



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

CIGLANE ZAGREB, ZAGREB

Zagreb, veljača 2002.

SADRŽAJ

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću u vrijeme pretvorbe	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi Poduzeća	3
3.2.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	4
3.3.	Program pretvorbe Poduzeća	5
3.4.	Tržišni položaj i ocjena boniteta Poduzeća, te razvojni program	5
3.5.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	6
3.5.1.	Procjena vrijednosti nekretnina	6
3.6.	Rješenje Fonda i upis Društva u sudski registar	8
3.7.	Postupak prodaje Društva	9
3.7.1.	Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust	9
3.7.2.	Prijenos neupisanog i neotplaćenog dijela dionica fondovima	10
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	11
4.1.	Privatizacija dionica iz portfelja državnih fondova	11
4.2.	Stjecanje vlastitih (trezorskih) dionica	12
4.3.	Otuđivanje vlastitih (trezorskih) dionica	13
4.4.	Stjecanje dionica od strane većinskih dioničara	14
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVNI REZULTATI	15
5.1.	Naknada imovine prijašnjim vlasnicima	15
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	16
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	17
6.1.	Ocjena provedbe postupka pretvorbe	17
6.2.	Ocjena provedbe postupaka privatizacije	18
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	18



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/54

Urbroj: 613-01-02-01-9

Zagreb, 12. veljače 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA CIGLANE ZAGREB

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) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Ciglane Zagreb (dalje u tekstu: Poduzeće odnosno Društvo).

Revizija je obavljena u razdoblju od 4. listopada do 12. veljače 2002.

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.

Proces pretvorbe i privatizacije, te poslovanje Društva regulirani su sljedećim zakonskim propisima i drugim aktima:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95) - dalje u tekstu: Zakon o pretvorbi,
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 30/90, 40/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/9 i 121/99),
- Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90),
- Zakon o ništavosti određenih vrsta ugovora o osiguranju i ugovora o kreditu (Narodne novine 9/94),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96),
- Zakon o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine 34/91),
- Zakon računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Međunarodni računovodstveni standardi (Narodne novine 47/95, 65/96, 39/97 i 148/99),
- Zakon o porezu na dobit (Narodne novine 35/95 i 106/96),
- Zakon o porezu na dohodak (Narodne novine 109/93, 95/94, 25/95, 52/95, 106/96, 164/98 i 127/00),
- Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine 108/96),
- Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću u vrijeme pretvorbe

Poduzeće Ciglane Zagreb s p.o. za proizvodnju opeke i raznih elemenata za građevinarstvo, upisano je u sudski registar pod oznakom FI-5916/73, a započelo je proces pretvorbe u veljači 1992. Sjedište Poduzeća je u Zagrebu, Ilica 288.

Djelatnost je proizvodnja opeke i crijepa, trgovina na veliko drvom i građevinskim materijalom, poslovanje vlastitim nekretninama, trgovina na malo prehrambenim i neprehrambenim proizvodima, restorani, barovi, uzgoj povrća, cvijeća i rasada, uzgoj gljiva, prijevoz robe (tereta) cestom, sakupljanje i prerada industrijskog otpada te vađenje gline i kaolina.

Ovlaštena osoba za zastupanje u vrijeme donošenja Odluke o pretvorbi bio je direktor Bogdan Zajec.

Proizvodnja opekarskih proizvoda na navedenoj lokaciji obavlja se od 1896. pod nazivom "Zagrebačko dioničko društvo - tvornica opeka u Zagrebu". Od 1951. Poduzeće posluje pod nazivom Ciglane Zagreb.

U 1991. ostvaren je ukupan prihod u iznosu 137.883.000.- HRD (2.506.964,- DEM), ukupan rashod 137.468.000.- HRD (2.499.418,- DEM) te bruto dobit u iznosu 415.000.- HRD (7.546,- DEM). Koncem 1991. ukupna aktiva, odnosno ukupna pasiva iznosile su 217.353.000.- HRD (3.951.873,- DEM). Primijenjen je tečaj Narodne banke Hrvatske od 31. prosinca 1991. (55.- HRD za 1,- DEM).

Koncem 1991., Poduzeću je imalo 199 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Ciglane Zagreb dioničko društvo, MB 3213102 upisano je u sudski registar 3. siječnja 1994., pod oznakom i brojem Fi-22456/93. U razdoblju od 1994. do dana obavljanja revizije (16. studeni 2001.), temeljni kapital u iznosu 9.428.000,- DEM nije mijenjan.

Proširenje djelatnosti upisano je u sudski registar 18. studenoga 1994., a odnosi se na sljedeće djelatnosti: posredovanje u prometu nekretninama, pružanje poslovnih usluga i priređivanje sajмова i izložbi. Upis usklađenja općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima obavljen je 25. lipnja 1996. Dioničko društvo nije osnivalo nova društva niti ima udjele u drugim trgovačkim društvima.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi Poduzeća

Na temelju odredbi članka 10. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i članka 82. Zakona o poduzećima, Radnički savjet društvenog poduzeća Ciglane Zagreb donio je 12. veljače 1992. Odluku o pretvorbi poduzeća u dioničko društvo. Članovi Radničkog savjeta bili su: predsjednik Franjo Kos, zamjenica Višnja Petrač te Vladimir Komerički, Branimir Vidiček, Mirko Cigula, Krešimir Tuteković, Ana Valjak, Mladen Kosović i Franjo Antoljak.

Odlukom je utvrđen sljedeći model pretvorbe:

- a) prodaja Poduzeća putem javnog prikupljanja ponuda za upis i otkup dionica,
- b) prijenos preostalih dionica Hrvatskom fondu za razvoj i fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja u omjeru koji je propisan Zakonom.

Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija), što je u skladu s rokom propisanim odredbama članka 9. Zakona o pretvorbi. Uz odluku o pretvorbi, Agenciji je dostavljena dokumentacija propisana člankom 11. Zakona o pretvorbi:

- program pretvorbe,
- izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske, te ocjena boniteta,
- podaci o proizvodnim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima poduzeća te tržišnom položaju poduzeća,
- razvojni program,
- izvod iz sudskog registra,
- podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, te
- elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća.

