



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Krapina

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

ZAGORJE UTP, ZABOK

Krapina, rujan 2003.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Program pretvorbe	3
3.1.2.	Razvojni program	4
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	4
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	9
3.3.	Provedba programa pretvorbe	9
3.4.	Upis u sudski registar	9
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	10
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	10
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	11
4.3.	Dionice iz portfelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje	12
4.4.	Stjecanja dionica	13
4.5.	Stjecanje vlastitih dionica	16
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	17
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	17
5.2.	Podaci o poslovanju prema financijskim izvještajima	18
5.3.	Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu	21
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	24
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	24
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	25
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	27



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Krapina

Klasa: 041-03/01-01/565

Urbroj: 613-04-03-43

Krapina, 24. rujna 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA ZAGORJE UTP, ZABOK

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 Zagorje UTP, Zabok.

Revizija je obavljena u razdoblju od 12. svibnja do 24. rujna 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 i 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99 i 52/00),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95 i 142/98),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97 i 57/01),
- 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

Društveno poduzeće Zagorje UTP, Zabok (dalje u tekstu: Poduzeće) osnovano je 1963. odlukom radničkog savjeta ugostiteljskog poduzeća Loza, Bedekovčina i odlukom radne zajednice ugostiteljskog poduzeća Ugostitelj, Veliko Trgovišće, te rješenjem NOO Zabok. U registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu upisano je 19. svibnja 1990. pod imenom Zagorje, ugostiteljsko - turističko poduzeće s p.o., Zabok (MBS 080094767) rješenjem broj Fi-3912/89, u registarskom ulošku broj 1-369. Sjedište Poduzeća je u Zaboku, Matije Gupca 74.

Djelatnosti Poduzeća su pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napicima, pružanje usluga smještaja i kampiranja, organiziranje i provođenje odmora, turističkih putovanja i izleta u zemlji i inozemstvu, turistička animacija, prihvati i organizacija boravka putnika u zemlji i inozemstvu, pružanje usluga plovnim objektima, prodaja i posredovanje u prodaji ugostiteljskih i drugih turističkih usluga, davanje turističkih informacija, prodaja ulaznica za sportske, kulturne i druge priredbe, prodaja turističke literature i robe koja se uobičajeno prodaje u turističkom prometu, organizacija sajamskih, turističkih i sličnih priredaba, trgovina na veliko i malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, osim oružja, streljiva i predmeta naoružanja, opreme i pribora civilne zaštite i općenarodne obrane, javni prijevoz robe u cestovnom prometu, organiziranje zabavnih igara i igara na sreću, iznajmljivanje aparata za zabavne igre, servis za pranje i podmazivanje motornih vozila, knjigovodstvene usluge i usluge obrade podataka.

Ovlaštena osoba za zastupanje u vrijeme pretvorbe bio je Milivoj Kralj.

Tijekom 1991. Poduzeće je ostvarilo prihode u iznosu 30.013.000.- HRD, rashode u iznosu 29.974.000.- HRD i dobit poslovne godine u iznosu 39.000.- HRD.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. vrijednost aktive i pasive bila je iskazana u iznosu 94.411.000.- HRD ili 1.716.564,- DEM.

Koncem 1991. Poduzeće je imalo 83 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Upis promjene oblika organiziranja Poduzeća u dioničko društvo obavljen je 5. srpnja 1993., pri Okružnom privrednom sudu u Zagrebu, rješenjem broj Fi-23790/92, pod imenom Zagorje, ugostiteljsko - turističko poduzeće d.d., Zabok (dalje u tekstu: Društvo). Temeljni kapital iznosio je 406.155.340.- HRD ili 2.127.373,- DEM i bio je podijeljen na 21 274 dionice, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

Usklađenje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je 23. rujna 1996. u sudski registar rješenjem broj Tt-95/14346-2.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi donio je radnički savjet Poduzeća 3. lipnja 1992. Predsjednik radničkog savjeta bio je Vladimir Videk. Nema dokumentacije o drugim članovima radničkog savjeta.

Prema odluci o pretvorbi iz lipnja 1992. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom u cijelosti putem dionica. Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 115.183.118.- HRD ili 2.094.238,- DEM i bila je podijeljena na 20 942 redovne dionice, pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM.

Poduzeće je 9. lipnja 1992. dostavilo Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) odluku o pretvorbi s programom pretvorbe, podatke o poslovanju, proizvodnim mogućnostima i tržišnom položaju, razvojni program, podatke i dokaze o pravu vlasništva i korištenju nekretnina, izvadak iz sudskog registra, elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, te izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991.

Nakon što je po zahtjevu Agencije, procjenitelj u listopadu 1992. dopunio elaborat, radnički savjet donio je novu odluku pod istim datumom kao i prvu (3. lipnja 1992.) prema kojoj je procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila 117.005.513.- HRD ili 2.127.373,- DEM i bila je podijeljena na 21 274 dionice, nominalne vrijednosti 100,- DEM po dionici.

Stan kojim je Poduzeće raspolagalo u vrijeme pretvorbe nije uključen u temeljni kapital Poduzeća, a odlukom radničkog savjeta od 21. travnja 1992. predan je na gospodarenje fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe bilo je određeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom u cijelosti putem dionica. Nakon dobivanja suglasnosti dionice je planirano ponuditi na prodaju javnim pozivom za prikupljanje ponuda.

Pravo prvenstva pri kupnji dionica imali su zaposleni, ranije zaposleni u Poduzeću,

zaposleni u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu, te zaposleni u drugim pravnim osobama u državnom vlasništvu koji ne podliježu pretvorbi, koji su dionice mogli kupovati uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku godinu staža, te su na taj način mogli upisati u prvom krugu upisa najviše 50,0% vrijednosti Poduzeća. Svaki zaposlenik mogao je uz popust upisati najviše 200 dionica nominalne vrijednosti 20.000,- DEM. U drugom krugu planirano je ponuditi sve neupisane dionice drugim pravnim i fizičkim osobama.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program sadržavao je opis postojećeg stanja, kapacitete, sažetak analize tržišta i financijske aspekte programa. Razvojni program nije sadržavao analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti poduzeća, sažetak tehničko-tehnoloških mogućnosti, organizacijska i lokacijska razvojna rješenja, rješenje za zaštitu čovjekove okoline i ocjenu izvodljivosti. Navedeno nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima razvojni program treba sadržavati analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti poduzeća, sažetak analize tržišta, sažetak tehnološko-tehničkih razvojnih mogućnosti, organizacijska i lokacijska razvojna rješenja, rješenje za zaštitu čovjekove okoline, ocjenu izvodljivosti, financijske aspekte i drugo.

Razvojnim programom utvrđeno je da Poduzeće raspolaže s 12 ugostiteljskih objekata i radnom zajednicom koja obavlja administrativno - stručne poslove, knjigovodstvene i komercijalne poslove. Razvojnim programom u razdoblju od 1992. do 1996. bilo je planirano ulaganje u iznosu 1.200.000,- DEM, od čega u opremu u iznosu 470.000,- DEM i u građevinske objekte u iznosu 730.000,- DEM, na način da se 100.000,- DEM uloži u 1992., iznos 250.000,- DEM u 1993., iznos 300.000,- DEM u 1994., iznos 250.000,- DEM u 1995., te iznos 300.000,- DEM u 1996., a predviđeni izvori financiranja bila su sredstva kredita u iznosu 750.000,- DEM i sredstva dioničara u iznosu 450.000,- DEM.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni u potpunosti. Društvo je u razdoblju od 1992. do 1996. uložilo 789.953,74 kn (215.891,- DEM) ili 17,9% od predviđenog ulaganja, od čega u opremu u iznosu 522.755,66 kn, te u uređenje građevinskih objekata u iznosu 267.198,08 kn. Izvori financiranja bila su vlastita poslovna sredstva.

U razdoblju od 1997. do travnja 2003. Društvo je uložilo u novu opremu 2.743.421,55 kn. Izvori financiranja bila su vlastita poslovna sredstva i krediti poslovnih banaka.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je u svibnju 1992. izradila izvještaj o realnosti i zakonitosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991. Nepravilnosti su se odnosile na iskazivanje vrijednosti zaliha, građevinskih objekata, pričuva i društvenog kapitala, što nije značajnije utjecalo na ukupnu ocjenu realnosti završnog računa. Navedene nepravilnosti otklonjene su tijekom izrade izvještaja. Izvještaj nije sadržavao primjedbe na realnost godišnjeg obračuna.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća (dalje u tekstu: elaborat) izradio je u siječnju 1992. vanjski suradnik Dragutin Gutić. Procjenu vrijednosti nekretnina Poduzeća izradili su vanjski stručni suradnici Radovan Horvat, Nikola Njegovan i Ivan Kotarski, zaposlenik Poduzeća.

Prema elaboratu iz siječnja procijenjena vrijednost Poduzeća primjenom statičke metode iznosila je 115.183.118.- HRD ili 2.094.238,- DEM, uz primjenu tečaja 1,- DEM = 55.- HRD na dan 31. prosinca 1991.

Agencija je u kolovozu 1992. zatražila dopunu elaborata u dijelu koji se odnosi na procjenu zaliha, sitnog inventara, opreme, potraživanja, te aktivnih vremenskih razgraničenja. Prema dopuni elaborata iz listopada 1992. procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 117.005.513.- HRD ili 2.127.373,- DEM.

U tablici broj 1 daje se usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

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

u DEM

Redn i broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Smanjenje ili povećanje
1.	Zemljište	58.727,-	23.283,-	-35.444,-
2.	Građevinski objekti	1.510.127,-	1.880.462,-	370.335,-
3.	Oprema	29.855,-	158.262,-	128.407,-
4.	Dugoročna nematerijalna ulaganja	4.181,-	4.181,-	-
5.	Dugoročna financijska ulaganja	13.000,-	13.000,-	-
6.	Zalihe	29.837,-	33.659,-	3.822,-
7.	Potraživanja	32.291,-	31.145,-	-1.146,-
8.	Novčana sredstva i vrijednosni papiri	20.255,-	20.255,-	-
9.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	745,-	745,-	-
10.	Izvanposlovna aktiva	6.746,-	2.236,-	-4.510,-
I. Ukupno imovina (1-9)		1.705.764,-	2.167.228,-	461.464,-
II. Obveze		39.855,-	39.855,-	-
Vrijednost Poduzeća (I.-II.)		1.665.909,-	2.127.373,-	461.464,-

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 2.127.373,- DEM, što je za 461.464,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti.

Zemljište je procijenjeno u iznosu 23.283,- DEM. Poduzeće je u vrijeme pretvorbe koristilo društveno zemljište površine 64 699 čhv ili 232 657 m² na trinaest lokacija, a sastojalo se od 4 440 čhv ili 15 966 m² građevinskog zemljišta, 2 166 čhv ili 7 789 m² poljoprivrednog zemljišta, te 58 093 čhv ili 208 902 m² vode i neplodnog zemljišta.

