



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Područni ured Bjelovar

---

IZVJEŠJE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

PRIGORKA STANOGRADNJA, SESVETE

Bjelovar, studeni 2003.

SADRŽAJ

strana

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEJU	2

2.1.	Podaci o dru{tvenom poduze}u		2
2.2.	Statusne i druge promjene	3	
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE		3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3	
3.1.1.	Program pretvorbe		4
3.1.2.	Razvojni program		4
3.1.3.	Izvjek{taj Slu`be dru{tvenog knjigovodstva Hrvatske	5	
3.1.4.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduze}a	5	
3.2.	Potvrda o suglasnosti na pretvorbu	7	
3.3.	Provedba programa pretvorbe	8	
3.4.	Upis u sudski registar	9	
4.	PROMJENE VLASNI^KE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	9	
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	9	
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	11	
4.3.	Vlastite dionice		12
5.	VLASNI^KA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRU[TVIA		13
5.1.	Vlasni~ka struktura u vrijeme obavljanja revizije	13	
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvje{tajima	14	
5.3.	Raspolaganje nekretninama	17	
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	18	
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	18	
6.2.	Ocjena postupaka privatizacije		18
7.	O^ITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE		20



REPUBLIKA HRVATSKA

DR@AVNI URED ZA REVIZIJU

Podru~ni ured Bjelovar

Klasa: 041-03/01-01/357

Urbroj: 613-09-03-19

Bjelovar, 13. studenoga 2003.

IZVJE[JE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRU[TVENOG PODUZE]A PRIGORKA STANOGRADNJA, SESVETE

Na temelju odredbi Zakona o dr`avnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pro~i{ }eni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije dru{tvenog poduze}a Prigorka Stanogradnja, Sesvete.

Revizija je obavljena u razdoblju od 11. kolovoza do 13. studenoga 2003.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Me|unarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94) i Kodeksom profesionalne etike dr`avnih revizora.

## 1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljede}i zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi dru{tvenih poduze}a (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, ~~94~~ 2/94, 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Zakon o trgova~kim dru{tvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine ~~180~~ 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Zakon o pretvaranju deviznih depozita gra|ana u javni dug Republike Hrvatske (Narodne novine 106/93),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunisti~ke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 118/01, 80/02, 81/02),
- Upute za provedbu ~lanka 11. Zakona o pretvorbi dru{tvenih poduze}a (Narodne novine 26/91, 99/03),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O DRU[TVENOM PODUZE]U

## 2.1. Podaci o dru{tvenom poduze}u

Dru{tveno poduze}e Prigorka Stanogradnja s p.o., Sesvete, Luka 39 (dalje u tekstu: Poduze}e) nastalo je u rujnu 1989. izdvajanjem osnovne organizacije Stanogradnja, Sesvete iz radne organizacije Prigorka IGM, Sesvete. Uskla|enje sa Zakonom o poduze}ima upisano je u sudski registar kod Okru`nog privrednog suda u Zagrebu 29. prosinca 1989. rje{enjem Fi-3503/89-2.

Osnovna djelatnost Poduze}a bila je proizvodnja proizvoda od betona i gipsa, te gra|enje, projektiranje i nadzor nad gra|enjem. U razdoblju od 1987. do 1991. Poduze}e se prete`no bavilo gra|enjem stanova. Koncem 1991. imalo je 147 zaposlenika, a osoba ovla{tena za zastupanje Poduze}a bio je Stjepan Il{i}.

Prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. aktiva, odnosno pasiva Poduze}a iznosila je 26.100.000.- HRD. U bilanci uspjeha za 1991. iskazani su ukupni prihodi u iznosu 101.647.000.- HRD, ukupni rashodi u iznosu 101.036.000.- HRD, te bruto dobit u iznosu 611.000.- HRD.

## 2.2. Statusne i druge promjene

Prema rje{enju Okru`nog privrednog suda u Zagrebu broj Fi-9268/93 od 11. lipnja 1993. Poduze}e je pretvorbom promijenilo organizacijski oblik u dioni~ko dru{tvo i posluje pod nazivom Prigorka Stanogradnja d.d. Sesvete, Trg Lovre Mata{i}a 10, (dalje u tekstu: Dru{tvo). Temeljni kapital upisan je u iznosu 939.800.000.- HRD, odnosno u iznosu 1.480.000.- DEM i podijeljen je na 14 800 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM za dionicu.

Uskla|enje op}ih akata s odredbama Zakona o trgova~kim dru{tvima obavljeno je 27. velja~e 1996. prema rje{enju Trgova~kog suda u Zagrebu broj Tt-95/6418-2. Upisani temeljni kapital nije mijenjan te je iznosio 1.480.000,- DEM.

Dru{tvo nije kupovalo dionice niti stjecalo udjele u drugim dru{tvima.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi Poduze}a u dioni~ko dru{tvo donio je radni~ki savjet. Predsjednik radni~kog savjeta bio je Boris Ore{i}, a ~lanovi [tefica Brezak, Ivan Marti}, Vjekoslav Petrinjak, Tomo Hegedi}, Slavko Zidari}, Mato Bobani}, Stipo Kasalo i Josip Sinkovi}. Na odluci o pretvorbi navedeno je da je donesena 15. velja~e 1991., ali iz zapisnika sa sjednice radni~kog savjeta odr`ane navedenog dana nije vidljivo da je donesena odluka o pretvorbi ve} je radni~ki savjet informiran da Poduze}e treba obaviti predradnje u vezi pretvorbe. Odluka o pretvorbi, te druga dokumentacija utvr|ena odredbama ~lanka 11. Zakona o pretvorbi dru{tvenih poduze}a dostavljena je Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) 21. svibnja 1992., odnosno u zakonskom roku. Prema odluci temeljni kapital se sastoji od procijenjene vrijednosti Poduze}a u iznosu 55.658.000 din, odnosno 1.011.900,- DEM, a podijeljen je na 10 119 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM za dionicu. Pretvorba je planirana izdavanjem dionica u iznosu procijenjene vrijednosti Poduze}a, te prodajom svih dionica na obro~nu otplatu pet godina zaposlenima i ranije zaposlenima,

odnosno osobama iz članka 5. stavka 1. točka 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Od 10 119 dionica planirano je prodati 50,00% dionica uz popust, a drugih 50,00% bez popusta.

Dionice koje ostanu neupisane, odnosno koje se ne prodaju nakon obavljenog prikupljanja ponuda, planirano je prodati u roku osam dana neposrednom pogodbom fizičkim osobama bez prava na popust i bez prava na obročno plaćanje. Neprodane dionice predviđeno je prenijeti fondovima u skladu sa zakonskim propisima.