Elaboratom o procjeni, utvrđena je vrijednost Poduzeća u iznosu 9.240.000,- DEM. Na zahtjev Agencije, u studenom 1992. i svibnju 1993. Poduzeće je dostavilo izmjene i dopune priložene dokumentacije i to:

- popis zaliha materijala, pričuvnih dijelova, sitnog inventara, proizvodnje u tijeku i robe,
- specifikacije potraživanja i obveza,
- dokumentaciju za dugoročna rezerviranja i pasivna vremenska razgraničenja, te
- izračun vrijednosti stanova koji su uključeni u procjenu vrijednosti Poduzeća.

Nakon što je razmotrila naknadno dostavljenu dokumentaciju, Agencija je procijenila vrijednost Poduzeća u iznosu 9.428.000,- DEM, što je za 188.000,- DEM više od prve procjene. Navedena razlika odnosi se na vrijednost stanova uključenih u društveni kapital.

U vrijednost Poduzeća uključeno je 15% vrijednosti 35 stanova od ukupno 96 u vlasništvu Poduzeća, koje je prodalo za 69.236.157,- HRD. Od navedenog iznosa, u vrijednost Poduzeća uključeno je 10.385.423,- HRD odnosno 188.825,- DEM. Preostali 61 stan, Poduzeće je predalo na prodaju Gradu Zagrebu.

Upravni odbor Poduzeća donio je 14. prosinca 1993. izmjenu odluke o pretvorbi, kojom je usklađena procijenjena vrijednost Poduzeća s Rješenjem Fonda.

3.2. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

U lipnju 1992., Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske dala je ocjenu zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna Poduzeća za 1991. Izvještajem je utvrđeno da Poduzeće u poslovnim knjigama nije iskazalo površinu zemljišta, a što je trebalo učiniti. Prema izvatku iz lipnja 1992., u zemljišnim knjigama Katastarske općine Vrapče bilo je upisano zemljište površine 256 990 m² i to kao društveno vlasništvo s pravom korištenja.

Poduzeće je u studenom 1990. prodalo nekretnine na katastarskoj čestici 378 i to kuću i dvorište površine 1 787 m² Stambenoj zadruzi Stanograd, Zagreb. Prodane nekretnine bile su evidentirane u poslovnim knjigama iz razloga što kupac nije u cijelosti podmirio svoju obvezu. Vjerodostojna dokumentacija o navedenom potraživanju ne postoji.

Poduzeće nije obavilo revalorizaciju zemljišta po tržišnim cijenama utvrđenim od nadležnih općinskih tijela.

Zaključeno je da iskazana stanja sredstava i njihovih izvora u bilanci stanja za 1991. iskazuju stvarno stanje osim u dijelu zemljišta, a bilanca uspjeha financijski rezultat poslovanja obračunskog razdoblja od 1. siječnja do 31. prosinca 1991. Utvrđeno je da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, a iskazana stanja sredstava i njihovih izvora osim u dijelu zemljišta predstavljaju stvarno stanje, te se procjena vrijednosti može obaviti po metodama koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

3.3. Program pretvorbe Poduzeća

Programom pretvorbe predviđen je model pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo putem prodaje dionica. Osnovna glavnica Društva podijeljena je na 94 280 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM za jednu dionicu. Uz popust, predviđena je prodaja najviše 50% vrijednosti Poduzeća.

Dionice je trebalo upisati u dva kruga. U prvom krugu, pravo upisa imaju zaposleni i ranije zaposleni u poduzeću (s popustom i bez popusta) i s mogućnošću obročne otplate kroz razdoblje od pet godina. Prvi krug upisa traje 15 dana od primitka Rješenja Agencije. Drugi krug upisa dionica započinje istekom roka iz prvog kruga upisa i traje deset dana.

Otvaranje drugog kruga upisa treba objaviti u sredstvima priopćavanja, a osobe iz članka 5. stavak 1. točke 2 Zakona, mogle su upisati preostale dionice s popustom i na obročnu otplatu, kao i dionice bez popusta.

3.4. Tržišni položaj i ocjena boniteta Poduzeća, te razvojni program

Koncem 1991. Poduzeće je zapošljavalo 199 djelatnika, što je bilo 5,5% od ukupno zaposlenih u grupaciji proizvodnje opekarskih proizvoda.

U 1990. proizvelo je 40 623 286 komada NF (normalnog formata) opeke, a u 1991. proizvedeno je 31 745 574 komada NF ili za 21,9% manje. U proizvodnji je korišten prirodni plin kao tehnološko gorivo. Godišnji kapacitet proizvodnje je 70 000 000 komada NF opeke. Zbog zastarjelosti strojeva, nije bio ostvariv te je bila nužna djelomična rekonstrukcija postojećih pogona i zamjena dotrajalih instaliranih uređaja.

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske izradila je analizu i ocjenu boniteta Poduzeća na temelju financijskih podataka za 1989., 1990. i 1991.

Poduzeće je bilo uredno, ažurno i točno u obavljanju svojih financijskih i knjigovodstvenih poslova, kao i u obračunavanju i plaćanju obveza. Solventnost je bila vrlo dobra jer je uvijek imalo raspoloživih sredstava na žiro računu i nikada nije bilo blokirano.

Pokazatelji financijske stabilnosti kretali su se u optimalnoj vrijednosti i iznad toga, a pokazatelji likvidnosti na koncu 1991. bili su zadovoljavajući. Svi pokazatelji poslovne uspješnosti, osim stupnja reproduktivne sposobnosti, ostvareni su na znatno nižoj razini od prosječno ostvarenih u

podskupini.

Razvojnim programom Poduzeća, planirana je u starim opekarskim pećima proizvodnja 120 tona jestivih gljiva godišnje te razvoj proizvodnje opreme za opekarsku industriju. Također je planirana rekonstrukcija postojećih pogona, zamjena dotrajalih uređaja i tehnološko unapređenje proizvodnje nabavom novih strojeva.

3.5. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Procjena vrijednosti Poduzeća obavljena je na temelju knjigovodstvene i tržišne vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost utvrđena je na temelju godišnjeg obračuna na dan 31. prosinca 1991. i iznosila je 2.408.727,- DEM.

Procjena tržišne vrijednosti aktive obavljena je na bazi popisa, s tim što su građevinski objekti, stanovi, oprema i transportna sredstva procijenjeni prema važećim tržišnim cijenama na dan procjene. Kod procjene vrijednosti zemljišta za polazište je uzeta vrijednost dobivena od tijela općinske uprave.