Procjenom je obuhvaćeno građevinsko zemljište na deset lokacija površine 2 484 čhv ili 8 932 m² u iznosu 23.283,- DEM, dok zemljište površine 1 956 čhv ili 7 034 m², nije bilo uključeno u procjenu.

Procjenom su obuhvaćena zemljišta ukupne površine 2 484 čhv ili 8 932 m², od čega

zemljište površine 102 čhv ili 367 m² krčma Rafaj u Zaboku, (k.č. dio 57/1, u naravi kuća i dvorište upisano u z.k.ul. broj 691, k.o. Zabok) u iznosu 927,- DEM, zemljište površine 172 čhv ili 619 m² Tranzit bar u Mirkovcu, (k.č. 840/33 u naravi tranzit bar, upisano u z.k.ul. broj 1972, k.o. Mirkovec) u iznosu 1.564,- DEM, zemljište površine 260 čhv ili 935 m² restoran u Velikom Trgovišću, (k.č. 622/6 u naravi kuća i dvorište, upisano u z.k.ul. broj 1643, k.o. Veliko Trgovišće) u iznosu 2.346,- DEM, zemljište površine 30 čhv ili 109 m² krčma Peharček u Krapini, (k.č. 2646 u naravi zgrada i dvorište, upisano u z.k.ul. broj 2011, k.o. Krapina - Grad), u iznosu 991,- DEM, zemljišta na dvije lokacije u Svetom Križu Začretje površine 610 čhv ili 2 194 m², od čega bife površine 308 čhv ili 1 108 m² i restoran površine 302 čhv ili 1 086 m² (k.č. 2647 u naravi kuća i dvorište i k.č. 2515/1 u naravi kuća i dvorište, upisano u z.k.ul. broj 2059, sve k.o. Začretje) u iznosu 5.545,- DEM, zemljišta u Bedekovčini na tri lokacije površine 1 215 čhv ili 4 369 m² i to: prodavaonica površine 342 čhv ili 1 230 m², (k.č. 3230/1 u naravi dvorište i oranica upisana u z.k.ul. broj 989), krčma površine 446 čhv ili 1 604 m² (k.č. 385/2, u naravi kuća i dvorište upisano u z.k.ul. broj 3231) i restoran Jezero površine 427 čhv ili 1 535 m² (k.č. 400/115b u naravi kuća i dvorište, k.č. 3379 u naravi zgrada, k.č. 3380 u naravi zgrada i k.č. 3381 u naravi zgrada, upisano u z.k.ul. broj 2747, sve k.o. Bedekovčina) u iznosu 11.046,- DEM, te zemljište površine 95 čhv ili 342 m² u Poznanovcu, krčma Poznanovec, (k.č. 1235 u naravi kuća, dvorište i oranica, upisano u z.k.ul. 1420, k.o. Poznanovec) u iznosu 864,- DEM. Procjenitelj je kod procjene zemljišta primijenio prometnu vrijednost zemljišta u iznosu 9,1 DEM za čhv iako je prema odluci Općinske uprave društvenih prihoda iz Zaboka od 5. ožujka 1992., prometna vrijednost zemljišta u Zaboku, Velikom Trgovišću, Mirkovcu, Začretju, Poznanovcu i Bedekovčini iznosila 700.- HRD ili 12,7 DEM za čhv. Procjena objekta krčme u Krapini obavljena je primjenom prometne vrijednosti zemljišta prema odluci Općinske uprave društvenih prihoda iz Krapine od 17. ožujka 1992. u iznosu 9,1 DEM za m².

U procijenjenu vrijednost Poduzeća nisu uključena građevinska zemljišta: u Zaboku površine 1 523 čhv ili 5 477 m², (k.č. 1777/7, upisano u z.k.ul. broj 3018, k.o. Zabok) i gradilište površine 252 čhv ili 906 m², (k.č. 166/2 i k.č. 166/1, upisano u z.k.ul. broj 2072, k.o. Špičkovina), te gradilište na Murteru, površine 181 čhv ili 651 m², (k.č. 1776/2 u naravi vrt, z.k.ul. broj 2813, k.o. Murter Betina).

Zemljište površine 1 523 čhv ili 5 477 m² u Zaboku, Matije Gupca 74, nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća, jer se odnosi na zemljište ispod stambene zgrade u kojoj Poduzeće ima etažno vlasništvo poslovnog prostora. U vrijeme pretvorbe nije bila izvršena podjela etažnog vlasništva između korisnika navedenog zemljišta. Iz dokumentacije nije vidljiva površina i vrijednost zemljišta koja nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Zemljište (gradilište) u Zaboku površine 252 čhv ili 906 m² (k.č. 166/2 i k.č. 166/1, upisano u z.k.ul. broj 2072, k.o. Špičkovina), koje je Poduzeće kupilo u prosincu 1968. od fizičke osobe, nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Prometna vrijednost zemljišta prema odluci Općinske uprave društvenih prihoda iz Zaboka iznosila je 12,7 DEM za čhv. Vrijednost zemljišta koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća iznosila je 3.200,- DEM.

Zemljište na Murteru, u stambenoj zoni (S-22), unutar granica građevinskog područja, Poduzeće je kupilo u veljači 1971. Prometna vrijednost građevinskog zemljišta prema odluci o izmjeni odluke o građevinskom zemljištu Općine Šibenik iz 1992. iznosila je 30,- DEM za m². Vrijednost zemljišta (gradilišta) koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća iznosila je 19.530,- DEM.

Odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi, propisano je da je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća.

Poljoprivredno zemljište (šume, livade i pašnjak) površine 2 166 čhv ili 7 789 m² te vode i neplodno zemljište u Bedekovčini površine 58 093 čhv ili 208 902 m² nisu uključeni u procijenjenu vrijednost Poduzeća, u skladu sa zakonskim odredbama.

Građevinski objekti procijenjeni su u iznosu 1.880.462,- DEM, od čega se na procijenjenu vrijednost 12 građevinskih objekata na sedam lokacija odnosi 1.575.803,- DEM, komunalne priključke 255.850,- DEM, zemljišta 20.191,- DEM, te vanjskog uređenja zemljišta u iznosu 28.618,- DEM.

Neuključivanjem svih zemljišnih čestica u procjenu, procijenjena vrijednost Poduzeća umanjena je za 22.730,- DEM, a uključivanjem vrijednosti zemljišta u procjenu vrijednosti građevinskih objekata uvećana je za 20.191,- DEM. Zbog navedenog umanjena je procijenjena vrijednost Poduzeća za 2.539,- DEM.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata u iznosu 1.880.462,- DEM odnosi se na 12 građevinskih objekata. U Zaboku su poslovne prostorije i restoran procijenjeni u iznosu 401.310,- DEM, poslovni prostor disko bar Stella procijenjen je u iznosu 440.533,- DEM, a krčma Rafaj procijenjena je u iznosu 54.230,- DEM. U Svetom Križu Začretju je restoran procijenjen u iznosu 63.384,- DEM, a bife u iznosu 62.969,- DEM. U Mirkovcu je objekt Tranzit bara procijenjen u iznosu 68.501,- DEM. U Krapini je krčma Peharček procijenjena u iznosu 30.799,- DEM. Restoran u Velikom Trgovišću je procijenjen u iznosu 357.771,- DEM. Krčma u Poznanovcu je procijenjena u iznosu 30.282,- DEM. Krčma Centar u Bedekovčini procijenjena je u iznosu 120.771,- DEM. Restoran Jezera u Bedekovčini procijenjen je u iznosu 249.912,- DEM. Objekt prodavaonica u Bedekovčini procijenjen je u iznosu 0,00 kn, jer je prema mišljenju Općinskog zavoda za prostorno planiranje i zaštitu čovjekove okoline Zabok od 17. rujna 1992. predviđen za rušenje zbog vrlo lošeg stanja.

Za građevinske objekte utvrđena je neto građevinska površina, sadašnja vrijednost, starost objekta i vijek trajanja. Neto građevinska površina iznosila je ukupno 3 472 m², dok bruto građevinska površina i bruto volumen nisu utvrđeni.

Oprema je procijenjena u iznosu 158.262,- DEM. Procjena opreme obavljena je prema tehničko - tehnološkom stanju opreme. Nema podataka o zamjenskim cijenama opreme, što nije u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da je Poduzeće u postupku procjene vrijednosti, za sve učinjene proračune, usporedbe i procjene pojedinih stavaka bilo obvezno uz elaborat priložiti dokumentirane dokaze.

Dugoročna nematerijalna ulaganja procijenjena su u iznosu 4.181,- DEM, a odnose se na tehničke projekte, ulaganja u prilazne ceste objektima, te u plinsku mrežu.

Dugoročna financijska ulaganja procijenjena su u iznosu 13.000,- DEM, a odnose se na uložena sredstva u poslovnu banku.

Zalihe su procijenjene u iznosu 33.659,- DEM. Zalihe materijala, sitnog inventara i trgovačke robe procijenjene su po tržišnim cijenama.

Potraživanja su procijenjena u iznosu 31.145,- DEM, što je za 1.146,- DEM manje od knjigovodstvene vrijednosti. Odstupanje se odnosi na potraživanje od fizičke osobe za koje se u trenutku pretvorbe vodio sudski postupak.

Novčana sredstva i vrijednosni papiri procijenjeni su u iznosu 20.255,- DEM.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja procijenjeni su u iznosu 745,- DEM, a odnose se na unaprijed plaćene troškove stručne literature.

Izvanposlovna aktiva procijenjena je u iznosu 2.236,- DEM, a odnosi se na sredstva zajedničke potrošnje za druge potrebe u iznosu 545,- DEM i druga potraživanja s osnove zajedničke potrošnje za stanove u iznosu 1.691,- DEM.

Obveze su procijenjene u iznosu 39.855,- DEM, a odnose se na kratkoročne obveze iz poslovanja u iznosu 21.964,- DEM i druge kratkoročne obveze u iznosu 17.891,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je 9. lipnja 1992. dostavilo Agenciji svu potrebnu dokumentaciju o pretvorbi. Agencija je 22. listopada 1992. donijela potvrdu kojom daje suglasnost na pretvorbu Poduzeća u dioničko društvo, s temeljnim kapitalom u iznosu 497.805.282.- HRD ili 2.127.373,- DEM (1,- DEM = 234 HRD, tečaj na dan predaje potpune dokumentacije Agenciji 1. listopada 1992.).

3.3. Provedba programa pretvorbe

Nema dokumentacije o tome kada i gdje je objavljen oglas za upis i prodaju dionica, kao i o broju pristiglih ponuda za upis dionica Društva.

