društva je u prosincu 1995. donijela program rješavanja viška zaposlenika kojim je planirano zbrinjavanje 34 zaposlena. Planirano je zbrinjavanje umirovljenjem (starosna i prijevremena), dokupom staža, prekvalifikacijom, privremenim počekom, zapošljavanjem u drugo društvo, proglašenjem trajnim viškom i raskidom radnog odnosa sa zaposlenicima koji su zasnovali radni odnos na određeno vrijeme.

S obzirom da je Društvo u razdoblju od 1994. do 2001. poslovalo s gubitkom, osim u 1998., da je djelomično ostvarilo ciljeve predviđene razvojnim programom te da je broj zaposlenih u razdoblju od 1993. do 2001. smanjen s 304 na 122 nisu ostvareni ciljevi privatizacije propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva u svom očitovanju od 7. ožujka 2003. nije imao primjedbi na Izvješće Državnog ureda za reviziju.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku osam dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Varaždin, Kratka 2.

Ovlašteni državni revizori:

Ljiljana Slivar, dipl. oec.

Jelena Oršolić, dipl. oec.

Vesna Jurec, dipl. oec.

UNION, ČAKOVEC

1. Radnički savjet:

Branka Novak, predsjednik
- nema podataka o članovima

2. Upravni odbor:

Marijan Pintarić, predsjednik od 14. listopada 1992. do 24. svibnja 1993.

Antun Golubić, član od 14. listopada 1992. do 24. svibnja 1993.

Josip Holetić, član od 14. listopada 1992. do 24. svibnja 1993.

Vjekoslav Kraljek, član od 14. listopada 1992. do 24. svibnja 1993.

Marija Juras, član od 14. listopada 1992. do 24. svibnja 1993.
predsjednik od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Dragica Božek, zamjenik predsjednika od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Dragica Francki, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Ružica Mesarić, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Bogdan Kužat, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Juraj Gregur, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Josip Bajsić, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Ivan Zrna, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

Franjo Bašek, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

Tomo Ban, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

Siladi Snježana, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

3. Nadzorni odbor:

Mirjana Hrženjak, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Stjepan Hanžeković, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Marija Vinko, član od 24. svibnja 1993. do 23. ožujka 1994.

Vladimir Jurčec, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

Ivan Šego, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

Ivanka Matković, član od 23. ožujka 1994. do 23. ožujka 1995.

Krešimir Lovrenčić, predsjednik od 4. veljače 1995. do 27. srpnja 1996.
predsjednik od 18. srpnja 1997. i sada

Marija Perenc, zamjenik predsjednika od 4. veljače 1995. do 27. srpnja 1996.
zamjenik predsjednika od 18. srpnja 1997. i sada

Mirko Majdak, član od 30. siječnja 1995. do 19. lipnja 1998.

Zvonko Bogdan, član od 30. siječnja 1995. do 31. siječnja 1997.

Mihael Kacun, član od 30. siječnja 1995. do 19. lipnja 1998.

Ivan Zrna, član od 30. siječnja 1995. do 27. srpnja 1996.

Juraj Gregur, član od 30. siječnja 1995. do 27. srpnja 1996.

Dubravko Mikulić, član od 27. srpnja 1996. do 19. lipnja 1998.

Josip Turk, član od 27. srpnja 1996. do 19. lipnja 1998.

Ivan Kvakani, član od 28. lipnja 1997. i sada

Vladimir Dolar, član od 28. lipnja 1997. i sada

Dragan Salopek, član od 28. lipnja 1997. i sada

4. Direktor ili Uprava:

Ante Dugina, direktor od 2. rujna 1993. do 24. lipnja 1994.

Marijan Pintarić, predsjednik od 28. listopada 1992.

Željko Novak, predsjednik od 1. ožujka 1995. do 21. siječnja 1997.

Vinko Ujlaki, predsjednik od 1. ožujka 1997. i sada

Josip Holetić, član od 16. lipnja 1994. do 10. travnja 1995.

Marija Juras, član od 28. listopada 1992. do 2. svibnja 1994.

Rajka Kokot-Bek, član od 4. ožujka 1995. do 24. kolovoza 2000.

Josip Bajsić, član od 4. ožujka 1995. do 23. kolovoza 1996.

Jasmina Posavec, član od 5. studenoga 1996. do 31. srpnja 1997.