Procjena vrijednosti zaliha materijala, rezervnih dijelova nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda obavljena je na bazi popisanih količina na dan 31. prosinca 1991., po cijenama na dan procjene. Procjena je obavljena u razdoblju od siječnja do lipnja 1992. Procjenu vrijednosti obavilo je Poduzeće putem komisija, vlastitih i vanjskih stručnjaka. Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina, građevinskog zemljišta i objekata proizvodnog kompleksa izradio je ovlaštenu sudski vještak Ivo Peračić, dipl. ing. građevinarstva. U siječnju 1993. poduzeće INA-Konzalting izvršilo je provjeru i prihvatilo navedenu procjenu nekretnina i opreme. Vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991., procijenjena je u iznosu 9.428.000,- DEM.

3.5.1. Procjena vrijednosti nekretnina

Elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina obuhvaćene su nekretnine i to proizvodni kompleks i stanovi u Zagrebu te odmarališta u Crikvenici i Ninu. U skladu sa zakonskim odredbama, u vrijednost stanova nije uključeno pripadajuće zemljište. Isto tako se postupalo i kod odmarališta u Ninu zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa. U vrijeme obavljanja revizije, podjela imovine između vlasnika (članova udruženja ciglana) je u tijeku.

Procjena vrijednosti nekretnina sadrži osnovne karakteristike i vrijednosti zemljišta, priključaka, objekata i vanjskog uređenja lokacije. Elaborat sadrži tabelarni pregled s popisom objekata, geometrijskim podacima, novu i sadašnju vrijednost nekretnina, te ukupnu vrijednost i jedinične cijene po m² površine. Ukupna vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 8.197.112,- DEM. Navedeni iznos uključuje vrijednosti proizvodnog kompleksa u Zagrebu 7.662.259,- DEM, odmarališta u Ninu 186.630,- DEM, odmarališta u Crikvenici 160.223,- DEM i stanova u Zagrebu 188.000,- DEM. Procjenom su obuhvaćene i nekretnine (zemljište, upravna zgrada, proizvodne hale i prateći objekti) koji čine proizvodni kompleks u Zagrebu, Ilica 288, procijenjene u vrijednosti 7.662.259,- DEM.

U dokumentima katastra i Općinskog suda Zagreb, navedeno zemljište je upisano kao ekonomsko dvorište, dvorište, kuća, gospodarska zgrada i pašnjaci. Vrijednost zemljišta površine 104 349 m² s pripadajućim objektima iskazana je u vrijednosti 2.665.685,- DEM. Obuhvaća ekonomsko

dvorište odnosno poslovno proizvodni dio Poduzeća. Površina zemljišta iz posjedovnog lista ne odgovara onom iz izvotka zemljišnih knjiga i iznosila je 321 595 m² ili 217 246 m² više. U skladu sa zakonskim propisima sadašnje ili prijašnje područje eksploatacije prirodnog bogatstva (glinokop) na Grmoščici nije uključeno u procjenu. Dio zemljišta Poduzeće je ranije predalo u posjed Gradu Zagrebu a što nije unijeto u zemljišne knjige. U procjeni je korišten podatak odobren od Zavoda za izgradnju grada na temelju kojega se plaća vodoprivredna naknada.

Tržišna vrijednost zemljišta površine 104 349 m² utvrđena je u iznosu 19,50 DEM/m² ili ukupno 2.034.805,- DEM. U izračunu je primijenjena jedinična cijena po m² za treće gradsko područje koju je dao Gradski sekretarijat za financije - Područni odjel Črnomerec odnosno povjerenstvo za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta. Prema objavi Gradskog sekretarijata za financije tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u trećem području na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 31,- DEM/m² ili 11,50 DEM više od primijenjene. Da se primijenila cijena od 31,- DEM/m², ukupna vrijednost zemljišta iznosila bi 3.234.819,- DEM.

U zapisniku o procjeni, povjerenstvo je navelo da je utvrdilo cijenu prema podacima kojima je raspolagalo, a nije navelo razloge zašto je utvrđena cijena zemljišta niža od gradske odluke. Time je vrijednost zemljišta procijenjena za 1.200.014,- DEM manje.

Bruto razvijena površina objekata utvrđena je 19 715 m² u vrijednosti 630.880,- DEM ili 32,- DEM/m², od čega priprema građevinskog zemljišta 25,- DEM/m² i prosječni iznos rente 7,- DEM/m². Navedene jedinične cijene pripreme građevinskog zemljišta i rente za investitorske korisnike i treće gradsko područje utvrdio je Gradski zavod za izgradnju i uređenje. Vrijednost zemljišta pod objektima pribrojena je procijenjenoj tržišnoj vrijednosti zemljišta, te je ukupna vrijednost zemljišta proizvodnog kompleksa procijenjena u iznosu 2.665.685,- DEM.

U vrijeme obavljanja procjene, za navedeno zemljište nisu postojali potrebni podaci na temelju kojih bi se izdao cjeloviti iskaz svih čestica procijenjenih u procesu pretvorbe. Uz grafički prilog elaborata nije sastavljen opisni dio, iz kojeg bi se moglo iščitati koje čestice i u kojoj površini daju zbroj procijenjene površine. Postojeći objekti izgrađeni su na temelju građevinskih dozvola, ali objekti nisu upisani u zemljišne knjige. Prema zemljišno-knjižnom izvotku, procijenjeno zemljište sastoji se od 9 pojedinačnih katastarskih čestica.

Geodetski odnosno parcelacijski elaborat s potrebnim podacima, izrađen je u svibnju 1996., a to je trebalo učiniti kod procjene. Dana 24. lipnja 1996. Gradski zavod za katastar i geodetske poslove odobrio je navedeni elaborat.

U rujnu 1995. Društvo je podnijelo zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe. Na temelju odredbi Zakona o privatizaciji, Hrvatski fond za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) donio je 20. lipnja 1996. rješenje kojim se utvrđuju nekretnine uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Rješenje nije sačinjeno na temelju parcelacijskog

elaborata, a što je trebalo učiniti. Iskazano je 8 zemljišnih čestica jednake ukupne površine kao u elaboratu o procjeni. Ponovo je uključena k.č. 378 veličine 1 787 m², koja je ranije prodana i koja nije u sastavu proizvodnog kompleksa. Na temelju kupoprodajnog ugovora, pravo korištenja u korist Stambene zadruge Stanograd bilo je upisano u zemljišne knjige 5. srpnja 1993.