Od 21 274 dionica, 95 dioničara upisalo je 12 117 dionica ili 57,0% ukupnog broja dionica, od čega je 81 dioničar bio zaposlen, deset dioničara su bili umirovljenici, dok su četiri dioničara bila ranije zaposlena.

Fond je 18. i 27. studenoga 1992. zaključio s 95 dioničara 111 ugovora o prodaji 12 117 dionica, od čega 10 637 dionica s popustom i 1 480 dionica bez popusta, za koje je ugovorena obročna otplata na rok od pet godina ili 60 obroka.

Neprodanih 9 157 dionica ili 43,0% ukupnog broja dionica Društva preneseno je fondovima u skladu sa zakonom, od čega Fondu 6 104 dionica ili 28,7% ukupnog broja dionica Društva, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond radnika) 2 137 dionica ili 10,0% ukupnog broja dionica Društva, te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) 916 dionica ili 4,3% ukupnog broja dionica Društva.

3.4. Upis u sudski registar

Poduzeće je nakon pretvorbe, 5. srpnja 1993., upisano u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu rješenjem broj Fi-23790/92, pod imenom Zagorje, ugostiteljsko - turističko poduzeće d.d., Zabok, sa sjedištem u Zaboku, Matije Gupca 74.

Temeljni kapital upisan je u iznosu 406.155.340.- HRD ili 2.127.400,- DEM, a podijeljen je na 21 274 dionice pojedinačne nominalne vrijednosti 100,- DEM. Osnivači Društva su

Hrvatski fond za razvoj s 6 104 dionice nominalne vrijednosti 610.400,- DEM ili 28,7% temeljnog kapitala, Fond radnika s 2 137 dionica nominalne vrijednosti 213.700,- DEM ili 10,0% temeljnog kapitala, Fond poljoprivrednika s 916 dionica nominalne vrijednosti 91.600,- DEM ili 4,3% temeljnog kapitala, Klara Sirovec iz Svetog Križa Začretja s 500 dionica nominalne vrijednosti 50.000,- DEM ili 2,4% temeljnog kapitala i drugi dioničari s 11 617 dionica nominalne vrijednosti 1.161.700,- DEM ili 54,6% temeljnog kapitala Društva.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Od ukupno 21 274 dionica Društva, nominalne vrijednosti 2.127.400,- DEM, 10 637 dionica ili 50,0% ukupnog broja dionica prodano je s popustom, a 1 480 dionica ili 7,0% bez popusta, dok je fondovima preneseno 9 157 dionica ili 43,0% ukupnog broja dionica Društva.

Obveza za uplatu prvog obroka za 12 117 dionica Društva iznosila je 5.068.669.- HRD, a uplaćena je u razdoblju od 19. do 30. studenoga 1992. u iznosu 5.067.863.- HRD. Društvo je za 95 dioničara uplatilo 5.067.863.- HRD, od čega sa žiro računa 10.986.- HRD i obveznicama Republike Hrvatske 5.056.877.- HRD. Sredstva za uplatu dionica Društvo je naplatilo od dioničara obustavama iz plaća.

- Dionice s popustom

Fond je 18. studenoga 1992. zaključio s 94 dioničara ugovore o prodaji 10 637 dionica s popustom nominalne vrijednosti 1.063.700,- DEM ili 50,0% temeljnog kapitala Društva, za koje je ugovorena obročna otplata na rok od pet godina ili 60 obroka. Ugovoreni iznos za uplatu 10 637 dionica s popustom iznosio je 248.905.800.- HRD ili 1.063.700,- DEM. Nakon obračuna osnovnih i dodatnih popusta u iznosu 101.572.262.- HRD ili 434.069,- DEM, obveza za uplatu iznosila je 147.333.538.- HRD ili 629.631,- DEM (tečaj 1,- DEM = 234.- HRD).

Otplate sljedećih obroka za 10 637 dionica s popustom obavljali su dioničari gotovinskim uplatama, te Društvo otkupom stare devizne štednje. Sredstva koja je Društvo uplatilo Fondu, naplatilo je od dioničara obustavama iz plaća.

Fond je 4. prosinca 1996. s 68 dioničara zaključio 68 dodataka ugovorima, kojima je odobrio produžetak roka otplate s pet godina na rok do 20 godina, od čega prema 20 ugovora na deset godina, prema tri ugovora na 15 godina i prema 45 ugovora na 20 godina. U trenutku zaključivanja dodataka ugovorima 68 dioničara imalo je 7 698 dionica s popustom, od čega su 3 883 dionice bile otplaćene, a 3 815 neotplaćeno.

Od ukupno 94 ugovora o prodaji dionica s popustom, kojima je bila ugovorena obročna otplata, zbog neplaćanja dionica ugovorenom dinamikom, Fond je raskinuo do 12. svibnja 2003. ukupno 76 ugovora, od čega je 42 ugovora tijekom 1999., a 34 ugovora u 2002. Nakon raskida ugovora s malim dioničarima neotplaćenih 4 512 dionica s popustom preneseno je u portfelj Fonda.

- Dionice bez popusta

Fond je 27. studenoga 1992. zaključio sa 17 dioničara ugovore o prodaji 1 480 dionica bez popusta ili 7,0% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 44.548.000.- HRD ili 148.000.- DEM, za koje je ugovorena obročna otplata na rok od pet godina ili 60 obroka.

Otplate sljedećih obroka za 1 480 dionica bez popusta obavljali su dioničari gotovinskim uplatama, te Društvo otkupom stare devizne štednje. Sredstva koja je Društvo uplatilo Fondu naplatilo je od dioničara obustavama iz plaća.

Fond je zbog neplaćanja dionica bez popusta raskinuo devet ugovora o prodaji, od čega je u 1996. raskinuo jedan ugovor, a u 1999. raskinuo je osam ugovora. Nakon raskida ugovora s malim dioničarima neotplaćenih 1 128 dionica bez popusta preneseno je u portfelj Fonda.

Na dan 12. svibnja 2003. od ukupno 21 274 dionice Društva, u otplati je 88 dionica.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

U portfelj Fonda prenesene su nakon obavljene pretvorbe 6 104 neprodane dionice nominalne vrijednosti 610.400,- DEM ili 28,7% temeljnog kapitala Društva.

U procesu kuponske privatizacije Fond je u razdoblju od siječnja 1995. do kolovoza 1996., na temelju 39 rješenja o ustupanju dionica bez naplate prenio na stradalnike Domovinskog rata 4 302 dionica, nominalne vrijednosti 430.200,- DEM ili 20,2% temeljnog kapitala.

Stradalnici Domovinskog rata (39) su u razdoblju od siječnja 1995. do listopada 1996. prodali 4 261 dionicu, od čega Mirku Šenatoru 1 770 dionica za 123.900,- DEM i Nikoli Leskovaru 1 890 dionica za 132.300,- DEM. Milivoju Kralju prodali su 157 dionica, Vladimiru Videku 158 dionica, Vladimiru Puljku 163 dionica, Dragutinu Martiniću 82 dionica, te Ivanu Kotarskom 41 dionicu, a zaključeni ugovori o prodaji dionica ne sadrže kupoprodajnu cijenu. U dokumentaciji nema ugovora o prodaji 41 dionice Ivanu Kotarskom, 70 dionica Vladimiru Videku, te 69 dionica Milivoju Kralju, iako su evidentirani u knjizi dionica.

Stradalnik Domovinskog rata (jedan) nakon navedenih prijenosa dionica ima 41 dionicu Društva ili 0,2% ukupnog broja dionica.

Nakon raskida 85 ugovora s dioničarima zbog neplaćanja, u razdoblju od 1996. do 2002. u portfelj Fonda preneseno je 5 640 neotplaćenih dionica ili 26,5% ukupnog broja dionica Društva.

Fond je 20. listopada 1997. zamijenio 2 095 dionica Društva, od čega s Fondom radnika 1 467 dionica Društva i Fondom poljoprivrednika 628 dionica Društva, za dionice drugih društava.

Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 27. srpnja 1999., radi osiguranja zamjenskih dionica za izvoditelje radova u obnovi, Fond je 3. kolovoza 1999. zaključio s

društvom Graditelj d.o.o., Varaždin ugovor o zamjeni dionica i zamijenio 2 226 dionica Društva ili 10,5% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 222.600,- DEM s društvom Graditelj d.o.o., Varaždin za dionice društva Jadran d.d., Crikvenica. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela, jer nisu bile ispunjene pretpostavke za zamjenu dionica. Prema odredbama navedenog Pravilnika zamjena se mogla obavljati: radi pribavljanja odgovarajućeg broja dionica ili udjela u društvima čije su dionice ili udjeli na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske izuzeti od prodaje, a u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja, stvaranja povoljnih uvjeta u mirovinskim fondovima u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja i stvaranje povoljnijih uvjeta i okolnosti za prodaju dionica ili udjela iz portfelja Fonda koji se nisu mogli prodati na javnoj dražbi ili prikupljanjem ponuda. Zamjena se nije mogla obaviti neposrednom pogodbom.

Stjecanje 2 226 dionica ili 10,5% ukupnog broja dionica Društva, društvo Graditelj d.o.o., Varaždin nije prijavilo Komisiji za vrijednosne papire Republike Hrvatske, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

Društvo Graditelj d.o.o., Varaždin je u rujnu 1999. prenijelo bez naknade 2 226 dionica Društva na Anicu Igrec iz Varaždina, na temelju izjave o prijenosu dionica na novog stjecatelja.

U prosincu 2000., Fond je prodao putem javne dražbe 1 741 dionicu ili 8,2% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 174.100,- DEM, Mirku Šenatoru, za 174.100,00 kn.

U vrijeme obavljanja revizije Fond ima 1 380 dionica Društva ili 6,5% ukupnog broja dionica Društva.

4.3. Dionice iz portfelja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje

Nakon pretvorbe, u portfelj Fonda radnika i Fonda poljoprivrednika preneseno je ukupno 3 053 dionica Društva, nominalne vrijednosti 305.300,- DEM ili 14,4% temeljnog kapitala Društva.

Fond radnika i Fond poljoprivrednika je 20. listopada 1997. zamijenio s Fondom dionice drugih društva, za 2 095 dionica Društva.

U srpnju 2002., Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje prodao je putem javne dražbe Nenadu Markoviću 5 148 dionica ili 24,2% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 514.800,- DEM, za 175.032,00 kn.

Od srpnja 2002. u portfelju Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje nema dionica Društva.