Na zahtjev Agencije Poduzete je dopunilo procjenu vrijednosti imovine, te je radnički savjet 30. studenoga 1992. izmijenio odluku o pretvorbi. Prema izmijenjenoj odluci, temeljni kapital se sastoji od procijenjene vrijednosti Poduzete u iznosu 81.385.638 din, odnosno 1.480.000,- DEM iskazano prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske 1,- DEM = 55,- HRD na dan 31. prosinca 1991. Podijeljen je na 14 800 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM za jednu dionicu. Model pretvorbe nije mijenjan.

### 3.1.1. Program pretvorbe

Programom pretvorbe donesenim 15. svibnja 1992. utvrđeno je da se Poduzete pretvara u dioničko društvo prodajom dionica u cijelosti. Prema programu pretvorbe, temeljni kapital, što je utvrđeno u visini procijenjene vrijednosti Poduzete, odnosno u iznosu 1.011.900,- DEM, dijeli se na 10 119 dionica, od čega je 50,00% planirano prodati uz popust, a drugih 50,00% bez prava na popust. Druge odredbe programa pretvorbe odnose se na opće podatke o Poduzetu, te postupak, uvjete prodaje i otplatu dionica.

Nakon dopune procijenjene vrijednosti Poduzete donesena je 30. studenoga 1992. odluka o izmjeni programa pretvorbe prema kojoj temeljni kapital iznosi 1.480.000,- DEM, dok druge odredbe programa pretvorbe nisu mijenjane.

### 3.1.2. Razvojni program

Iz razvojnog programa nije vidljivo kada je donesen ni razdoblje na koje se odnosi. Razvojnim programom planirano je povećanje produktivnosti na način da se smanje sati rada po jedinici proizvoda stambene površine s 35 sati/m<sup>2</sup> na manje od 25 sati/m<sup>2</sup>, da se unaprijede postupci završne obrade zidova, podova i stropova, te koriste novi materijali koji postoje na tržištu. Planirano je povećanje obrazovanja zaposlenika, informatička opremljenost, te bolji marketinški pristup prodaji proizvoda organiziranjem službe prodaje na domaćem području i u inozemstvu. Navedeno je da Poduzete nema vlastitih sredstava, a financiranje je planirano u dogovoru s budućim ulagateljima u okviru uobičajenih odnosa u građevinarstvu.

U razvojnom programu nisu navedeni količinski ni financijski pokazatelji planiranoga razvoja, te se ne može pratiti realizacija količinskog i financijskog dijela programa, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Prema Izvještaju Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske od 9. travnja 1992., godišnji obračun za 1991. iskazan je u skladu s propisima.

### 3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzete

Procjenu vrijednosti Poduze}a obavili su zaposlenici Poduze}a i to: Ankica Samec, Davorin @ele, Ivica Radi~evi}, te Ratimir Sviben. Procjena je obavljena u razdoblju sije~anj - travanj 1992., a kao polazna osnova za procjenu kori{teni su podaci iz bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. Procjena je obavljena stati~kom metodom.

Prema elaboratu dostavljenom Agenciji 21. svibnja 1992., procijenjena vrijednost Poduze}a iznosila je 55.658.000.- HRD, odnosno 1.011.963,- DEM iskazano prema te~aju 1,- DEM = 55.- HRD na dan 31. prosinca 1991. Na zahtjev Agencije od 20. srpnja i 23. listopada 1992., Poduze}e je izradilo dopunu elaborata, prema kojoj je procijenjena vrijednost Poduze}a iznosila 1.479.739,- DEM i ve}a je za 467.776,- DEM u odnosu na procijenjenu vrijednost Poduze}a iskazanu u elaboratu.

U tablici broj 1 daje se pregled knjigovodstvene vrijednosti Poduze}a, te procijenjene vrijednosti Poduze}a prema elaboratu i dopuni elaborata.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduze}a

u DEM

Redni broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Procijenjena vrijednost prema dopuni elaborata
1.	Zemlji{te	-	78.248,-	456.165,-
2.	Gra evinski objekti	65.550,-	330.568,-	325.099,-
3.	Oprema	97.349,-	565.583,-	568.974,-
4.	Zalihe	77.382,-	77.382,-	169.319,-
5.	Potra`ivanja	64.873,-	64.873,-	64.873,-
6.	Druga imovina	169.400,-	169.400,-	169.400,-
I. Ukupno imovina		474.554,-	1.286.054,-	1.753.830,-
7.	Obveze	153.891,-	153.891,-	153.891,-
8.	Pasivna vremenska razgrani~enja	120.200,-	120.200,-	120.200,-
II. Ukupno odbitne stavke		274.091,-	274.091,-	274.091,-
Vrijednost Poduze}a		200.463,-	1.011.963,-	1.479.739,-

Prema elaboratu, procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 408.816,- DEM, a odnosi se na procijenjenu vrijednost gra|evinskih objekata u iznosu 330.568,- DEM i zemlji{ta u iznosu 78.248,- DEM. Unutar procijenjene vrijednosti gra|evinskih objekata, procijenjena vrijednost priklju~aka komunalne infrastrukture iznosi 87.112,- DEM, a vanjskog ure|enja 4.487,- DEM.

Elaborat sadr`i podatke o lokaciji objekata s tlocrtima, tehni~ki opis i povr{inu svakog pojedinog objekta, opremljenost komunalnom infrastrukturom, te izra~un procijenjene vrijednosti. U elaboratu je navedeno je da je procjena vrijednosti gra|evinskih objekata (gra|evinski, obrtni~ki, zavr{ni i drugi radovi te instalacije) obavljena na temelju podataka o cijenama radova u gra|evinarstvu iz biltena Standardna kalkulacija umanjjenih zbog starosti i tro{nosti. Procjena vrijednosti nekretnina na prostoru proizvodnog pogona obavljena je po metodi kalkulativnih elemenata, a prema izvedenim koli~inama i va`e}im jedini~nim cijenama uz pretpostavku da izvedeni objekti ostanu u funkciji, dok su ulaganja u infrastrukturu procijenjena prema stvarnim tro{kovima.