U rujnu 2001., Fond je donio zaključak kojim ispravlja prethodno rješenje o iskazu nekretnina. U skladu s parcelacijskim elaboratom, navodi se procjenom obuhvaćeno zemljište i to: k.č. 423/1, 423/10 i 2043/1 ukupne površine 104 349 m². Površina k.č. 423/1 veća je za 9 607 m² od iskazane u elaboratu o procjeni. Istodobno je ispušteno šest k.č. 295, 326, 377, 379/1, 2043/4 i 2043/3 veličine 9 607 m², koje su bile obuhvaćene procjenom. Po nalogu Državnog ureda za reviziju, a u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, Fond je 17. listopada 2001. donio zaključak kojim će navedeno zemljište prenijeti u svoje vlasništvo. Društvo se s navedenim suglasilo, osim što je izvijestilo da su k.č. 2043/4 i 2043/3 u 1996. predane Gradu Zagrebu na korištenje bez naknade.

Društvo je u rujnu 1995. zaključilo ugovor o ortakluku sa Stambenom zadrugom Stanograd, Zagreb, i društvom Vodovod d.o.o., Zagreb. Ugovorne strane uložile su rad i imovinu u zajedničko financiranje izgradnje stambeno-poslovnog objekta bruto površine 7 660 m² na lokaciji u Opseničinoj ulici u Zagrebu. Ulog Društva bilo je zemljište na k.č. 377, 379/1 i 379/3 ukupne površine 1 823 m² odnosno 0,4% ukupnog uloga. U vrijeme obavljanja revizije, na objektu se izvode završni radovi. Izgradnjom objekta, Društvo stječe pravo etažnog vlasnika odnosno idealnog suvlasnika. S obzirom da dio navedenog zemljišta Fond prenosi u svoje vlasništvo, treba obratiti pažnju o pripadajućim pravima iz ugovora o ortakluku.

3.6. Rješenje Fonda i upis Društva u sudski registar

Dana 30. kolovoza 1993., Hrvatski fond za privatizaciju izdao je Rješenje kojim se daje suglasnost društvenom poduzeću Ciglane Zagreb na provedbu pretvorbe u dioničko društvo.

Temeljni kapital Društva utvrđen je u iznosu 26.351.260.000.- HRD odnosno u protuvrijednosti 9.428.000,- DEM. Primijenjen je važeći tečaj DEM na dan izdavanja rješenja koji je za 1,- DEM iznosio 2.795.- HRD. Utvrđena vrijednost u HRD bila je važeća 30 dana od dana izdavanja rješenja. Temeljni kapital jednak je procijenjenoj vrijednosti Poduzeća.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i vrijednost nekretnina za koje nisu riješeni imovinsko pravni odnosi, a koje se u naravi sastoje od:

- a) zemljišta u Zagrebu, k.o. Vrapče novo, z.k. ul. 5011, k.č. 295, 326, 377, 378, 2043, 379/1 i dio 423/1 u ukupnoj površini od 104.394 m², čija procijenjena vrijednost iznosi 2.681.860,- DEM, te
- b) građevinskih objekata:
 - hala umjetnih komornih sušara,
 - bravarska radiona i
 - stolarska radiona.

9

Procijenjena vrijednost navedenih građevinskih objekata iznosi 832.862,- DEM.

Do razrješenja imovinsko-pravnih odnosa na navedenim nekretninama, Fond je rezervirao ukupno 35 147 dionica u nominalnom iznosu 3.514.700,- DEM. Vrijednost rezervacije za prijašnje vlasnike pogrešno je uvećana za 16.175,- DEM s naslova vrijednosti 396 m² zemljišta odmarališta u

Crikvenici. Navedeno zemljište nije naznačeno u rezerviranim česticama niti je predmet potraživanja prijašnjih vlasnika. U procjenu i rezervaciju uključena je i k.č. 378, veličine 1 787 m² koja je 1990. prodana Stambenoj zadruzi Stanograd, Zagreb, Republike Austrije 9.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključena vrijednost zemljišta k.č. 4708, k.o. Gornje Vrapče, z.k. ul. 1364 ukupne površine 158.453 m², te dio k.č. 423/1 k.o. Vrapče novo, z.k. ul. 5 011 površine 89 493 m², jer navedeno zemljište obuhvaća glinokop odnosno rudno blago.

Osnivačka skupština dioničkog društva Ciglane Zagreb održana je 22. prosinca 1993. Usvojen je Statut Društva, te su imenovani članovi Upravnog i Nadzornog odbora.

Dana 3. siječnja 1994. Rješenjem broj Fi-22465/93 Okružnog privrednog suda u Zagrebu izvršen je upis Društva u registar suda, a upis je obavljen u skladu s rješenjem Fonda. U vlasničkoj strukturi, udjel malih dioničara bio je 50%, Fonda 45,8%, Republičkog fonda mirovinsko invalidskog osiguranja radnika 3% i Republičkog fonda mirovinsko invalidskog osiguranja poljoprivrednika 1,2%.

3.7. Postupak prodaje Društva

Na temelju Odluke o pretvorbi, programa pretvorbe i Rješenja Fonda, Upravni odbor je 4. rujna 1993. u Večernjem listu objavio poziv za upis i kupnju dionica Društva.

Predviđen je sljedeći postupak prodaje Društva:

- a) prodaja dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2a. u iznosu 13.175.630.000.- HRD, odnosno u protuvrijednost 4.714.000.- DEM, što čini 50% procijenjene vrijednosti Poduzeća,
- b) ostatak od preostalih 50%, uvećan za neprodani dio dionica iz točke a) i umanjen za iznos rezervacija, prodaje se u skladu s odredbama Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

3.7.1. Prodaja dionica zaposlenima i ranije zaposlenima uz popust

Na prodaju uz popust ponuđeno je 47 140 dionica ili polovica od ukupnog broja dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. Pojedinačno se moglo upisati i otkupiti maksimalno 200 dionica, a ukoliko bi zaposleni i ranije zaposleni upisali veći broj dionica nego što je ponuđeno, upisani iznos razmjerno bi se smanjio svima u jednakom postotku. U prvom krugu, pravo na upis i kupnju dionica uz popust imali su:

- a) zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću,
- b) zaposleni kod pravnih osoba iz društvenog sektora koje ne podliježu obvezi pretvorbe,
- c) svi drugi punoljetni građani Republike Hrvatske.