4.4. Stjecanje dionica

Mirko Šenator iz Zagreba ima u lipnju 2003. ukupno 5 293 dionice Društva ili 24,9% ukupnog broja dionica Društva. Nema dokumentacije o izvorima financiranja stjecanja dionica Mirka Šenatora. Od srpnja do kolovoza 1996. Mirko Šenator stekao je kupnjom 2 050 dionica Društva ili 9,6% ukupnog broja dionica Društva, zaključivanjem 24 ovjerena ugovora o prijenosu dionica s malim dioničarima, za 54.701,- DEM. Od 24 ugovora o prijenosu dionica, četiri ugovora o prijenosu 125 dionica bila su evidentirana kod Fonda, dok 20 ugovora o prijenosu 1 925 dionica nije bilo evidentirano kod Fonda. Mirko Šenator preuzeo je u ime prenositelja prema Fondu obvezu daljnje otplate neotplaćenih dionica, kao i obvezu dostave jednog primjerka ugovora Fondu. Ugovori o prijenosu dionica ne sadrže broj otplaćenih i neotplaćenih dionica, dok 20 ugovora o prijenosu dionica nije dostavljeno Fondu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Mirko Šenator, koji je nakon 22. ožujka 1996., odnosno nakon stupanja na snagu Zakona o privatizaciji, stekao 1 925 dionica, od čega je Fond 4. prosinca 1996. s 20 dioničara za kupnju 1 925 dionica (941 otplaćenih i 984 neotplaćenih) zaključio dodatke ugovorima o produženju roka otplate na 20 godina, bio je dužan 984 neotplaćene dionice otplatiti jednokratno, u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora od preuzimanja dionica. Stjecatelj Mirko Šenator, nije otplatio dionice jednokratno, u propisanom roku, već je nastavio obročnu otplatu dionica.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je određeno da stjecatelj neotplaćenih dionica s popustom, za koje je ugovoren rok otplate do 20 godina, treba obaviti uplatu ugovorene cijene, jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora o prijenosu. Zbog toga što ugovori o stjecanju nisu dostavljeni Fondu, Fond je u prosincu 1996. s dioničarima zaključio 20 dodataka ugovorima kojima je rok otplate produžen s pet na 20 godina. Stjecatelj je obavljao obročnu otplatu dionica do studenoga 2000., nakon čega je Fond ugovore s dioničarima raskinuo u svibnju 2002.

U razdoblju od kolovoza do listopada 1996., Mirko Šenator je kupio 1 770 dionica Društva ili 8,3% ukupnog broja dionica, od stradalnika Domovinskog rata, zaključivanjem 17 ugovora o preuzimanju i prijenosu dionica, za 123.900,- DEM.

Mirko Šenator je u listopadu 1996. stekao 3 820 dionica ili 18,0% ukupnog broja dionica Društva, a o promjeni glasačkih prava nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima kojima je propisano kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo i kad zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana.

U veljači 1998. Mirko Šenator kupio je 1 598 dionica ili 7,5% ukupnog broja dionica Društva od Gordana Ivaniševića iz Rovinja, za 20.000,- DEM. Ovjerenim ugovorom o preuzimanju i prijenosu dionica, koji je evidentiran kod Fonda, Mirko Šenator preuzeo je u ime

prenositelja prema Fondu obvezu daljnje otplate neotplaćenih dionica. Ugovori o prijenosu dionica ne sadrže broj otplaćenih i neotplaćenih dionica, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Do veljače 1998. Mirko Šenator, koji je stekao 5 418 dionica ili 25,5% ukupnog broja dionica Društva, nije u roku sedam dana od dana stjecanja objavio javnu ponudu za preuzimanje Društva. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, kojima je propisano da pravna ili fizička osoba koja po bilo kojoj osnovi, osim nasljeđivanjem, stekne dionice jednog izdavatelja, a tim stjecanjem broj glasova u glavnoj skupštini izdavatelja koji joj pripada prijeđe 25,0% od ukupnog broja glasova u glavnoj skupštini izdavatelja, obvezna je o stjecanju odmah obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire, te u roku sedam dana objaviti ponudu za preuzimanje dionica društva.

Prema zahtjevu Mirka Šenatora za produženje roka otplate po stečenim ugovorima o kupnji dionica Fond je u srpnju 1998. zaključio ugovor o prodaji 2 461 dionice po 24 ugovora o prijenosu dionica evidentiranih kod Fonda, od kojih je u trenutku zaključivanja ugovora bilo otplaćeno 1 202, a neotplaćeno 1 259 dionica, s produženjem roka otplate duga u iznosu 158.113,17 DEM u 48 mjesečnih obroka i dospijecem prvog obroka početkom kolovoza 1998., a posljednjeg početkom 2002. Zbog neplaćanja dionica ugovorenom dinamikom Fond je u siječnju 1999. raskinuo navedeni ugovor, te je u portfelj Fonda preneseno 1 258 neotplaćenih dionica.

U veljači 1999. Mirko Šenator kupio je 335 dionica ili 1,6% ukupnog broja dionica Društva od Mladena Muheka iz Marije Bistrice, za 20.000,- DEM. Mirko Šenator preuzeo je u ime prenositelja prema Fondu obvezu daljnje otplate neotplaćenih dionica, kao i obvezu dostave jednog primjerka ugovora Fondu. Ugovor o prijenosu dionica ne sadrži broj otplaćenih i neotplaćenih dionica i nije dostavljen Fondu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U prosincu 2000. Mirko Šenator kupio je od Fonda, putem javne dražbe na tržištu vrijednosnica 1 741 dionicu ili 8,2% ukupnog broja dionica Društva, za 174.100,00 kn.

U srpnju 2002. Mirko Šenator kupio je 2 892 dionice ili 13,6% ukupnog broja dionica Društva od Mirne Čuruvija iz Zagreba, za 289.200,00 kn. Kupnja 2 892 dionice od Mirne Čuruvije nije upisana u knjigu dionica.

U razdoblju od veljače do studenoga 2001. Mirko Šenator prodao je 2 892 dionice ili 13,6% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 289.200,- DEM, zaključivanjem tri ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica, za 131.291,69 EUR, od čega Mileni Šenator iz Zagreba 1 000 dionica za 51.129,19 EUR, Mirni Čuruvija iz Zagreba 741 dionicu za 37.000 EUR, te Dubravki Bošnjak iz Velike Gorice 1 151 dionicu za 43.162,50 EUR.

U razdoblju od siječnja 1999. do svibnja 2002. Fond je raskinuo s Mirkom Šenatorom ugovore zbog neplaćanja dionica ugovorenom dinamikom, nakon čega je u portfelj Fonda preneseno 2 201 neotplaćena dionica.

Nenad Marković ima u lipnju 2003. ukupno 5 148 dionica ili 24,2% ukupnog broja dionica Društva, koje je stekao u srpnju 2002., kupnjom putem javne dražbe od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, za 175.032,00 kn. Izvor financiranja bila su vlastita

sredstva. O stjecanju dionica Nenad Marković izvijestio je Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske.

Gordan Ivanišević ima u lipnju 2003. ukupno 3 034 dionice ili 14,3% ukupnog broja dionica Društva. Nema dokumentacije o izvorima financiranja stjecanja dionica.

U lipnju i srpnju 1997. Gordan Ivanišević stekao je kupnjom 2 444 dionica Društva ili 11,5% ukupnog broja dionica Društva, zaključivanjem 15 ovjerenih ugovora o prijenosu dionica s dioničarima, za 66.212,- DEM. Od ukupno 15 ugovora o prijenosu dionica, šest ugovora o prijenosu 1 598 dionice bilo je evidentirano kod Fonda, dok devet ugovora o prijenosu 846 dionica nije bilo evidentirano kod Fonda. Gordan Ivanišević preuzeo je u ime prenositelja prema Fondu obvezu daljnje otplate neotplaćenih dionica, kao i obvezu dostave jednog primjerka ugovora Fondu. Ugovori o prijenosu dionica ne sadrže broj otplaćenih i neotplaćenih dionica, dok devet ugovora o prijenosu dionica nije dostavljeno Fondu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Gordan Ivanišević je nakon 22. ožujka 1996., odnosno nakon stupanja na snagu Zakona o privatizaciji, do srpnja 1997. stekao na temelju dva ugovora o prijenosu, koji nisu evidentirani kod Fonda, 270 dionica. Fond je u prosincu 1996. zaključio dva dodatka ugovorima o produženju roka otplate s pet na 20 godina za navedenih 270 dionica (156 otplaćenih i 114 neotplaćenih). Stjecatelj je bio dužan 114 neotplaćenih dionica otplatiti jednokratno, u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora o preuzimanja dionica. Stjecatelj nije otplatio dionice jednokratno, u propisanom roku, već je nastavio obročnu otplatu dionica do studenoga 2000. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji.

Gordan Ivanišević je do srpnja 1997. stekao 2 444 dionice ili 11,5% ukupnog broja dionica Društva. O promjeni glasačkih prava nije obavijestio Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske, što nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

U srpnju 1997. Gordan Ivanišević je kupio 2 571 dionicu ili 12,1% ukupnog broja dionica Društva, zaključivanjem dva ugovora s Društvom, za 257.100,- DEM. U veljači 1998. Gordan Ivanišević prodao je 1 598 dionica ili 7,5% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 159.800,- DEM, Mirku Šenatoru zaključivanjem ugovora o preuzimanju i prijenosu dionica, za 20.000,- DEM.

U razdoblju od 1999. do 2002. Fond je raskinuo s Gordanom Ivaniševićem ugovore zbog neplaćanja dionica ugovorenom dinamikom, nakon čega su u portfelj Fonda prenesene 383 neotplaćene dionice.

U razdoblju od studenoga 2000. do srpnja 2001. Mirna Čuruvija stekla je kupnjom 2 892 dionica Društva ili 13,6% ukupnog broja dionica Društva, od čega 1 000 dionica od Milene Šenator za 50.000,- DEM, 741 dionicu od Mirka Šenatora za 37.000 EUR, te 1 151 dionicu od Dubravke Bošnjak iz Velike Gorice za 80.570,00 kn. Mirna Čuruvija je u srpnju 2002. prodala 2 892 dionice Društva Mirku Šenatoru za 289.200,00 kn, a prodaja 2 892 dionice Mirku Šenatoru nije upisana u knjigu dionica Društva.

Mirna Čuruvija u lipnju 2003. nema dionica Društva. O promjeni glasačkih prava Mirna Čuruvija izvijestila je u srpnju 2002. Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske.

Anica Igrec je u rujnu 1999. stekla bez naknade 2 226 dionica ili 10,5% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 222.600,- DEM, izjavom o prijenosu dionica društva Graditelj d.o.o., Varaždin, na novog stjecatelja. Anica Igrec je u prosincu 1999. prodala 2 226 dionica zaključivanjem dva ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica, za 89.040,- DEM, od čega Mileni Šenator 1 915 dionica za 76.600,- DEM, te Desanki Krstičević iz Zagreba 311 dionica za 12.440,- DEM.