Uz elaborat su prilo`eni podaci o prometnim vrijednostima gra|evinskog i poljoprivrednog

zemlji{ta grada Zagreba, podaci o tr`i{nim cijenama dobavlja~a opreme, gra|evnog materijala, gra|evinskog zemlji{ta i priklju~aka, podaci iz biltena Standardna kalkulacija iz prosinca 1991. i 1992., preslike katastarskih planova, te ugovor o izgradnji objekata komunalne infrastrukture. Za nekretnine u vlasni{tvu Poduze}a prilo`eni su dokazi o vlasni{tvu i pravu kori{tenja i to: izvodi iz zemlji{nih knjiga, rje{enja op}ine Sesvete o uzimanju neizgraenog gra|evinskog zemlji{ta u dru{tvenom vlasni{tvu iz posjeda prija{njih vlasnika i dodjeli Poduze}u na kori{tenje radi izgradnje stambenih objekata za kolektivno stanovanje, gra|evne dozvole, rje{enje zavoda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba o promjeni na zemlji{tu, katastarski planovi, te potvrda zemlji{no-knji`nog odjela op}inskog suda Sesvete o zaprimljenom prijedlogu za diobu nekretnina pravnih sljednika radne organizacije Prigorka IGM Sesvete.

Prema dopuni elaborata procijenjena vrijednost nekretnina iznosila je 781.264,- DEM, odnosno pove}ana je za 372.448,- DEM, od ~ega se na pove}anje vrijednosti zemlji{ta odnosi 377.917,- DEM, a na smanjenje vrijednosti gra|evinskih objekata 5.469,- DEM. Dopunom elaborata obuhva}eno je zemlji{te koje pripada Poduze}u na temelju nagodbe pravnih sljednika radne organizacije Prigorka Sesvete od 26. svibnja 1992. i rje{enja zavoda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba od 9. studenoga 1992. Uz dopunu elaborata prilo`ena je nagodba o diobi nekretnina pravnih sljednika radne organizacije Prigorka IGM Sesvete.

Prema elaboratu, procijenjena vrijednost opreme iznosila je 565.583,- DEM. Oprema je procijenjena na na~in da je tr`i{na vrijednost nove opreme umanjena ovisno o fizi~koj istro{enosti ili tehnolo{kom stanju opreme. Prema dopuni elaborata procijenjena vrijednost opreme iznosila je 568.974,- DEM, odnosno pove}ana je za 3.391,- DEM.

Do pove}anja procijenjene vrijednosti opreme do{lo je jer je dopunom elaborata obuhva}ena procjena otpisane opreme.

Vrijednost zaliha prema elaboratu procijenjena je u iznosu 77.382,- DEM i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1991. Prema dopuni elaborata procijenjena vrijednost zaliha iznosila je 169.319,- DEM, odnosno pove}ana je za 91.937,- DEM. Do pove}anja procijenjene vrijednosti zaliha do{lo je jer je dopunom elaborata obavljena procjena na na~in da su primijenjene tr`i{ne cijene za sve artikle koji su zna~ajni ili po cijeni ili po koli~ini, te ~ine zna~ajni dio ukupnih zaliha, dok su za manje zna~ajne koli~ine i vrijednosti uneseni knjigovodstveni podaci.

Vrijednost potra`ivanja procijenjena je u iznosu 64.873,- DEM po knjigovodstvenoj vrijednosti. Od toga se najve}i dio u iznosu 60.782,- DEM odnosi na potra`ivanja za dane predujmove, na potra`ivanja od kupaca u zemlji u iznosu 3.673,- DEM, te na potra`ivanja od dr`avnih institucija u iznosu 418,- DEM.

Vrijednost druge imovine procijenjena je u iznosu 169.400,- DEM po knjigovodstvenoj vrijednosti. Odnosila se na kratkoro~na financijska ulaganja i ulaganja u povezana poduze}a u iznosu 72.745,- DEM, nov~ana sredstva u iznosu 56.673,- DEM, ulo`ena sredstva u banke u iznosu 7.018,- DEM, aktivna vremenska razgrani~enja u iznosu 7.564,- DEM, te sredstva zajedni~ke potro{nje za potrebe stanovanja u iznosu 25.382,- DEM i druge potrebe u iznosu 18,- DEM. Na temelju odluke radni~kog savjeta od 15. svibnja 1992. nije procijenjen dio sredstava zajedni~ke potro{nje, {to se odnosi na potrebe stanovanja knjigovodstvene vrijednosti 25.382,- DEM.

Vrijednost obveza i pasivnih vremenskih razgrani~enja procijenjena je u iznosu 274.091,- DEM i jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1991.

Knjigovodstvena vrijednost Poduze}a na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 11.025.465.- HRD,

{to je prema te~aju na navedeni dan 1,- DEM = 55.- HRD iznosilo 200.463,- DEM. Izra~unana je kao razlika izme|u vrijednosti aktive u iznosu 26.100.465.- HRD, odnosno 474.554,- DEM umanjene za vrijednost obveza i pasivnih vremenskih razgrani~enja u iznosu 15.075.000.- HRD, odnosno 274.091,- DEM.

### 3.2. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu

Agencija je 11. velja~e 1993. donijela potvrdu kojom je Poduze}u dana suglasnost na namjeravanu pretvorbu u skladu s odlukom o pretvorbi i dokumentacijom dostavljenom Agenciji.

Prema potvrdi procijenjena vrijednost Poduze}a iznosila je 916.120.000.- HRD ili 1.480.000,- DEM iskazano prema te~aju 1,- DEM = 619.- HRD na dan 8. velja~e 1993., odnosno prema srednjem te~aju Narodne banke Hrvatske na dan predaje potpune dokumentacije. Vrijednost utvr|ena u HRD va`ila je 30 dana od dana uru~enja potvrde.

Prema prilogu potvrde, Poduze}e se pretvara u dioni~ko dru{tvo prodajom dionica s pravom na popust osobama iz ~lanka 5. stavka 1. to~ka 1. Zakona o pretvorbi dru{tvenih poduze}a u iznosu 458.060.000.- HRD ili 740.000,- DEM, a bez prava na popust osobama iz ~lanka 5. stavka 1. to~ka 1. Zakona o pretvorbi dru{tvenih poduze}a u iznosu 367.067.000.- HRD ili 593.000,- DEM. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 61.900.- HRD, odnosno 100,- DEM.