Zaposleni i ranije zaposleni imali su pravo prvenstva u kupnji dionica. Pogodnosti pri kupnji dionica bile su:

- osnovni popust 20%,
- dodatni popust od 1% za svaku navršenu godinu radnog staža,
- mogućnost obročne otplate do pet godina (u prvoj i drugoj godini otplatilo bi se 5%, u trećoj 20%, a u četvrtoj i petoj po 35% ukupne vrijednosti),

- mogućnost korištenja izvanrednog popusta u slučaju prijevremene uplate obroka (35% ako se uplati u prvoj godini; 20% za uplatu u drugoj godini; 15% za uplatu u trećoj godini te 10% ako se uplata izvrši u četvrtoj godini otplate).

Upis dionica obavljao se u upravi Poduzeća u razdoblju od 6. rujna do 16. rujna 1993., a potpisivanje ugovora od 21. rujna do 25. rujna 1993. Dioničari koji su potpisali ugovor o kupnji dionica, trebali su uplatiti prvi mjesečni obrok do 29. rujna 1993., a drugi obroci dospijevali su na naplatu svakog 29. u mjesecu za tekući mjesec.

Dionice s popustom upisalo je ukupno 238 dioničara u ukupnom iznosu 4.714.000,- DEM. Od navedenog broja, 120 je zaposlenih, ranije zaposlenih i umirovljenika 43, a preostalih 75 dioničara bili su djelatnici javnih poduzeća i ustanova.

Jedan je dioničar odabrao jednokratno plaćanje upisanih dionica, dok su se svi drugi odlučili za obročnu otplatu.

Za male dioničare, uplatu prvog obroka obavilo je Poduzeće starom deviznom štednjom i obveznicama Republike Hrvatske u predviđenom roku. Zaposlenicima je prvi obrok ustegnut od plaće, a umirovljenici su izvršili uplatu putem blagajne Poduzeća. Dana 7. listopada 1993., Hrvatska kreditna banka za obnovu izdala je potvrdu o izvršenoj uplati prvog obroka u ukupnom iznosu 49.451.817,- HRD.

3.7.2. Prijenos neupisanog i neotplaćenog dijela dionica fondovima

U drugom krugu za kupnju preostalih 11 993 dionica ili 12,7% od ukupnog broja dionica (drugih 50% umanjen za 37,3% rezerviranih dionica), nije primljena ni jedna ponuda. U skladu s odredbama Zakona o pretvorbi navedene dionice prenesene su fondovima i to:

- Hrvatskom fondu za privatizaciju 7 995 dionica ili 8,5%,
- Fondu radnika 2 799 dionica ili 3%, te
- Fondu poljoprivrednika 1 199 dionica ili 1,2%.

U tablici u nastavku daje se pregled početne strukture vlasništva dioničkog kapitala prema zaključenim ugovorima.

Tablica broj 1

Početna struktura vlasništva dioničkog kapitala

Redn i broj	Dioničar	Broj dionica	Vrijednost u DEM	Udjel u %
1.	Mali dioničari	47 140	4.714.000,-	50,0

2.	Hrvatski fond za privatizaciju	43 142*	4.314.200,-	45,8
3.	Fond radnika	2 799	279.900,-	3,0
4.	Fond poljoprivrednika	1 199	119.900,-	1,2
UKUPNO		94 280	9.428.000,-	100,0

* Od ukupno 43 140 dionica u vlasništvu Fonda, 35 147 dionica rezervirano je za prijašnje vlasnike.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Nakon provedene pretvorbe, u razdoblju od 1993. do 2001. dolazilo je do promjena u vlasničkoj strukturi Društva na sljedeće načine: prijenosom dionica iz portfelja Fonda drugoj pravnoj osobi te stradalnicima Domovinskog rata, prijenosom ugovora o kupnji dionica s popustom na druge stjecatelje, kupoprodajom otplaćenih dionica, te stjecanjem i prodajom vlastitih (trezorskih) dionica.

4.1. Privatizacija dionica iz portfelja državnih fondova

Dionice iz portfelja Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika, nominalne vrijednosti 119.900,- DEM ili 1,2% udjela u temeljnom kapitalu Društva, stekli su mali dioničari tijekom 1994.

Dionice iz portfelja Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika, nominalne vrijednosti 279.900,- DEM ili 3% udjela u temeljnom kapitalu Društva, otkupilo je Društvo. Kupoprodajni ugovor s Hrvatskim mirovinskim osiguranjem d.o.o., Zagreb, zaključen je u prosincu 1996.

Od raspoloživih dionica, iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju nominalne vrijednosti 799.500,- DEM, prenesene su dionice nominalne vrijednosti 670.600,- DEM društvu Bilokalnik d.d., Koprivnica, na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske, a u svrhu podmirenja obveza Ministarstva obnove i razvitka. Ostatak raspoloživih dionica u iznosu 128.900,- DEM, dodijeljen je invalidima Domovinskog rata i članovima obitelji poginulih branitelja na temelju odredbi Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

12

4.2. Stjecanje vlastitih (trezorskih) dionica

U razdoblju od 1996. do 2001., Društvo je stjecalo vlastite dionice od Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i društva Bilokalnik d.d., Koprivnica, te od malih dioničara u nominalnoj vrijednosti 780.600,- DEM, ili 8,3% temeljnog kapitala. Dionice su stjecane na temelju odluke Skupštine Društva, a iz razloga da se ponude zaposlenima u Društvu, što je u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima. Sve stečene vlastite dionice, prodane su trojici

dioničara uz plaćanje dugoročnim zajmom.

Dana 9. prosinca 1996., Društvo je s Hrvatskim mirovinskim osiguranjem d.o.o., Zagreb, zaključilo ugovor kojim je steklo 2 799 dionica nominalne vrijednosti 279.900,- DEM. Ugovorena je kupoprodajna cijena 279.900,- DEM u protuvrijednosti kuna na dan plaćanja. Iznos u visini 30% od ugovorene vrijednosti ili 83.970,- DEM trebalo je platiti u roku od 15 dana od dana potpisa, a preostali iznos od 195.930,- DEM u šest jednakih mjesečnih obroka uz ugovorenu kamatu od 15% godišnje. Za stjecanje dionica po navedenom ugovoru, Društvo je platilo ukupno 995.688,27 kn (279.900,- DEM) bez troškova ugovorenih kamata. Nabavna vrijednost dionica evidentirana je u poslovnim knjigama u iznosu 355,73 kn po dionici.