Stjecanje i otpuštanje 2 226 dionica ili 10,5% ukupnog broja dionica Društva, Anica Igrec nije prijavila Komisiji za vrijednosne papire Republike Hrvatske, što nije u skladu s člankom 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

Milena Šenator iz Zagreba ima u lipnju 2003. ukupno 1 915 dionica ili 9,0% ukupnog broja dionica Društva. U razdoblju od prosinca 1999. do veljače 2001. Milena Šenator stekla je kupnjom 2 915 dionica i to od Anice Igrec 1 915 dionica za 76.600,- DEM i Mirka Šenatora 1 000 dionica za 51.129,19 EUR. U studenom 2000. Milena Šenator prodala je 1 000 dionica Mirni Čuruvija, za 50.000,- DEM. Nema dokumentacije o izvorima financiranja stjecanja dionica Milene Šenator.

4.5. Stjecanje vlastitih dionica

Odluku o kupnji vlastitih dionica donio je upravni odbor 11. srpnja 1996. radi davanja otpremnine zaposlenicima i druge zakonom dopuštene namjene.

U srpnju 1996. Društvo je zaključilo 28 ugovora o kupnji 3 910 dionica, ili 18,4% temeljnog kapitala Društva, za 383.500,- DEM, od čega 27 ugovora o kupnji 3 775 otplaćene dionice od malih dioničara za 377.500,- DEM i jedan ugovor o kupnji 135 dionica za 6.000,- DEM. Ugovor o kupnji 135 dionica ne sadrži broj otplaćenih i neotplaćenih dionica, te nije dostavljen Fondu. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima su propisani obvezni elementi ugovora o prijenosu dionica, koji uz ostalo moraju sadržavati ukupan broj neotplaćenih dionica koje se prenose s naznakom ukupne nominalne vrijednosti tih dionica, a jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica stjecatelj je dužan dostaviti Fondu.

Društvo nije stvorilo propisane pričuve za stjecanje vlastitih dionica. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 233. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da je stjecanje vlastitih dionica dopušteno samo onda ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice tako da se ne smanji temeljni kapital društva ni pričuve koje po zakonu ili po statutu ono mora imati, a koje se ne smiju koristiti za isplate dioničarima. Direktor je bio Milivoj Kralj.

Prema odredbama zaključenih ugovora plaćanje dionica dioničarima Društvo je trebalo obaviti do 1. kolovoza odnosno do 1. listopada 1996. U ugovorenom roku, odnosno u srpnju i kolovozu 1996. Društvo je platilo dioničarima 913.235,00 kn, čime je otkupilo 2 571 dionicu, dok 1 339 dionica nije platilo. Za otplaćenih 2 571 dionicu ili 12,1% temeljnog kapitala Društva, nova uprava Društva je u lipnju i srpnju 1997. zaključila s 27 dioničara 28 dodataka ugovorima.

U srpnju 1997. Društvo je prodalo 2 571 vlastitu dionicu ili 12,1% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 257.100,- DEM, Gordanu Ivaniševiću, zaključivanjem dva ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica, od čega 4. srpnja 1997. za 2 495 dionica u iznosu 249.500,- DEM, a 15. srpnja 1997. za 76 dionica u iznosu 7.600,- DEM. Kupac je bio dužan plaćanje 5,0% ugovorene cijene obaviti u roku 15 dana od dana zaključivanja ugovora, a ostatak u deset godišnjih obroka s početkom otplate 15. srpnja 1998., uz godišnju kamatu u visini eskontne stope Narodne banke Hrvatske, koja je u srpnju 1997. iznosila 5,9% godišnje. Prema planu otplate dug je iznosio 331.883,33 DEM, od čega glavnica 244.625,- DEM, a kamata 87.258,33 DEM.

Gordan Ivanišević je u srpnju 1997. platio Društvu 128 dionica u iznosu 45.869,22 kn ili 12.855,- DEM. Za plaćanje preostalog duga u razdoblju od srpnja 1998. do srpnja 2002., Gordan Ivanišević je zaključio s Društvom deset dodataka osnovnim ugovorima o prodaji vlastitih dionica, od kojih su se dodacima iz srpnja 1998., srpnja 1999., srpnja 2000. i srpnja 2001. produžavali rokovi otplate dionica. Prema dodacima ugovora od 25. srpnja 2002. prodajna cijena za 2 443 dionice ugovorena je u iznosu 244.300,00 kn ili 100,00 kn po dionici. Plaćanje za 73 dionice ugovoreno je u iznosu 7.300,00 kn do 30. lipnja 2003., dok je za 2 370 dionica ugovoreno u iznosu 237.000,00 kn uz obročnu otplatu s početkom otplate u kolovozu 2002., te zaključno do prosinca 2003. Do lipnja 2003., prema dodacima ugovorima, Gordan Ivanišević je platio Društvu 161.800,00 kn. U razdoblju od srpnja 1997. do srpnja 2003. Gordan Ivanišević platio je Društvu 207.669,22 kn.

Društvo je 2 571 vlastitu dionicu kupilo za 913.235,00 kn, a prodalo ih je za 290.169,22 kn, što je za 623.065,78 kn manje od cijene za koju su kupljene, od čega je do srpnja 2003. naplatilo 207.669,22 kn.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Društvo nema knjigu dionica za razdoblje od studenoga 1992. do kolovoza 1997., već ovjerenu presliku na dan 4. kolovoza 1997., u koju su unesene promjene vlasništva dionica Društva od 4. kolovoza 1997. do lipnja 2003.

Knjiga dionica nije uredno vođena, jer nije upisano stjecanje 2 892 dionica ili 13,6% ukupnog broja dionica Društva, koje je Mirko Šenator kupio u srpnju 2002. od Mirne Čuruvija.

Prema ovjerenj preslici knjige dionica, na dan 28. svibnja 2003. dioničari Društva su: Nenad Marković s 5 148 dionica i udjelom 24,2%, Gordan Ivanišević s 3 034 dionice ima udjel 14,3%, Mirna Čuruvija s 2 892 dionice ima udjel 13,6%, Mirko Šenator s 2 401 dionicom ima udjel 11,3%, Milena Šenator s 1 915 dionice ima udjel 9,0%, Nikola Leskovar s 1 890 dionica ima udjel 8,9%, Fond s 1 380 dionica ima udjel 6,4%, Desanka Krstičević s 311 dionica društva ima udjel 1,5%, Josip Jandrešin s 41 dionicom ima udjel 0,2%, te drugi dioničari s 2 262 dionica i udjelom 10,6% u ukupnom broju dionica Društva.

5.2. Podaci o poslovanju prema financijskim izvještajima

U tablici broj 2 daju se podaci o poslovanju Društva prema financijskim izvještajima za razdoblje od 1991. do 2002.

Tablica broj 2

Usporedni podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1991. do 2002.

u kn

Opis	1991.*	1992.*	1993.*	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
Prihodi	30.013.-	144.960.-	1.702.589.-	4.719.550,00	5.282.362,00	4.345.578,00	2.727.583,00	3.994.947,00	2.176.504,00	2.125.736,00	3.182.045,00	2.787.838,00
Rashodi	29.974.-	144.082.-	1.695.663.-	4.703.149,00	5.264.261,00	4.201.991,00	2.455.368,00	3.950.416,00	1.935.844,00	2.095.385,00	3.150.642,00	2.742.540,00
Dobit	39.-	878.-	6.926.-	16.401,00	18.101,00	143.587,00	272.215,00	44.531,00	240.660,00	30.351,00	31.403,00	45.298,00
Ukupna aktiva	94.411.-	987.101.-	10.717.515.-	10.989.935,00	7.358.846,00	7.895.762,00	10.412.024,00	9.273.032,00	9.884.263,00	11.558.580,00	11.725.622,00	12.318.794,00
Dugotrajna imovina	88.874.-	947.855.-	10.450.691.-	10.406.617,00	6.738.240,00	7.562.214,00	8.295.313,00	7.600.171,00	7.714.183,00	9.337.879,00	10.370.669,48	11.800.913,00
Kratkotrajna imovina	4.531.-	32.107.-	266.824.-	583.318,00	497.034,00	315.095,00	2.098.963,00	1.651.718,00	2.157.442,00	2.163.062,00	1.345.845,00	505.709,00
Ukupna pasiva	94.411.-	987.101.-	10.717.515.-	10.989.935,00	7.358.846,00	7.895.762,00	10.412.024,00	9.273.032,00	9.884.263,00	11.558.580,00	11.725.622,00	12.318.794,00
Upisani kapital	91.202.-	958.665.-	10.521.496.-	10.521.537,00	6.382.200,00	6.382.200,00	7.491.331,00	7.491.331,00	7.491.331,00	7.491.331,00	7.491.331,00	7.491.331,00
Pričuve	40.-	40.-	6.965.-	23.236,00	557.512,00	701.100,00	1.067.349,00	1.232.887,00	1.473.547,00	1.503.898,00	1.535.302,00	1.580.560,00
Dugoročne obveze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.191.166,00	1.440.848,00	2.773.859,00
Kratkoročne obveze	2.192.-	19.397.-	167.022.-	445.072,00	419.134,00	812.462,00	1.853.344,00	548.814,00	919.385,00	1.372.184,00	1.258.141,00	473.004,00
Broj zaposlenika	83	76	70	60	55	36	28	26	22	23	21	22

* podaci za 1991., 1992. i 1993. iskazani su u 000.- HRD.

Reviziju financijskih izvještaja Društva za 1995. obavilo je društvo Revizor DMŠ d.o.o., Zabok, za 1998. obavilo je društvo Revizija Zagreb d.o.o., Zagreb, dok je reviziju financijskih izvještaja za 2001. obavilo društvo Jeličić d.o.o., Zagreb. Mišljenje revizije je da financijski izvještaji realno i objektivno prikazuju financijsko stanje, rezultate poslovanja i tijek novca za 1995. i 2001., dok za 1998. revizija nije izrazila mišljene o računu dobiti i gubitka i izvještaju o novčanom tijeku, već samo za bilancu koja je realno i objektivno sastavljena.

Društvo je u razdoblju od 1991. do 2002. ostvarivalo dobit. Najveća dobit je ostvarena 1997., a iznosila je 272.215,00 kn. Dioničarima nije isplaćivana dividenda, već je prema odlukama skupštine dobit Društva raspoređivana u pričuve i zadržanu dobit.

Dugotrajna imovina na dan 31. prosinca 2002. iskazana je u iznosu 11.800.913,00 kn. Odnosi se na nematerijalnu imovinu u iznosu 37.700,00 kn, materijalnu imovinu u iznosu 11.762.861,00 kn i na financijsku imovinu u iznosu 352,00 kn. Vrijednosno najznačajnija je materijalna imovina koja čini 99,7% dugotrajne imovine.