Prema potvrdi, u Hrvatskom fondu za razvoj rezervirano je 1 470 dionica nominalne vrijednosti 147.000,- DEM uz nekretninu Padov~eva 6 na k.~. 1755 z.k.ul. broj 7324 k.o. Zagreb povr{ine 179,9 ~hv i 167,89 m<sup>2</sup> za koju se u vrijeme pretvorbe Poduze}a vodio postupak utvr|ivanja nositelja prava kori{tenja i raspolaganja.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Postupak pretvorbe Poduze}a u dioni~ko dru{tvo proveden je u skladu s potvrdom Agencije. Poduze}e je 19. velja~e 1993. u dnevnom tisku objavilo poziv za upis i prodaju 13 330 dionica ili 90,07% ukupnog broja, dok je 1 470 dionica ili 9,93% ukupnog broja bilo rezervirano. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Najve}i broj zaposlenih i ranije zaposlenih upisao je znatno manji broj dionica s popustom od 200 dionica koliko je po zakonu bilo mogu}e kupiti uz popust, a iz dokumentacije razlozi nisu vidljivi. Prodano je svih 13 330 dionica ponu|enih na prodaju. Od toga je s pravom na popust prodano 7 400 dionica ili 50,00% ukupnog broja zaposlenima i ranije zaposlenima (dalje u tekstu: mali dioni~ari). Bez prava na popust prodano je 5 930 dionica ili 40,07% ukupnog broja dionica petorici zaposlenika i to Stjepanu Il~i}u, Ratimiru Svibenu, Ivanu Radi~evi}u, Frani Zadru i Ankici Samec, od kojih je svaki kupio 1 186 dionica.

Hrvatski fond za razvoj je 5. o`ujka 1993. s 92 mala dioni~ara zaklju~io ugovore o prodaji dionica s popustom na obro~nu otplatu do pet godina, te pet ugovora o prodaji dionica bez popusta uz jednokratnu otplatu. U Hrvatskom fondu za razvoj rezervirano je 1 470 dionica nominalne vrijednosti 147.000,- DEM ili 9,93% temeljnog kapitala Dru{tva.



### 3.4. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština Društva održana je 16. travnja 1993. Promjena organizacijskog oblika Poduzeća u dioničko društvo upisana je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu 11. lipnja 1993. rješenjem broj Fi-9268/93. Temeljni kapital upisan je u iznosu 939.800.000 HRD, odnosno u iznosu 1.480.000,- DEM i podijeljen je na 14 800 dionica. Kao dioničari u sudski registar upisani su: Fond s 1 470 dionica nominalne vrijednosti 147.000,- DEM, Marijan Antoli s 59 dionica nominalne vrijednosti 5.900,- DEM, te Jozo Babi sa 118 dionica nominalne vrijednosti 11.800,- DEM, dok je za drugih 90 dioničara koji su ukupno kupili 13 153 dionice nominalne vrijednosti 1.315.300,- DEM priložen popis (od rednog broja 4 do 93).

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

### 4.1. Dionice s popustom i bez popusta

#### - Dionice s popustom

U postupku pretvorbe 92 mala dioničara su uz popust i na obročno otplatu do pet godina kupili 7 400 dionica ili 50,00% ukupnog broja dionica.

Dioničari zaposlenici Društva dionice su otplaivali putem Društva na način da je Društvo zaposlenicima mjesečno obustavljalo sredstva od plaće te ih potom uplaivalo na račun Fonda. Drugi dioničari (prijašnji zaposlenici) dionice su otplaivali putem blagajne Društva ili izravno na račun Fonda. U razdoblju od pretvorbe, odnosno od 12. ožujka 1993., do 20. travnja 1994. Fondu su dionice otplaivane gotovinom, a od 20. svibnja 1994. do obavljanja revizije (rujan 2003.) otplata dionica obavljena je najvećim dijelom starom deviznom (tednjom i obveznicama Republike Hrvatske. Društvo je staru deviznu (tednju i obveznice Republike Hrvatske kupovalo uz popust od 11,00% do 32,00%, a zaposlenima je sredstva za dionice od plaće umanjivalo za navedeni popust. U poslovnim knjigama, sredstva prikupljena za otplatu dionica Društvo je evidentiralo kao povećanje obveza prema malim dioničarima, dok je kao smanjenje obveza evidentiralo uplate Fondu ili kupnju stare devizne (tednje i obveznica. Podaci su evidentirani u ukupnim iznosima. Koncem kolovoza 2003. Društvo nema obveza prema Fondu niti potražuje od dioničara.

Na temelju ugovora o prijenosu dionica zaključenih 14. travnja 1994. i 14. ožujka 1995., dva mala dioničara prenijeli su 105 dionica drugoj dvojici malih dioničara, a 16. veljače 1996. jedan mali dioničar prenio je 200 dionica na fizičku osobu (Branko Bakmaz), te je preneseno 305 dionica ili 2,06% ukupnog broja dionica. Od toga 117 dionica nije bilo otplaćeno Fondu. Ugovori o prijenosu dionica zaključeni su u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Branko Bakmaz nastavio je otplaivati dionice do siječnja 1999. U veljači 1999. Fond je raskinuo ugovor s Brankom Bakmazom na temelju kojeg je u portfelj Fonda preneseno 55 neotplaćenih dionica. Razlozi raskida ugovora iz dokumentacije nisu vidljivi.

U razdoblju od 3. studenoga 1994. do 20. lipnja 1997. mali dioničari (20) prenijeli su na Društvo 1 115 dionica ili 7,53% ukupnog broja na temelju ugovora o prijenosu. Od toga 598 dionica nije bilo otplaćeno Fondu. Svi ugovori o prijenosu dionica zaključeni su u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odnosno u ugovorima je naveden broj otplaćenih i neotplaćenih dionica, nominalna vrijednost neotplaćenih dionica, ugovori su ovjereni kod javnog bilježnika, a jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica dostavljen je Fondu.

Na temelju ugovora o prijenosu i prodaji otpla}enih dionica zaklju}enoga 25. o`ujka 2003. jedan mali dioni}ar prenio je 143 otpla}ene dionice Kre{imiru Il{i}u, Vara`dinska 16. Zlatar. U ugovoru o prijenosu dionica navedeno je da }e cijena i na~in pla}anja biti utvr}eni posebnim dodatkom ugovoru. Navedenog dodatka ugovoru nema u dokumentaciji Dru{tva.

Od studenoga 1993. do o`ujka 1997. najmanje jedanaest malih dioni}ara steklo je uvjete za raskid ugovora s Fondom jer nisu redovito otpla}ivali dionice. Fond nije u ugovorenim rokovima raskidao ugovore. Prema odredbama ugovora zaklju}enih u o`ujku 1993. izme}u Fonda i malih dioni}ara, ako kupac ne uplati dva obroka uzastopno, prodavatelj mo`e pisanim putem pozvati kupca da u naknadnom roku 15 dana uplati zaostale obroke i o tome pisanim putem obavijesti prodavatelja, a u protivnom }e prodavatelj raskinuti ugovor. U skladu sa zakonskim propisima 66 dioni}ara zaklju}ilo je 20. o`ujka 1997. s Fondom dodatak ugovoru o kupoprodaji dionica kojim je rok otplate produ`en na 16 godina. U razdoblju od 25. velja~e 1999. do 7. travnja 2003. Fond je zbog nepla}anja raskinuo ugovore s 23 mala dioni}ara nakon ~ega je u portfelj Fonda preneseno 658 neotpla}enih dionica. Nakon toga, mali dioni}ari imaju 5 284 dionica, odnosno 35,70% ukupnog broja dionica.