Dana 4. srpnja 1997., Društvo je s brokerskom kućom Fima d.o.o., Varaždin, zastupnikom društva Bilokalnik d.d., Koprivnica, zaključilo ugovor o kupoprodaji i prijenosu te steklo 3 353 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 335.300,- DEM. Ugovorena je kupoprodajna cijena od 234.710,- DEM ili 70,- DEM po dionici. Društvo je ugovorenu cijenu trebalo platiti u pet jednakih mjesečnih obroka uz kamatu 2,5% mjesečno, te platiti brokersku proviziju u visini 2,5% od ukupne kupoprodajne cijene. Za stjecanje dionica po navedenom ugovoru, plaćeno je ukupno 835.442,15 kn bez troškova ugovorene provizije brokeru i troškova kamata. Nabavna vrijednost dionica evidentirana je u poslovnim knjigama u iznosu 249,17 kn po dionici. Na ime troškova provizije plaćeno je 23.042,67 kn brokerskoj kući, a na ime kamata 28.382,28 kn. Navedene iznose trebalo je uključiti u obračun nabavne vrijednosti dionica. Stvarni trošak stjecanja dionica iznosio je 886.867,10 kn ili 264,50 kn po dionici.

Društvo je za svoje dioničare obavljalo tehničke poslove plaćanja dospjelih obroka za kupnju dionica od Fonda na sljedeći način: utvrdilo bi ukupan zbroj dospjelih obroka za sve dioničare, a zatim bi platilo Fondu starom deviznom štednjom. Potrebni iznosi stare devizne štednje nabavljani su na tržištu posredovanjem ovlaštenih društava za promet vrijednosnim papirima. Pri navedenim transakcijama, ostvarivan je popust od 10% do 18%, te je za iznos diskonta realno umanjena obveza dioničara. Svoje obveze prema Društvu, dioničari su podmirivali putem obustave iz plaća ili uplatom na blagajni Društva. Dio dioničara koji nisu mogli podmiriti svoje obveze, prenijeli su tijekom 1997. i 1998. neotplaćene dionice na Društvo. Na taj način Društvo je steklo 1 654 vlastite dionice, nominalne vrijednosti 165.400,- DEM, koje su plaćene 511.676,00 kn ili 309,36 kn po dionici.

4.3. Otudživanje vlastitih (trezorskih) dionica

Dana 3. listopada 1997., Društvo je prodalo 6 152 dionice nominalne vrijednosti 615.200,- DEM koje su stečene kupnjom od društva Hrvatsko mirovinsko osiguranje d.o.o. i Bilokalnik d.d. U poslovnim knjigama trošak stjecanja evidentiran je u iznosu od 1.831.130,42 kn ili 297,65 kn, odnosno 83,50 DEM prosječno po dionici.

Stvarni troškovi stjecanja iznosili su 1.882.555,37 kn ili 306,01 kn odnosno 85,84 DEM prosječno po dionici.

Na temelju ugovora o kupoprodaji i prijenosu dionica, Društvo je prodalo svojim zaposlenicima dionice pod sljedećim uvjetima: cijena po dionici određena je u protuvrijednosti 84,- DEM, a ukupna kupoprodajna cijena u iznosu 516.768,- DEM (protuvrijednost 1.842.107,70 kn ili 299,43 kn po dionici) otplaćuje se u 120 mjesečnih obroka. Ugovorene su kamate od 5,9% godišnje, s tim da se obračuna i plaća po otplati glavnice. Pod navedenim uvjetima, dioničari Bogdan Zajec i Branko Šimec stekli su svaki 2 050 dionica, a dioničar Smajo Dizdarević 2 052 dionice. Od pretvorbe do dana obavljanja revizije, navedeni dioničari su ujedno i zaposlenici u Društvu, a obavljaju funkcije u upravi ili nadzornom odboru. Društvo je prodalo dionice po vrijednosti nižoj za 40.447,67 kn od troškova nabave. Ukupno 1 654 vlastite dionice otkupljene od malih dioničara, Društvo je u dva navrata prodalo trojici navedenih dioničara. Na temelju ugovora od 20. listopada 1998. prodano je ukupno 654 dionice (svakome po 218 dionica). Ukupna nabavna vrijednost 654 dionica iznosila je 208.651,29 kn ili 319,04 kn po dionici, što je odgovaralo protuvrijednosti 85,81 DEM po dionici. U ugovorima, cijena po dionici je utvrđena u iznosu 86,- DEM odnosno 69.701,31 kn za 218 dionica ili 209.103,93 kn za sve 654 dionice. Kao i u prethodnim ugovorima, plaćanje je ugovoreno u 120 mjesečnih obroka koje ne obuhvaćaju kamate. Kamate su ugovorene u visini 5,9% godišnje s tim da se obračunavaju i plaćaju po otplati glavnice. Ostatak od 1 000 vlastitih dionica, prodano je navedenim dioničarima na temelju ugovora od 20. svibnja 1999. Ugovoreni su jednaki uvjeti otplate, obračuna i plaćanja kamata kao u ugovorima iz listopada 1997. i listopada 1998., uz dodatnu klauzulu počeka od jedne godine. Dioničari Bogdan Zajec i Branko Šimec stekli su po 330 dionica, a dioničar Smajo Dizdarević 340 dionica. Nabavna vrijednost navedenih 1 000 dionica iznosila je ukupno 303.099,30 kn ili 303,10 kn (78,10 DEM) po dionici. Po istoj cijeni dionice su i prodane.

S obzirom da kamate na odobrene zajmove po svim ugovorima o kupoprodaji dionica nisu plaćene niti pripisane glavnici, Društvo je trebalo utvrditi iznos kamata kao dohodak od nesamostalnog rada navedenih dioničara koji su ujedno i zaposlenici. U skladu s odredbama članka 7. Zakona o porezu na dohodak, dohodak od nesamostalnog rada trebalo je utvrditi u visini stope zaštitne kamate i obračunati porez na dohodak i prirez, te doprinose iz i na plaće u skladu s odredbama Zakona o mirovinskom osiguranju, Zakona o zdravstvenom osiguranju i Zakona o zapošljavanju.

U studenom 2001., Društvo je zaključilo dodatke uz ugovore o kupoprodaji i prijenosu dionica, kojim se kamata u visini zaštitne kamate obračunava uz svaki obrok otplate.

4.4. Stjecanje dionica od strane većinskih dioničara

Iz skupine malih dioničara koji su nakon provedene pretvorbe raspolagali s 50% temeljnog kapitala Društva, izdvojila su se tri veća dioničara. Na dan 23. listopada 2001., imali su u vlasništvu dionica nominalne vrijednosti 4.836.500,- DEM ili 51,3% temeljnog kapitala Društva. Otkupom vlastitih dionica Društva, stjecanjem neotplaćenih dionica od malih dioničara, te kupnjom od društva Bilokalnik d.d., većinski dioničari su stekli 24,6% temeljnog kapitala, a ostatak od 26,7% udjela u temeljnom kapitalu stečen je kupnjom otplaćenih dionica od malih dioničara.