Kratkotrajna imovina na dan 31. prosinca 2002. iskazana je u iznosu 505.709,00 kn. Odnosi se na zalihe u iznosu 110.694,00 kn, potraživanja u iznosu 282.591,00 kn, financijsku imovinu u iznosu 55.906,00 kn i novčana sredstva u iznosu 56.518,00 kn. Vrijednosno najznačajnija su potraživanja koja čine 55,9% kratkotrajne imovine.

Upisani kapital na dan 31. prosinca 2002. iskazan je u iznosu 7.491.331,00 kn. Pričuve su iskazane u iznosu 1.580.560,00 kn. Odnose se na revalorizacijske pričuve u iznosu 215.041,00 kn, pričuve u iznosu 320.710,00 kn, zadržanu dobit u iznosu 999.551,00 kn i dobit tekuće godine u iznosu 45.298,00 kn.

Dugoročne obveze na dan 31. prosinca 2002. iskazane su u iznosu 2.773.859,00 kn, a odnose se na obveze po dugoročnom kreditu Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb u iznosu 1.864.354,00 kn, Hypobanke d.d., Zagreb u iznosu 534.872,00 kn, Dalmatinske banka d.d., Zadar u iznosu 195.966,00 kn, Mirka Šenatora u iznosu 120.958,00 kn, društva Mom d.o.o., Zagreb u iznosu 995,00 kn i obveze za kamate u iznosu 56.714,00 kn, od čega za kredit Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb u iznosu 34.468,00 kn i za kredit Mirka Šenatora u iznosu 22.246,00 kn.

Kratkoročne obveze na dan 31. prosinca 2002. iskazane u iznosu 473.004,00 kn. Odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 400.521,00 kn, prema zaposlenima u iznosu 56.700,00 kn, te na obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 15.783,00 kn.

Broj zaposlenika smanjen je s 83 koncem 1991. na 22 zaposlenika koncem 2002.

Do smanjenja broja zaposlenika za 61 došlo je zbog mirovina, sporazumnih raskida ugovora o radu i otkaza ugovora o radu (četiri zaposlenika).

Društvo nije održalo redovnu glavnu skupštinu za 2001., što nije u skladu s odredbama članka 19. Statuta, kao i odredbama članka 277. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da se glavna skupština mora sazvati u slučajevima određenim zakonom i statutom kao i uvijek onda kada to zahtijevaju interesi društva. Direktor Društva bio je Mirko Šenator.

5.3. Raspolaganje nekretninama koje su uključene u procjenu

Društvo je u vrijeme pretvorbe imalo u vlasništvu 12 objekata u kojima je poslovalo, a u srpnju 2003. Društvo ima objekte na tri lokacije i to: restoran Jezera u Bedekovčini, disco bar Stella u Zaboku, te dio poslovnog prostora i restoran u Zaboku, Matije Gupca 74.

Tranzit bar u Mirkovcu, procijenjene vrijednosti 68.501,- DEM je srušen. Nema dokumentacije o tome kada i zašto je objekt srušen, niti dokumentacije o plaćenju nadoknadi, a u srpnju 2003. Društvo ima u vlasništvu zemljište površine 172 čhv ili 619 m², k.č. 840/33 upisano u z.k.ul. broj 1972, k.o. Mirkovec, procijenjene vrijednosti 1.564,- DEM.

Objekt prodavaonica u Bedekovčini koji je bio procijenjen u iznosu 0,00 kn, te zemljište površine 342 čhv ili 1 230 m² (k.č. 3230/1, upisano u z.k.ul. 989, k.o. Bedekovčina), koje je procijenjeno u iznosu 3.100,- DEM, Društvo je prodalo u svibnju 1996. za 300.000,00 kn, od čega 1/2 nekretnine Franji Grancu, za 150.000,00 kn i 1/2 nekretnine Milivoju Papigi iz Bedekovčine, za 150.000,00 kn.

Upravni odbor Društva donio je 11. srpnja i 6. rujna 1996. odluku o prodaji lokala i nekretnina disco kluba Stella u Zaboku, krčme Peharček u Krapini, krčme Rafaj u Zaboku, restorana i bifea u Svetom Križu Začretje, krčme Centar u Bedekovčini i krčme Poznanovec u Poznanovcu, te davanje u najam restorana Jezera u Bedekovčini, restorana u Zaboku, restorana u Velikom Trgovišću i disco bara Stella (ukoliko neće biti prodan). Natječaj za prodaju objekata nije objavljen u dnevnom tisku, nego na oglasnoj ploči Društva. U roku za podnošenje ponuda pristiglo je sedam ponuda za sedam objekata. Društvo je zaključilo 6. i 10. rujna 1996. sedam ugovora o prodaji sedam objekata i to za: disco bar Stella i krčmu Rafaj u Zaboku, krčmu Peharček u Krapini, restoran i bifea u Svetom Križu Začretju, krčmu Centar u Bedekovčini i krčmu Poznanovec u Poznanovcu. Prema odredbama ugovora plaćanje 10,0% ugovorene cijene određeno je po potpisu ugovora, a ostatak do punog iznosa u 36 jednakih obroka. Po potpisu ugovora i uplati 10,0% ugovorene cijene, kupcu je dozvoljen posjed i upis vlasništva u zemljišnim knjigama, uz založno pravo u korist Društva do konačne otplate prodajne cijene.

Nadalje prema odredbama ugovora, zbog nepravodobne uplate dva uzastopna obroka ili ukupno tri obroka, kupac je dužan plaćanje ostatka duga izvršiti jednokratno u roku 30 dana, a zbog neplaćanja ugovori se raskidaju.

Poslovni prostor disco bara Stella u Zaboku, (k.č. 1764/2, upisan u z.k.ul. broj 4690, k.o. Zabok), procijenjene vrijednosti 440.533,- DEM, Društvo je u rujnu 1996. prodalo s postojećom opremom i inventarom u viđenom stanju, društvu Rocommerce d.o.o., Zagreb, za 1.591.200,00 kn ili 442.000,- DEM, koje je do siječnja 1997. platilo Društvu 318.240,00 kn ili 20,0% prodajne cijene. Ugovor o prodaji u ime Društva je potpisala v.d. direktora Božena Jakuš, a u ime društva Rocommerce d.o.o., Zagreb, direktor Žarko Pavlina. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaboku, u lipnju 2003. kao vlasnik navedenog poslovnog prostora upisano je Društvo.

Krčmu Rafaj u Zaboku, (k.č. 57/1, upisan u z.k.ul. broj 691, k.o. Zabok), procijenjene vrijednosti 54.230,- DEM, Društvo je prodalo u rujnu 1996. Ivanu Majsecu iz Začretja, za 198.000,00 kn ili 55.000,- DEM, koji je do svibnja 1999. platio Društvu 153.450,00 kn ili 75,5% prodajne cijene. Ugovor o prodaji s fizičkom osobom u ime Društva potpisala je v.d. direktora Božena Jakuš. U lipnju 2003. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaboku, kao vlasnik upisano je Društvo, a objekt koriste pravni nasljednici Ivana Majseca.

Krčmu Peharček u Krapini, (k.č. 2646, z.k.ul. broj 2011, k.o. Krapina - Grad), procijenjene vrijednosti 30.799,- DEM, Društvo je prodalo u rujnu 1996. Marijanu Puljku iz Krapine, za 216.000,00 kn ili 60.000,- DEM, koji je do svibnja 1999. Društvu platio 129.600,00 kn ili 60,0% ugovorene prodajne cijene. Ugovor o prodaji potpisala je u ime Društva v.d. direktora Božena Jakuš, a za kupca Marijan Puljko. U lipnju 2003. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Krapini kao vlasnik upisano je Društvo, a objekt koristi Marijan Puljko.

Bife u Začretju, (k.č. 2647, upisan u z.k.ul. broj 2059, k.o. Začretje), procijenjene vrijednosti 62.969,- DEM, Društvo je prodalo u rujnu 1996. Dragutinu Martiniću, za 226.800,00 kn ili 63.000,- DEM, koji je do svibnja 1999. uplatio Društvu 153.090,00 kn ili 67,5% od ugovorene cijene. Ugovor o prodaji s fizičkom osobom potpisala je u ime Društva v.d. direktora Božena Jakuš. U lipnju 2003. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaboku kao vlasnik upisan je Dragutin Martinić.

Restoran u Svetom Križu Začretju, (k.č. 2515/1, z.k.ul. broj 2059, k.o. Začretje), čija je procijenjena vrijednost iznosila 63.384,- DEM, Društvo je prodalo u rujnu 1996. Stjepanu Kosu, za 230.400,00 kn ili 64.000,- DEM, koji je do travnja 1997. platio Društvu 40.400,00 kn ili 17,5% prodajne cijene. Ugovor o prodaji potpisala je u ime Društva v.d. direktora Božena Jakuš, a za kupca Stjepan Kos. U lipnju 2003. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaboku kao vlasnik upisan je Stjepan Kos, a objekt nije u funkciji.

Krčmu Centar u Bedekovčini, (k.č. 385/2, z.k.ul. broj 3231, k.o. Bedekovčina), procijenjene vrijednosti 120.771,- DEM, Društvo je prodalo u rujnu 1996. Ivanu Kotarskom i Vladimiru Videku iz Bedekovčine, za 439.200,00 kn ili 120.000,- DEM, koji su do travnja 1999. platili Društvu 263.402,00 kn ili 60,0% prodajne cijene. Ugovor o prodaji s imenovanim fizičkim osobama u ime Društva potpisala je v.d. direktora Božena Jakuš. U lipnju 2003. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zaboku kao vlasnik upisano je Društvo, a objekt koristi Vladimir Videk.

Krčmu Poznanovec u Poznanovcu, (k.č. 1235, z.k.ul. broj 1420, k.o. Poznanovec), procijenjene vrijednosti 30.282,- DEM, Društvo je prodalo u rujnu 1996. Boženi Jakuš iz Poznanovca, za 162.000,00 kn ili 45.000,- DEM, koja je do veljače 1998. platila 56.700,00 kn, ili 35,0% prodajne cijene. Ugovor o prodaji s kupcem Boženom Jakuš, koje je bila v.d. direktora Društva u ime Društva potpisao je predsjednik nadzornog odbora Ivan Kotarski. Od prosinca 1997. objekt je bio prema rješenju Županijskog suda u Zagrebu u vlasništvu Društva. U kolovozu 2001. Društvo je prodalo navedeni objekt, neposrednom pogodbom, Branku Jakoviću, za kunsku protuvrijednost 75.000,- DEM, koji je Društvu platio 291.551,40 kn, u ugovorenom roku, 22. kolovoza 2001., dijelom putem kredita poslovne banke, a dijelom gotovinskom uplatom na žiro račun Društva. Ugovor o prodaji s fizičkom osobom potpisao je u ime Društva direktor Mirko Šenator. Od rujna 2001. objekt je u vlasništvu Branka Jakovića.