#### - Dionice bez popusta

U postupku pretvorbe, bez prava na popust i uz jednokratno pla}anje, prodano je 5 930 dionica ili 40,07% ukupnog broja dionica. Dionice bez popusta kupilo je pet fizi}kih osoba, svaka po 1 186 dionica ili 8,01% ukupnog broja dionica. S obzirom da su spomenute fizi}ke osobe kupile svaka po 199 dionica s popustom, odnosno ukupno 995 dionica s popustom, zajedno su imali 6 925 dionica ili 46,79% ukupnog broja dionica Dru{tva.

Pla}anje dionica bez popusta u ime svih pet kupaca obavila je Privredna banka d.d. Zagreb (dalje u tekstu: Privredna banka) 12. o`ujka 1993. Pla}anje je obavljeno obveznicama Republike Hrvatske u vrijednosti 299.219,- DEM ili 244.761.140,- HRD, odnosno u vrijednosti 59.843,70 DEM ili 48.952.150,- HRD po svakom dioni}aru.

Za otplatu dionica bez popusta kupci su 31. o`ujka 1993. zaklju}ili s Privrednom bankom ugovore o kreditu, a 8. rujna 1993. dodatak ugovoru. Svakom kupcu dionica bez popusta odobren je kredit u iznosu 59.843,70 DEM uz fiksnu godi{nju kamatu u visini 10,00% i uz primjenu devizne klauzule. Rok otplate ugovoren je na pet godina uz godinu dana po~eka, odnosno u deset jednakih {estomjese~nih obroka od kojih je prvi dospijevao 30. rujna 1995.

Osiguranje vra}anja kredita ugovoreno je upisom prava zaloga na nekretninama dioni}ara, dvjema bianco mjenicama, trojicom jamaca, te ovla}tenjem banci da mo`e raspolagati svim depozitarnim ra~unima korisnika kredita, ugovorom o prijenosu prava i potra`ivanja koja proizlaze iz ugovora o kupnji dionica zaklju}enog s Hrvatskim fondom za razvoj, izjavom da }e dioni}ko dru{tvo putem Privredne banke obavljati dinarsko i devizno poslovanje, te zalog na dionicama kupljenim kreditom banke. Kredit je odobren uz polog i oro~enje deviznog depozita u visini 10,00% iznosa odobrenog kredita na rok 12 mjeseci uz kamatnu stopu 1,00% godi{nje. Prema podacima Privredne banke, svi kupci dionica bez popusta su u prosincu 2000. u cijelosti podmirili obveze vezane za otplatu kredita.

Jedan kupac dionica bez popusta (Stjepan Il{i}) zaklju}io je 25. o`ujka 2003. dva ugovora o prijenosu dionica na temelju kojih je prenio svih 1 186 dionica kupljenih bez popusta. Od toga je 593

dionice prenio Kre{imiru Il~i}u, a 593 dionice Miroslavu Il~i}u, obojici iz Zlatara, Vara`dinska 16. U ugovoru o prijenosu dionica navedeno je da }e se cijena i na~in pla}anja utvrditi dodatkom ugovoru. U dokumentaciji Dru{tva nema dodatka ugovoru.

Nakon navedenoga prijenosa fizi~ke osobe koje su kupile dionice bez popusta imaju 4 744 dionice ili 32,05% ukupnog broja dionica.

#### 4.2. Dionice iz portfelja fondova

U postupku pretvorbe u portfelj Fonda preneseno je 1 470 dionica ili 9,93% ukupnog broja dionica koje su rezervirane. Raskidima ugovora u razdoblju od 25. velja~e 1999. do 7. travnja 2003. Fond je stekao 1 183 dionice ili 7,99% ukupnog broja dionica. Od toga je 658 dionica stekao raskidima ugovora s malim dioni~arima, 55 dionica raskidom ugovora s fizi~kom osobom (Branko Bakmaz), a 470 dionica nakon raskida ugovora s Dru{tvom.

Ugovorom o prijenosu dionica zaklju~enim 17. kolovoza 1999. Fond je prenio 616 dionica Javnom vodoprivrednom poduze}u Zagorje, Klanjec (koje je kasnije preoblikovano u dru{tvo Vodoprivreda Zagorje d.o.o. Klanjec). Prijenos je obavljen na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 11. o`ujka 1999., na temelju odredbi ~lanka 23. Zakona o izvr{avanju Dr`avnog prora~una Republike Hrvatske za 1999., te na temelju izjave dru{tva Hrvatske vode od 17. lipnja 1999.

Dru{tvo Vodoprivreda Zagorje iz Klanjca prenijelo je 616 dionica na dru{tvo Jurica promet d.o.o. iz Zlatara, Vara`dinska 16, na temelju ugovora o prijenosu dionica zaklju~enoga 9. listopada 2000. U ugovoru je navedeno da }e cijena i na~in pla}anja dionica biti utvr}eni posebnim dodatkom ugovoru. U dokumentaciji Dru{tva nema spomenutog dodatka ugovoru. Dru{tvo Jurica promet d.o.o. iz Zlatara prenijelo je 616 dionica Kre{imiru Il~i}u na temelju ugovora o prijenosu dionica zaklju~enog 1. srpnja 2002. U ugovoru je navedeno da }e cijena i na~in pla}anja dionica biti utvr}eni dodatkom ugovoru. U dokumentaciji Dru{tva nema spomenutog dodatka ugovoru.

Fond je 462 dionice Dru{tva nominalne vrijednosti 46.200,- DEM prodao Kre{imiru Il~i}u 26. velja~e 2003. Dionice su prodane za 127 050 prava na javnoj dra`bi putem elektronskog sustava trgovanja Vara`dinske burze. Na dra`bi je cijena za jednu dionicu ponu}ena po po~etnoj cijeni u iznosu 100,00 kn, odnosno u visini 25,00% nominalne vrijednosti. Nakon kupnje navedenih dionica Kre{imir Il~i} je imao 1 814 dionica ili 12,26% ukupnog broja dionica, a Fondu je ostalo 1 575 dionica ili 10,64% ukupnog broja dionica, od ~ega je 1 470 dionica rezervirano.