Kupnjom vlastitih dionica Društva, stekli su ukupno 780.600,- DEM nominalne vrijednosti ili 8,3% temeljnog kapitala. Na temelju ugovora, koji je zaključen 4. srpnja 1997. s društvom Bilokalnik d.d., Bogdan Zajec i Branko Šimec su stekli po 1 118 dionica, a Smajo Dizdarević 1 117 dionica. Ukupna vrijednost dionica iznosila je 335.300,- DEM ili 3,6% temeljnog kapitala. Po navedenim ugovorima, Društvo je sa svog žiro računa plaćalo iznose kupoprodajne cijene u ugovorenim rokovima. Prije plaćanja s računa Društva, većinski dioničari su uplatili potrebne iznose u blagajnu Društva.

Početak rujna 1995. većinski dioničari su stekli ukupno 12 000 dionica nominalne vrijednosti 1.200.000,- DEM ili 12,7% temeljnog kapitala na temelju ugovora o prodaji dionica s malim dioničarima. Dana 23. rujna 1997., Fond je odbio zahtjev za produljenjem roka otplate stečenih dionica na 20 godina. Ostatak duga po dionicama, sa stanjem na dan 27. kolovoza 1997., za Bogdana Zajeca iznosio je 514.630,25 kn, za Smaju Dizdarevića 409.099,97 kn i za Branka Šimeca 727.590,66 kn. Navedene iznose većinski dioničari su platili po ugovorenoj dinamici do konca pete otplatne godine, odnosno do rujna 1998. Plaćanje je obavljano kupnjom stare devizne štednje od ovlaštenih brokerskih kuća te prijenosom u korist Fonda. Transakcije su obavljane s računa Društva u ime većinskih dioničara. Za iznos ostvarenog popusta, smanjivana je obveza dioničara po utvrđenim otplatnim obrocima. Obveze prema Društvu, dioničari su podmirivali gotovinom na blagajni Društva.

U razdoblju od srpnja 1997. do srpnja 1998., Bogdan Zajec je uplatio na blagajni Društva 780.648,60 kn, Smajo Dizdarević 734.496,12 kn, a Branko Šimec 1.008.176,14 kn. Društvo nije bilo u obvezi prijaviti navedene transakcije Uredu za sprječavanje pranja novca, jer iznosi pojedinačnih uplata nisu prelazili 105.000,00 kn.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVNI REZULTATI

U tablici u nastavku, prikazana je struktura vlasništva temeljnog kapitala u vrijeme obavljanja revizije, na dan 23. listopada 2001.

Tablica broj 2

Struktura vlasništva temeljnog kapitala na dan 23. listopada 2001.

Redni	Dioničar	Broj dionica	Vrijednost dionica	Udjel u
-------	----------	--------------	--------------------	---------

broj			u DEM	%
1.	Bogdan Zajec	19 934	1.993.400,-	21,1
2.	Branko Šimec	14 998	1.499.800,-	15,9
3.	Smajo Dizdarević	13 433	1.343.300,-	14,3
Ukupno (1+2+3)		48 365	4.836.500,-	51,3
4.	Mali dioničari	10 768	1.076.800,-	11,4
5.	Hrvatski fond za privatizaciju	35 147	3.514.700,-	37,3
Sveukupno		94 280	9.428.000,-	100,0

U vrijeme obavljanja revizije, udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjio se s početnih 50% na 11,4%. Iz ove skupine izdvojila su se tri dioničara koji su zajedno stekli većinski udjel od 51,3%. Udjel državnih fondova smanjio se s početnih 50% na 37,3%, a odnosi se na dionice Fonda, rezervirane za prijašnje vlasnike oduzete imovine koja je uključena u procjenu vrijednosti društvenog kapitala.

5.1. Naknada imovine prijašnjim vlasnicima

U društveni kapital bile su uključene i nekretnine oduzete nacionalizacijom i na drugi način. U ožujku 1993. prijašnji vlasnici Ciglane Zagreb dostavili su Agenciji zahtjev za vraćanje oduzete imovine, te je rezervirano 35 147 dionica u nominalnom iznosu 3.514.700,- DEM.

U skladu s odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, prijašnji vlasnici zatražili su u 1996. povrat oduzetih nekretnina i pokrenuli upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske za ponovnu procjenu nekretnina Društva. Fond je rješenjem od 5. veljače 1997., odbio prijedlog prijašnjih vlasnika za ponovnu procjenu nekretnina. Presudom Upravnog suda Republike Hrvatske od 7. prosinca 2000., poništeno je rješenje Fonda i određeno je ponavljanje postupka. U vrijeme obavljanja revizije, zastupnik prijašnjih vlasnika zatražio je od Fonda uvid u dokumentaciju. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove donio je 24. studenoga 2000. djelomično rješenje, kojim se utvrđuje prijašnjim vlasnicima pravo na naknadu za oduzete nekretnine poduzeća Ciglane Zagreb. Obveznik naknade je Fond koji će odrediti visinu naknade i to u dionicama Društva.

16

Dana 12. srpnja 2001., Ministarstvo pravosuđa, uprave i lokalne samouprave donijelo je rješenje kojim odbija žalbe Fonda i Društva na navedeno djelomično rješenje. Kao razlog žalbe naveden je neriješeni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske o zahtjevu prijašnjih vlasnika za ponovnom procjenom nekretnina Društva. Protiv navedenog rješenja, Društvo je tužbom pokrenulo spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U razdoblju od pretvorbe do dana obavljanja revizije, Društvo je poslovalo s dobitkom a redovito je podmirivalo zakonom propisane obveze i plaće. Za 1996., 1997. i 1998. isplatilo je dioničarima 5,00 kn dividende po dionici. U rujnu 2000., Fond je odobrio Društvu otplatu pripadajuće dividende u iznosu 594 290,00 kn u 12 mjesečnih obroka.