Nova uprava Društva je u listopadu 1996., zbog zaključenja štetnih ugovora o prodaji objekata u vlasništvu Društva, koji su zaključeni u razdoblju od ulaska novog vlasnika do održavanja skupštine Društva na kojoj je bila potvrđena nova vlasnička struktura, pokrenula kod Općinskog suda u Zaboku sudske postupke protiv društva Rocommerce d.o.o., Zagreb, Ivana Majseca, Dragutina Martinića, Stjepana Kosa, Božene Jakuš, Ivana Kotarskog i Vladimira Videka, te Marijana Puljka (dalje u tekstu: kupci) zbog poništenja ugovora o prodaji, uspostave ranijeg zemljišno knjižnog stanja, te ispražnjivanja nekretnina i njihove predaje u posjed. U rujnu 2003. kod Županijskog suda u Zlataru u tijeku je sudski postupak kojeg je Društvo pokrenulo protiv kupaca zbog poništenja ugovora o prodaji.

Prema presudama Općinskog suda u Zaboku od 21. listopada 1998. (P-273/98), i

Županijskog suda u Zlataru od 12. svibnja 1999. (GŽ-366/99), naloženo je kupcima isprazniti nekretnine i određen upis prava vlasništva Društvu. Nakon provedene revizije sudskog postupka kod Vrhovnog suda Republike Hrvatske, po zahtjevu kupaca, Vrhovni sud Republike Hrvatske donio je 31. siječnja 2001., rješenje kojim je ukinuo presude Općinskog suda u Zaboku od 21. listopada 1998. i Županijskog suda u Zlataru od 12. svibnja 1999.

Općinski sud u Zaboku je 11. rujna 2001. donio rješenje (Ovr-1270/99-55) kojim je obustavljena ovrha radi ispražnjivanja nekretnina i njihove predaje u posjed Društvu.

Kod Općinskog suda u Zaboku u rujnu 2003. u tijeku je parnični postupak kojeg je protiv Društva pokrenuo Stjepan Kos radi predaje u posjed restorana u Svetom Križu Začretju k.č. broj 2515/1., te parnični postupak kojeg je protiv kupaca pokrenulo Društvo radi naknade štete u ukupnom iznosu 4.074.840,00 kn.

Restoran u Velikom Trgovišću, (k.č. 622/6, z.k.ul broj 643, k.o. Veliko Trgovišće), procijenjene vrijednosti 357.771,- DEM, Društvo je prodalo u listopadu 1998. društvu Trgocentar d.d., Zabok, za 1.000.000,00 kn ili 268.839,- DEM, koji je cjelokupni iznos platio Društvu u obrocima, do studenoga 1998. prema odredbama zaključenog ugovora o prodaji. Od kolovoza 2000. objekt je u vlasništvu društva Trgocentar d.d., Zabok. Ugovor o prodaji s društvom Trgocentar d.d., Zabok, u ime Društva potpisao je direktor Mirko Šenator, a u ime kupca direktor Dragutin Bratković.

Dijelove poslovnog prostora i restorana u stambeno - poslovnoj zgradi u Zaboku, Matije Gupca 74, (k.č. 1777/7, z.k.ul. 3018, k.o. Zabok), procijenjene vrijednosti 401.310,- DEM, nakon izrade etažnog elaborata Društvo je prodalo zaključivanjem četiri kupoprodajna ugovora i to: u svibnju 1998. dio poslovnog prostora neto površine 62 m² u prizemlju društvu Miketić d.o.o., Donja Stubica za 248.500,00 kn koje je platilo Društvu cjelokupni iznos 16. svibnja 1998., u veljači 1999. dio poslovnog prostora površine 70 m² Dragutinu Škreblinu iz Svetog Križa Začretje za 285.380,00 kn koji je platio Društvu cjelokupni iznos 10. veljače 1999., u rujnu 1999. dio poslovnog prostora površine 70 m² Josipu Horvatinu iz Klanjca za kunksku protuvrijednost 60.507,- DEM koji je Društvu platio 235.960,90 kn do studenoga 1999. te u listopadu 1999., dio poslovnog prostora površine 120 m² Veri Crkvenčić iz Zaboka za 585.889,34 kn ili 150.000,- DEM koja je platila Društvu cjelokupni iznos 13. listopada 1999.

U svibnju 2003., objekti disco bara Stella u Zaboku i restorana Jezero u Bedekovčini opterećeni su hipotekom Hrvatske banke za obnovu i razvitak Zagreb, za kredit koji je u lipnju 2002. poslovna banka odobrila Društvu u iznosu 2.992.000,00 kn, u 16 polugodišnjih obroka, s početkom otplate 30. lipnja 2004., a poslovni prostor u Zaboku, Matije Gupca 74 je u fiducijarnom vlasništvu društva Hypobanka d.d., Zagreb za kredit koji je poslovna banka odobrila u lipnju 2000. Društvu u iznosu 800.000,00 kn (208.016,- DEM), s rokom otplate u 60 mjesečnih obroka.

- Nekretnina koja nije bila uključena u procjenu

Gradilište u Zaboku površine 252 čhv ili 906 m², (k.č. 166/1 i 166/2 upisano u z.k.ul. 2072, k.o. Špičkovina), koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća Društvo je prodalo u veljači 2002. fizičkoj osobi (Zoran Krajačić), za 36.000,00 kn, a plaćanje je obavljeno 1. ožujka 2002. u cjelokupnom iznosu na žiro račun Društva. Ugovor o prodaji s fizičkom osobom potpisao je u ime Društva direktor Mirko Šenator.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Zagorje UTP, Zabok.

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 Zagorje UTP, Zabok, nije obavljen u potpunosti u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenog poduzeća. Revizijom je utvrđeno:

- Prema elaboratu o procijeni vrijednosti Poduzeća iz listopada 1992., procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 117.005.513,- HRD ili 2.127.373,- DEM. Procjenom je obuhvaćeno zemljište površine 2 484 čhv ili 8 932 m² u iznosu 23.283,- DEM. U procijenjenu vrijednost Poduzeća nisu uključena građevinska zemljišta u Zaboku, Matije Gupca 74, površine 1 523 čhv ili 5 477 m², (k.č. 1777/7, upisano u z.k.ul. broj 3018, k.o. Zabok), gradilište u Špičkovini površine 252 čhv ili 906 m², (k.č. 166/2 i k.č. 166/1, u naravi gradilište upisano u z.k.ul. broj 2072, k.o. Špičkovina), te gradilište na Murteru, površine 181 čhv ili 651 m², (k.č. 1776/2 u naravi vrt, z.k.ul. broj 2813, k.o. Murter Betina). Zemljište površine 1 523 čhv ili 5 477 m² nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća, jer se odnosi na zemljište ispod stambene zgrade u Zaboku, Matije Gupca 74 u kojoj Poduzeće ima etažno vlasništvo poslovnog prostora. U vrijeme pretvorbe nije bila izvršena podjela etažnog vlasništva između korisnika navedenog zemljišta. Zemljište (gradilište) u Zaboku površine 252 čhv ili 906 m² (k.č. 166/2 i k.č. 166/1, upisano u z.k.ul. broj 2072, k.o. Špičkovina), koje je Poduzeće kupilo u prosincu 1968. od fizičke osobe, nije uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Gradilište je prodano u veljači 2002. Direktor Društva u to vrijeme bio je Mirko Šenator. Zemljište na Murteru površine 181 čhv ili 651 m² (k.č. 1776/2, upisano u z.k.ul. broj 2813, k.o. Murter Betina) Poduzeće je kupilo u veljači 1971. Prometna vrijednost građevinskog zemljišta prema odluci o izmjeni odluke o građevinskom zemljištu općine Šibenik iz 1992., iznosila je 30,- DEM/ m². Vrijednost zemljišta koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća iznosila je 19.530,- DEM.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prema kojima je društveni kapital razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Mirko Šenator je kupio 3 983 dionica Društva ili 18,7% ukupnog broja dionica, od čega u razdoblju od srpnja do kolovoza 1996. zaključivanjem 24 ugovora o prijenosu 2 050 dionica s malim dioničarima, (od kojih 20 ugovora o prijenosu 1 925 dionica nije bilo evidentirano kod Fonda), u veljači 1998. zaključivanjem jednog ugovora o prijenosu 1 598 dionica s Gordanom Ivaniševićem ili 7,5% ukupnog broja dionica Društva, te u veljači 1999. zaključivanjem jednog ugovora o prijenosu 335 dionica ili 1,6% ukupnog broja dionica Društva s Mladenom Muhekom, koji nije dostavljen Fondu. Ugovori o prijenosu 3 983 dionice ne sadrže broj otplaćenih i neotplaćenih dionica. U srpnju 1996. Društvo je zaključilo jedan ugovor o kupnji 135 dionica ili 0,6% ukupnog broja dionica s malim dioničarom, koji ne sadrži broj otplaćenih i neotplaćenih dionica, te nije dostavljen Fondu. Gordan Ivanišević je u razdoblju od lipnja do srpnja 1997. kupio 2 444 dionice Društva ili 11,5% ukupnog broja dionica Društva, zaključivanjem 15 ovjerenih ugovora o prijenosu dionica s malim dioničarima, (od kojih devet ugovora o prijenosu 846 dionica nije bilo evidentirano kod Fonda). Ugovori o prijenosu 2 444 dionica ne sadrže broj otplaćenih i neotplaćenih dionica. Navedenim ugovorima stjecatelji su preuzeli u ime prenositelja prema Fondu obvezu daljnje otplate neotplaćenih dionica, kao i obvezu dostave jednog primjerka ugovora Fondu. Odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, propisani su obvezni elementi ugovora o prijenosu dionica, koji uz ostalo moraju sadržavati ukupan broj neotplaćenih dionica koje se prenose s naznakom ukupne nominalne vrijednosti dionica, a jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica stjecatelj je dužan dostaviti Fondu.

- Mirko Šenator i Gordan Ivanišević su nakon 22. ožujka 1996., odnosno nakon stupanja na snagu Zakona o privatizaciji, stekli 2 195 dionica, od čega Mirko Šenator 1 925 dionica, a Gordan Ivanišević 270 dionica. Fond je 4. prosinca 1996. za 2 195 dionica (1 097 otplaćenih i 1 098 neotplaćenih) s 22 dioničara zaključio dodatke ugovorima o produženju roka otplate na 20 godina. Stjecatelji (Mirko Šenator i Gordan Ivanišević) su bili dužni 1 098 neotplaćenih dionica, od čega Mirko Šenator 984 dionice, a Gordan Ivanišević 114 dionica, otplatiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora o preuzimanju dionica.