#### 4.3. Vlastite dionice

Dru{tvo je u razdoblju od 3. studenoga 1994. do 27. velja~e 1996. na temelju ugovora o prijenosu zaklju~enih sa 17 malih dioni~ara steklo 992 dionice, a od 29. o`ujka 1996. do 20. lipnja 1997. od mala tri dioni~ara steklo je 123 dionice, {to je ukupno 1 115 dionica ili 7,53% ukupnog broja. Dru{tvo je malim dioni~arima za kupljene dionice platilo 102.899,00 kn. Odluke o kupnji vlastitih dionica donosio je upravni i nadzorni odbor, ali iz odluka nije vidljivo u koju svrhu su dionice ste~ene. Sredstva za otkup vlastitih dionica nisu bila rezervirana. Prema o~itovanju zakonskog predstavnika vlastite dionice su ste~ene radi o~uvanja vlasni~ke strukture, a sredstva za otkup vlastitih dionica nisu bila rezervirana jer je Dru{tvo izdvajalo u zakonske pri~uve vi{e od zakonske obveze, te je unutar zakonskih pri~uva bilo dovoljno sredstava za vlastite dionice.

Od 1 115 ste~enih dionica, 598 dionica nije bilo otpla}eno Fondu, a dug prema Fondu za

prenesene neotpla}ene dionice iznosio je 212.343,00 kn. Dru{tvo je Fondu otpla}ivalo sve neotpla}ene dionice prema rokovima navedenim u ugovorima o kupnji dionica koje su mali dioni~ari zaklju~ili s Fondom 5. o`ujka 1993.

Navedeno nije u skladu s odredbama ~lanka 36. Zakona o privatizaciji prema kojima stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obro~nu otplatu do 20 godina, du`an je preostali dug platiti jednokratno u roku {est mjeseci od dana zaklju~ivanja ugovora. Direktor predstavnik Dru{tva bio je Ratimir Sviben.

Dana 25. velja~e 1998. Dru{tvo je, pozivaju}i se na odredbe ~lanka 14. Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda, uputilo Fondu zamolbu da se rok otplate produlji na 20 godina. Dug Dru{tva prema Fondu u svibnju 1998. iznosio je s kamatom 197.942,31 kn. Fond je u srpnju 1998. odbio navedenu zamolbu Dru{tva. Dru{tvo je dionice nastavilo otpla}ivati do sije~nja 1999., a 25. velja~e 1999. Fond je s Dru{tvom raskinuo ugovore o prijenosu dionica. Nakon raskida ugovora u portfelj Fonda preneseno je 470 dionica, a Dru{tvo je ostalo 645 dionica ili 4,36% ukupnog broja.

## 5. VLASNI^KA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRU{TVA

### 5.1. Vlasni~ka struktura u vrijeme obavljanja revizije

U tablici broj 2 daje se pregled vlasni~ke strukture dionica Dru{tva u vrijeme obavljanja revizije, odnosno na dan 31. kolovoza 2003.

Tablica broj 2

Vlasni~ka struktura dionica Dru{tva na dan 31. kolovoza 2003.

Redni broj	Dioni~ari	Broj dionica	Udjel u %
1.	mali dioni~ari	5 284	35,70
2.	fizi~ke osobe (kupci dionica bez popusta)	4 744	32,05
3.	Kre{imir Il~i}	1 814	12,26
4.	druge fizi~ke osobe (Branko Bakmaz i Miroslav Il~i)	738	4,99
5.	Fond	1 575	10,64
6.	vlastite dionice	645	4,36
Ukupno		14 800	100,00

Od studenoga 2002. knjigu dionica za Dru{tvo vodi Sredi{nja depozitarna agencija na temelju ugovora o ~lanstvu zaklju~enoga 12. studenoga 2002.

Navedena vlasni~ka struktura ne odgovara podacima iz knjige dionica jer u knjizi dionica nisu evidentirani raskidi ugovora s malim dioni~arima 7. travnja 2003. na temelju kojih je u portfelj Fonda preneseno 105 dionica.

### 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvje{tajima

U tablici broj 3 daje se pregled osnovnih podataka prema temeljnim financijskim izvještajima Društva za razdoblje od 1994. do 2002.

Tablica broj 3

## Podaci o poslovanju Društva za razdoblje od 1994. do 2002.

u kn

Redni broj	Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
1.	Prihodi	12.686.259,85	14.459.732,27	30.606.364,02	29.249.260,07	12.873.505,51	13.679.326,10	13.116.921,92	13.173.316,58	12.898.072,09
2.	Rashodi	12.309.492,40	13.960.839,22	30.019.293,04	28.507.670,36	12.191.075,92	13.509.197,61	12.983.786,33	13.088.608,63	12.810.577,03
3.	Dobit	376.767,45	498.893,05	587.070,98	741.589,71	682.429,59	170.128,49	133.135,59	84.707,95	87.495,06
4.	Ukupna aktiva	10.860.645,72	10.497.376,90	13.701.054,46	17.096.810,47	15.215.938,03	16.615.973,89	13.900.586,85	14.042.327,13	12.864.251,29
	- dugotrajna imovina	5.538.102,50	5.646.411,00	5.815.522,78	5.031.908,70	4.426.923,29	3.936.849,26	3.590.972,25	3.389.687,56	3.164.206,61
	- zalihe	2.605.784,50	4.088.090,35	6.343.401,29	8.883.601,30	10.070.209,73	11.293.079,39	9.893.239,87	9.716.080,76	8.609.796,56
	- potraživanja	34.891,06	104.467,30	582.776,08	1.411.518,19	700.357,65	1.353.455,77	395.849,32	832.431,15	762.251,32
	- druga imovina	2.681.867,66	658.408,25	959.354,31	1.769.782,28	18.447,36	32.589,47	20.525,41	104.127,66	327.996,80
5.	Ukupna pasiva	10.860.645,72	10.497.376,90	13.701.054,46	17.096.810,47	15.215.938,03	16.615.973,89	13.900.586,85	14.042.327,13	12.864.251,29
	- upisani kapital	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00	5.375.508,00
	- pri~uve	1.425.170,68	1.431.923,23	1.351.123,23	1.351.123,23	1.351.123,23	1.351.851,03	1.351.851,03	1.351.851,03	1.351.851,03
	- ukupna dobit	390.588,65	848.438,96	522.156,80	612.842,69	1.178.597,47	170.128,49	303.264,08	84.707,95	172.203,01
	- ukupne obveze	3.504.306,65	1.393.491,49	4.065.760,87	5.216.575,95	3.261.029,98	5.774.293,02	4.164.685,98	3.384.571,97	3.647.896,81
	- dugoro~na rezerviranja	-	797.892,33	2.386.505,56	4.540.760,60	4.049.679,35	3.944.193,35	2.705.277,76	3.116.852,80	1.717.423,28
	- drugo	165.071,74	650.122,89	-	-	-	-	-	728.835,38	599.369,16
6.	Broj zaposlenih	99	91	101	93	81	79	77	72	71

Društvo je za sve godine nakon pretvorbe ostvarivalo dobit, a iz ostvarene dobiti isplaćivalo je dividendu dionicarima. Dividenda se kretala u iznosu od 5,72 kn po dionici za 2001. do 41,64 kn po dionici za 1997. Društvo je iznos dividende po dionici izračunavalo na način da je ukupna sredstva predviđena za isplatu dividendi rasporedilo na ukupan broj dionica uključujući i vlastite dionice.