Prema podacima iz temeljnih financijskih izvještaja za 2000., ukupni prihodi Društva su iznosili 27.890.280,95 kn, ukupni rashodi 27.494.002,77 kn, a ostvarena dobit 396.278,18 kn. Ukupna aktiva, odnosno pasiva iznosile su 48.272.580,13 kn. U 2000., prosječno je bilo 120 zaposlenih. Koncem 2000., ukupna potraživanja iznosila su 3.369.429,90 kn, od čega su dugotrajna 1.937.132,29 kn, a kratkotrajna 1.432.297,61 kn. Dugotrajna potraživanja odnose se na potraživanja za otkup stanova i s osnove danih dugoročnih zajmova za otkup trezorskih dionica te za kupnju novog stana. Od iskazanih kratkotrajnih potraživanja, na potraživanja od kupaca za prodanu, a nenaplaćenu robu i usluge odnosi se iznos od 1.257.707 kn ili 87,8%. Ukupne obveze iznosile su 4.634.842,11 kn, od čega su kratkoročne 3.888.174,97 kn, a dugoročne 746.667,14 kn. Većina dugoročnih obveza, odnosi se na obveze prema državnom proračunu u visini 65% vrijednosti prodanih stanova. Najznačajniji dio kratkoročnih obveza u iznosu 2.486.291,00 kn ili 63,9%, odnosi se na obveze prema dobavljačima.

U 1990. ostvarena je proizvodnja od 40 623 286 komada opeke normalnog formata (NF), dok se u 1991. ostvarena proizvodnja smanjila na 31 745 574 komada opeke normalnog formata. Tijekom 1997. i 1998., Društvo je tehnološki unaprijedilo proizvodnju i to nabavom nove preše za opeku, plamenika za tunelske peći, rezaćeg stola i transportera. U 1999. proizvedeno je 32 598 000 komada opeke normalnog formata, što je za 9,4% manje od 1998., iz razloga jer se prvih mjeseci u godini obavljao remont postrojenja, te prelazak na novo energetsko gorivo.

Tijekom 2000. proizvedeno je 33 516 840 komada opeke normalnog formata ili 2,8% više u odnosu na prethodnu godinu.

U skladu s odredbama članka 60. Zakona o rudarstvu, Ministarstvo gospodarstva donijelo je 31. siječnja 1996. Rješenje o utvrđivanju količine i kakvoće te razvrstavanju rezervi opekarske gline u ležištu Grmoščica. Ministarstvo gospodarstva je u veljači 2000. donijelo novo rješenje i produžilo dozvolu za eksploataciju mineralnih sirovina za sljedećih pet godina. Rješenju je priložen i elaborat o rezervama opekarske gline ležišta Grmoščica (obnova rezervi), koji je izradio Institut za geološka istraživanja iz Zagreba. Nakon završene eksploatacije na prostoru eksploatacijskog polja, Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba planirana je sadnja park šume.

17

Od trenutka pretvorbe do dana obavljanja revizije, Društvo je prodalo jedan objekt koji je bio obuhvaćen postupkom pretvorbe i privatizacije. U srpnju 1997. prodano je odmaralište u Crikvenici po cijeni od 300.000,- DEM.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Ciglane Zagreb.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere je li pretvorba i privatizacija provedena u skladu s

odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih 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

Vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. procijenjena je u iznosu 9.428.000,- DEM, a ukupna vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 8.197.112,- DEM. Naveden iznos uključuje vrijednosti proizvodnog kompleksa u Zagrebu 7.662.259,- DEM, odmarališta u Ninu 186.630,- DEM, odmarališta u Crikvenici 160.223,- DEM i stanova u Zagrebu 188.000,- DEM.

U elaboratu o procjeni, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta proizvodnog kompleksa u Zagrebu površine 104 349 m² utvrđena je u iznosu 19,50 DEM/m² ili ukupno 2.034.805,- DEM. U izračunu je primijenjena jedinična cijena po m² za treće gradsko područje koju je dao Gradski sekretarijat za financije - Područni odjel Črnomerec, odnosno povjerenstvo za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta. Prema objavi Gradskog sekretarijata za financije, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u trećem području na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 31,- DEM/m² ili 11,50 DEM više od primijenjene.

U zapisniku o procjeni, povjerenstvo je navelo da je utvrdilo cijenu prema podacima kojima je raspolagalo, a nije navelo razloge zašto je utvrđena cijena zemljišta niža od gradske odluke. Kad bi se primijenila cijena od 31,- DEM/m², ukupna vrijednost zemljišta iznosila bi 3.234.819,- DEM ili za 1.200.014,- DEM viša od procijenjene. S obzirom da ne postoji dokumentacija o opravdanosti smanjenja cijene, ne može se dati ocjena o ispravnosti provedenog postupka.

U rješenju Fonda kojim se daje suglasnost na provedbu pretvorbe, vrijednost rezervacije za prijašnje vlasnike pogrešno je uvećana za 16.175,- DEM s naslova vrijednosti 396 m² zemljišta odmarališta u Crikvenici. Za navedeno zemljište nije naznačena rezervacija dionica niti je predmet potraživanja prijašnjih vlasnika.

U procjenu i rezervaciju uključeno je i zemljište k.č. 378 veličine 1 787 m² koje je 1990. prodano stambenoj zadruzi Stanograd. Prodane nekretnine bile su evidentirane u poslovnim knjigama iz razloga što kupac nije u cijelosti podmirio svoju obvezu. Vjerodostojna dokumentacija o navedenom potraživanju ne postoji.

18

Prijašnji vlasnici zatražili su povrat nekretnina i pred Upravnim sudom Republike Hrvatske pokrenuli upravni spor za ponovnu procjenu vrijednosti Poduzeća. Do okončanja sudskog postupka (koji je u tijeku), ne može se dati konačna ocjena o ispravnosti postupka pretvorbe.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije provedeni su u skladu sa zakonskim odredbama, uz napomenu da rezervirane dionice nisu prenesene prijašnjim vlasnicima jer je postupak u tijeku.

U razdoblju od pretvorbe do dana obavljanja revizije Društvo je poslovalo s dobitkom. Redovito

je podmirivalo zakonske obveze i isplaćivalo plaće. Društvo je tehnološki unaprijedilo proizvodnju i očuvalo produktivnu zaposlenost u skladu s razvojnim programom.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik pravne osobe u očitovanju od 6. veljače 2002. nije imao primjedbi i dopuna na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Ciglane Zagreb.

19

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 od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

U reviziji sudjelovali:

Miroslav Šklebar, dipl. oec.

Anita Meničanin, dipl. iur.

Boris Kardum, dipl. oec.

Ovlašteni državni revizor:

Zdravko Cindrić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

(žig i potpis)