Stjecatelji Mirko Šenator i Gordan Ivanišević nisu otplatili dionice jednokratno, u propisanom roku, već su nastavili obročnu otplatu dionica. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, kojima je određeno da stjecatelj neotplaćenih dionica s popustom, za koje je ugovoren rok otplate do 20 godina, treba obaviti uplatu ugovorene cijene jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora o prijenosu. Zbog toga što ugovori o stjecanju nisu dostavljeni, Fond je u prosincu 1996. s dioničarima zaključio 22 dodatka ugovorima kojima je rok otplate produžen s pet na 20 godina. Stjecatelji su obavljali obročnu otplatu dionica do studenoga 2000., nakon čega je Fond ugovore s dioničarima raskinuo u svibnju 2002.

- Stjecatelji (Mirko Šenator koji je u listopadu 1996. stekao 3 820 dionica ili 18,0% ukupnog broja dionica Društva, Gordan Ivanišević koji je u srpnju 1997. stekao 2 444 dionica ili 11,5% ukupnog broja dionica Društva, te Anica Igrec koja je u rujnu 1999. stekla 2 226 dionica ili 10,5% ukupnog broja dionica Društva) nisu o promjeni glasačkih prava obavijestili Komisiju za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, kojima je propisano kada fizička ili pravna osoba izravno ili putem posrednika, pribavljanjem ili otpuštanjem vrijednosnih papira pribavi ili izgubi glasačka prava na sjednici skupštine društva, koje je registrirano u Republici Hrvatskoj kao dioničko društvo i kad zbog toga pribavljanja ili otpuštanja, razmjerni broj glasova kojim raspolaže nadmaši, odnosno padne ispod jednog od sljedećih pragova: 10,0%, 20,0%, 1/3, 50,0%, 2/3 ili 75,0%, obvezna je obavijestiti izdavatelja i Komisiju u roku sedam dana. Mirko Šenator, koji je do veljače 1998. stekao 5 418 dionica ili 25,5% ukupnog broja dionica Društva, nije u roku sedam dana od dana stjecanja objavio javnu ponudu za preuzimanje Društva.

Navedeno nije u skladu s odredbama članka 3. Zakona o postupku preuzimanja dioničkih društava, kojima je propisano da pravna ili fizička osoba koja po bilo kojoj osnovi, osim nasljeđivanjem, stekne dionice jednog izdavatelja, a tim stjecanjem broj glasova u glavnoj skupštini izdavatelja koji joj pripada prijeđe 25% ukupnog broja glasova u glavnoj skupštini izdavatelja, obvezna je o stjecanju odmah obavijestiti Komisiju za vrijednosne papire, te u roku sedam dana objaviti ponudu za preuzimanje dionica društva.

- Na temelju odluke upravnog odbora Fonda od 27. srpnja 1999., radi osiguranja zamjenskih dionica za izvoditelje radova u obnovi, Fond je 3. kolovoza 1999. zaključio s društvom Graditelj d.o.o., Varaždin, ugovor o zamjeni dionica i zamijenio 2 226 dionica Društva ili 10,5% ukupnog broja dionica Društva, nominalne vrijednosti 222.600,- DEM s društvom Graditelj d.o.o., Varaždin, za dionica društva Jadran d.d., Crikvenica. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela, jer nisu bile ispunjene pretpostavke za zamjenu dionica.

Prema odredbama navedenog Pravilnika, zamjena se mogla obavljati: radi pribavljanja odgovarajućeg broja dionica li udjela u društvima čije su dionice ili udjeli na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske izuzeti od prodaje, a u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja, stvaranja povoljnih uvjeta u mirovinskim fondovima u cilju kvalitetnijeg i učinkovitijeg gospodarenja i stvaranje povoljnijih uvjeta i okolnosti za prodaju dionica ili udjela iz portfelja Fonda koji se nisu mogli prodati na javnoj dražbi ili prikupljanjem ponuda. Zamjena se nije smjela obaviti neposrednom pogodbom.

- Prema odluci upravnog odbora iz srpnja 1996., za isplatu otpremnine zaposlenicima, Društvo je srpnju 1996. zaključilo 28 ugovora s malim dioničarima za kupnju 3 910 dionica ili 18,4% temeljnog kapitala Društva, za 383.500,- DEM, a prema odredbama zaključenih ugovora Društvo se obvezalo platiti dioničarima ugovorenu cijenu do 1. kolovoza odnosno do 1. listopada 1996. U srpnju i kolovozu 1996. platilo je 913.235,00 kn, te steklo 2 571 vlastitu dionicu ili 12,1% temeljnog kapitala, dok 1 339 dionica nije bilo plaćeno. Društvo nije stvorilo propisane pričuve za stjecanje vlastitih dionica. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 233. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da je stjecanje vlastitih dionica dopušteno samo ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice tako da se ne smanji temeljni kapital društva ni pričuve koje po zakonu ili po statutu ono mora imati, a koje se ne smiju koristiti za isplate dioničarima. Direktor Društva bio je Milivoj Kralj.

Razvojnim programom za razdoblje od 1992. do 1996., planirano je ulaganje u uređenje postojećih objekata u iznosu 1.200.000,- DEM, od čega u opremu u iznosu 470.000,- DEM i u građevinske objekte u iznosu 730.000,- DEM. Predviđeni izvori financiranja bila su sredstva kredita u iznosu 750.000,- DEM i sredstva dioničara u iznosu 450.000,- DEM.

Ciljevi predviđeni razvojnim programom nisu ostvareni u potpunosti, jer nisu izvršena ulaganja u planiranom iznosu. Društvo je u razdoblju od 1992. do 1996. uložilo 789.953,74 kn (215.891,- DEM) ili 17,9% od predviđenoga, od čega u opremu 522.755,66 kn i uređenje građevinskih objekata 267.198,08 kn. Izvori financiranja navedenih ulaganja bila su sredstva Društva. U razdoblju od 1997. do travnja 2003., Društvo je uložilo u opremu 2.743.421,55 kn i to iz vlastitih poslovnih sredstava i kredita poslovnih banaka.

Društvo je u vrijeme pretvorbe obavljalo djelatnost u 12 objekata čija je procijenjena vrijednost iznosila 1.880.462,- DEM, a u srpnju 2003. obavlja djelatnost u tri objekta: u restoranu Jezero u Bedekovčini, u disko baru Stella u Zaboku, te u dijelu poslovnog prostora i restoranu u Zaboku, Matije Gupca 74.

Zbog poništenja ugovora o prodaji disco kluba Stella u Zaboku, restorana i bifea u Svetom Križu Začretje, te objekata krčmi: Peharček u Krapini, Rafaj u Zaboku, Centar u Bedekovčini i Poznanovec u Poznanovcu, uspostave ranijeg zemljišno knjižnog stanja, ispražnjivanje i predaje navedenih objekata u posjed, Društvo je u listopadu 1996. pokrenulo sudske postupke kod Općinskog suda u Zaboku. U rujnu 2003. sudski postupci su u tijeku.

Broj zaposlenika smanjen je s 83 koncem 1991. na 22 koncem 2002. Do smanjenja broja zaposlenika došlo je zbog umirovljenja, sporazumnih raskida ugovora o radu i otkaza ugovora o radu (četiri zaposlenika).

S obzirom da razvojni program nije ostvaren u potpunosti, da je Društvo prodalo veći dio imovine, smanjilo broj zaposlenika i obujam djelatnosti, nisu ostvareni ciljevi privatizacije utvrđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik društva Zagorje d.d., Zabok u svom očitovanju od 24. rujna 2003. vezano za prodaju građevinskog zemljišta površine 906 m², koje nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća navodi kako je u rujnu 1996. nova uprava Društva donijela odluku o prodaji navedenog građevinskog zemljišta jer ono nije bilo u funkciji obavljanja djelatnosti, a u zemljišnim knjigama nadležnog općinskog suda bilo je upisano pravo vlasništva na ime Društva. Vezano za ostvarivanje ciljeva privatizacije navodi kako su ciljevi postavljeni razvojnim programom iz 1992. bili nerealni, a u razdoblju od donošenja razvojnog programa do završetka pretvorbe bilo je i naknadnih utjecaja koji se nisu mogli predvidjeti u vrijeme donošenja razvojnog programa. Vezano za smanjenje broja zaposlenika navodi kako je do smanjenja došlo zbog prodaje sedam objekata koje su članovi tadašnje uprave i upravnog odbora prodali sami sebi, a zbog čega se vode sudski postupci.

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

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Krapina, Gajeva 2/1.

Ovlašteni državni revizori:

ija Dunaj, dipl. oec.

Blanka Matuša, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

ZAGORJE UTP, ZABOK

1. Radnički savjet:

Vladimir Videk, predsjednik

- nema podataka o članovima

2. Upravni odbor:

Ivan Kotarski, predsjednik, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

Dragutin Martinić, dopredsjednik od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

Ivan Majsec, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

Marijan Puljko, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

Milivoj Frobe, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

3. Nadzorni odbor:

Josip Pavetić, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

Klara Sirovec, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.,
od 19. rujna 1996. do 16. lipnja 1999.

Dragica Zaloker, od 22. prosinca 1992. do 3. studenoga 1995.

Ivan Kotarski, predsjednik, od 3. studenoga 1995. do 19. rujna 1996.

Dragutin Martinić, dopredsjednik od 3. studenoga 1995. do 19. rujna 1996.

Ivan Majsec, od 3. studenoga 1995. do 19. rujna 1996.

Marijan Puljko, od 3. studenoga 1995. do 19. rujna 1996.

Milivoj Frobe, od 3. studenoga do 19. rujna 1996.

Nikola Leskovar, predsjednik od 19. rujna 1996. do 5. rujna 1997.

Dragutin Mucko, potpredsjednik od 19. rujna 1996. do 5. rujna 1997.

Željko Malinac, od 19. rujna 1996. do 5. rujna 1997.

Ljubica Bigec, od 19. rujna 1996. do 16. lipnja 1999.

Mladen Muhek, predsjednik od 5. rujna 1997. do 16. lipnja 1999.

Stjepan Putak, od 5. rujna 1997. do 16. lipnja 1999.

Milena Šenator, predsjednik od 16. lipnja 1999.

Gordan Ivanišević, potpredsjednik od 5. rujna 1997.

Dragutin Glujić, od 16. lipnja 1999.

3. Direktori ili uprava:

Milivoj Kralj, direktor od 19. svibnja 1990. do 2. rujna 1996.

Ivan Kotarski, v.d. direktora od 2. rujna 1996. do 6. rujna 1996.

Božena Jakuš, v.d. direktora od 6. rujna 1996. do 19. rujna 1996.,
v.d. direktora od 1. rujna 1997. do 5. rujna 1997.

Mirko Šenator, direktor od 19. rujna 1996. do 1. rujna 1997. i od 5. rujna 1997.