Za 2002. prihodi su iskazani u iznosu 12.898.072,09 kn, rashodi u iznosu 12.810.577,03 kn, te dobit u iznosu 87.495,06 kn. Prihodi iskazani za 2002. veći su za 211.812,24 kn ili 1,67% u odnosu na prihode iskazane za 1994.

Koncem 2001. aktiva odnosno pasiva Društva iskazana je u iznosu 12.864.251,29 kn. Vrijednosno najznačajniji dio aktive čine zalihe u iznosu 8.609.796,56 kn, od čega se na proizvodnju u tijeku odnosi 2.664.980,78 kn, a na gotove proizvode 5.320.183,61 kn. Vrijednost dugotrajne imovine iznosi 3.164.206,61 kn, potraživanja 762.251,32 kn (od čega potraživanja od kupaca 595.215,68 kn), te druga imovina 327.996,80 kn. Iskazana vrijednost pasive odnosi se na upisani kapital 5.375.508,00 kn, pričuva 1.351.851,03 kn, ukupnu dobit 172.203,01 kn, dugoročna rezerviranja za rizike 1.717.423,28 kn, obveze 3.647.896,81 kn, te odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja 599.369,16 kn. Najveći dio obveza odnosi se na obveze prema dobavljačima u iznosu 2.554.181,36 kn, dok razliku u iznosu 1.093.715,45 kn čine obveze prema zaposlenima za plaće i nadoknade plaća za prosinac 2002., obveze za kredite, obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe, te druge obveze.

Ciljevi planirani razvojnim programom najvećim su dijelom ostvareni. Produktivnost je povećana jer je korištenjem novih materijala i tehnologije pri gradnji stanova broj sati rada po jedinici proizvoda stambene površine u 2002. smanjen na 25 sati/m<sup>2</sup> u odnosu na 1992. kada je iznosio 35 sati/m<sup>2</sup>. Društvo je informatički bolje opremljeno jer u 2002. raspolaže sa šest osobnih računala u odnosu na tri osobna računala koliko je imalo u vrijeme pretvorbe. Ustrojen je marketinški pristup prodaji proizvoda, odnosno prodaja stanova kao glavnog proizvoda organizirana je i putem interneta. Zaposlenici na knjigovodstveno-računovodstvenim poslovima i tehničkoj službi osposobljeni su za rad na računalima čime je povećano obrazovanje dijela zaposlenika. U razvojnom programu nisu navedeni količinski ni financijski pokazatelji planiranoga razvoja, te se ne može pratiti realizacija količinskog i financijskog dijela programa.

Društvo karakterizira velika fluktuacija zaposlenika. Koncem 1991. imalo je 147 zaposlenika, a koncem 2002. bio je 71 zaposlenik, što je za 76 zaposlenika manje u odnosu na 1991. Broj zaposlenika je smanjen najvećim dijelom tijekom 1992. i 1993. zbog ratnih zbivanja, dio zaposlenika otišao je u mirovinu, dok su drugi zaposlenici sporazumno raskinuli ugovor o radu, odnosno zaposlili se u drugim društvima.

### 5.3. Raspolaganje nekretninama

U Hrvatskom fondu za razvoj rezervirano je 1 470 dionica nominalne vrijednosti 147.000,- DEM uz nekretninu Padovčeva 6 na k.o. 1755 (ispravno je k.o. 1788) z.k.ul. broj 7324 k.o. Zagreb površine 179,9 m<sup>2</sup> i 167,89 m<sup>2</sup>. Nekretnina je procijenjena u iznosu 147.771,- DEM. Prijašnjim vlasnicima nekretnina je oduzeta nacionalizacijom u srpnju 1959. i dodijeljena je općini Maksimir. Općina Maksimir je na temelju ugovora o kupoprodaji prava korištenja i raspolaganja zaključeno u svibnju 1967. nekretninu dala na korištenje Poduzeću. U vrijeme pretvorbe Poduzeće nije koristilo spomenutu nekretninu jer je vodilo sudski spor o iseljenju s fizičkom osobom kojoj je dana u zakup. Prijašnji vlasnici nisu podnijeli zahtjev za naknadu imovine, a u vrijeme (rujan 2003.) obavljanja revizije dionice su i dalje rezervirane u Fondu.

Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove, Sesvete podneseno je pet zahtjeva za naknadu imovine oduzete u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. U zahtjevu koji je podnesen u travnju 1997. navedeno je 15 podnositelja fizičkih osoba (prijašnjih vlasnika ili njihovih nasljednika). Zahtjev se odnosio na povrat neizgrađenog građevinskog zemljišta k.~. 1497/1 (prije k.~. 101/1) površine 6 490 m<sup>2</sup> upisanog u posjedovni list broj 6463 k.o. Sesvete. Na temelju rješenja 23. listopada 1975. skupština općine Sesvete oduzela je navedeno zemljište prijašnjim vlasnicima uz naknadu i dodijelila ga predniku Poduzeća, radnoj organizaciji Prigorka IGM, Sesvete, Sesvetska cesta 27. radi osnivanja nove građevinske zone. Poduzeće je zemljište steklo na temelju nagodbe o podjeli nekretnina koja je zaključena 26. svibnja 1992. između Poduzeća i drugih pravnih sljednika radne organizacije Prigorka IGM. U postupku pretvorbe zemljište je bilo procijenjeno u iznosu 51.920,- DEM i uključeno je u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a dionice nisu bile rezervirane. Rješenje zahtjeve svih podnositelja je u tijeku

Druga četiri zahtjeva odnose se na povrat, odnosno naknadu za građevinsko zemljište na k.~. 2402, 2401, 2563, 2386, 2399, 2410/2, 2409 i 2412. Zemljište je oduzeto 1975. prijašnjim vlasnicima rješenjem općine Sesvete o eksproprijaciji. Svrha eksproprijacije bila je izgradnja tvorničkih objekata za radnu organizaciju Prigorka IGM Sesvete. Eksproprijacijom i drugih zona općina je formirala građevinsku zonu k.~. 7247 površine 93 371 m<sup>2</sup> koja je parcelacionim elaboratom u razdoblju od 1990. do 1997. podijeljena na devet zona 7247/1-9. Nagodbom o podjeli nekretnina 26. svibnja 1992. između pravnih sljednika radne organizacije Prigorka IGM Poduzeće je steklo parcelu k.~. 7247/6 (koja se u zemljišnim knjigama vodi kao 264/30) površine 20 430 m<sup>2</sup>. U postupku pretvorbe spomenuto zemljište je bilo procijenjeno u iznosu 307.500,- DEM i uključeno je u procijenjenu vrijednost Poduzeća, a dionice nisu bile rezervirane. Nekretnine za koje su podneseni zahtjevi za povrat, odnosno naknadu nalaze se u potpunosti ili djelomično u sastavu k.~. 7247/6. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove je 28. lipnja 2002. djelomičnim rješenjem jednom podnositelju zahtjeva utvrdio pravo na naknadu u dionicama, odnosno udjelima društava iz portfelja Fonda, a za tri zahtjeva postupak je u tijeku.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Prigorka Stanogradnja, Sesvete.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i drugi 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 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 Prigorka Stanogradnja, Sesvete, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

### 6.2. Ocjena postupka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljeni u potpunosti u skladu sa zakonskim propisima. Revizijom je utvrđeno:



- Društvo je do 27. veljače 1996. steklo 992 dionice na temelju ugovora o prijenosu zaključenih sa 17 malih dioničara, a od 29. ožujka 1996. do 20. lipnja 1997. steklo je 123 dionice od tri mala dioničara, što je ukupno 1115 dionica ili 7,53% ukupnog broja. Odluke o kupnji vlastitih dionica donosio je upravni i nadzorni odbor, ali iz odluke nije vidljivo u koju svrhu su dionice stečene. Sredstva za otkup vlastitih dionica nisu bila rezervirana. Prema očitovanju zakonskog predstavnika, vlastite dionice su stečene zbog očitovanja vlasničke strukture, a sredstva za otkup vlastitih dionica nisu bila rezervirana jer je Društvo izdvajalo u zakonske prihode više od zakonske obveze, te je unutar zakonskih prihoda bilo dovoljno sredstava za vlastite dionice. Od 1115 dionica, 598 dionica nije bilo otplaćeno Fondu, a dug prema Fondu za prenesene neotplaćene dionice iznosio je 212.343,00 kn. Društvo je Fondu otplaćivalo sve neotplaćene dionice prema rokovima navedenim u ugovorima o kupnji dionica koje su mali dioničari zaključili s Fondom 5. ožujka 1993. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, prema kojima stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obrotnu otplatu do 20 godina, dužan je preostali dug platiti jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključenja ugovora.

Direktor Društva bio je Ratimir Sviben. Dana 25. veljače 1998. Društvo je, pozivajući se na odredbe članka 14. Pravilnika o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda, uputilo Fondu zamolbu da se rok otplate produlji na 20 godina. Dug Društva prema Fondu u svibnju 1998. iznosio je s kamatom 197.942,31 kn. Navedenu zamolbu Fond je odbio u srpnju 1998. Društvo je dionice nastavilo otplaćivati do siječnja 1999., a 25. veljače 1999. Fond je s Društvom raskinuo ugovore o prijenosu dionica. Nakon raskida ugovora, u portfelj Fonda preneseno je 470 dionica, a Društvo je ostalo 645 dionica ili 4,36% ukupnog broja.

Iz razvojnog programa nije vidljivo kada je donesen ni razdoblje na koje se odnosi. Planirano je smanjenje sati rada po jedinici proizvoda stambene površine s 35 sati/m<sup>2</sup> na manje od 25 sati/m<sup>2</sup>, povećanje obrazovanja zaposlenika, informatička opremljenost i bolji marketinški pristup prodaji proizvoda.

Ciljevi planirani razvojnim programom su ostvareni. Broj sati rada po jedinici proizvoda stambene površine u 2002. smanjen je na 25 sati/m<sup>2</sup> u odnosu na 1992. kada je iznosio 35 sati/m<sup>2</sup>. Društvo je informatički bolje opremljeno, a ustrojen je marketinški pristup prodaji proizvoda, odnosno prodaja stanova kao glavnog proizvoda organizirana je i putem interneta. Zaposlenici na knjigovodstveno-računovodstvenim poslovima i tehničari koji služe bi osposobljeni su za rad na računalima, više je povećano obrazovanje dijela zaposlenika. U razvojnem programu nisu navedeni količinski ni financijski pokazatelji planiranoga razvoja, te se ne može pratiti realizacija po ovim pokazateljima.

Društvo je za sve godine nakon pretvorbe ostvarivalo dobit. Iz ostvarene dobiti isplaćivalo je dividendu dioničarima koja se kretala u iznosu od 5,72 kn po dionici za 2001. do 41,64 kn po dionici za 1997. Za 2002. prihodi su iskazani u iznosu 12.898.072,09 kn, rashodi u iznosu 12.810.577,03 kn, te dobit u iznosu 87.495,06 kn.

Broj zaposlenika je smanjen sa 147 koncem 1991. na 71 zaposlenika koncem 2002. i to najvećim dijelom tijekom 1992. i 1993. zbog ratnih zbivanja. Dio zaposlenika je umirovljen, dok su drugi zaposlenici sporazumno raskinuli ugovor o radu.

S obzirom da je Društvo u razdoblju od 1993. do 2002. ostvarivalo dobit i isplaćivalo dividendu, te da je povećana produktivnost, ostvareni su ciljevi privatizacije propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

## 7. O~ITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U o~itovanju od 10. studenoga 2003. zakonski predstavnik u vezi stjecanja vlastitih dionica navodi da je Dru{tvo `eljelo otkupom dionica od malih dioni~ara o~uvati vlasni~ku strukturu u smislu dioni~arstva unutar Dru{tva kao nu`nog uvjeta za o~uvanje kontinuiteta poslovanja Dru{tva.

Prema odredbama ~lanka 7. stavka 3. Zakona o dr`avnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pro~i{ }eni tekst) na ovo Izvje{ }e zakonski predstavnik mo`e staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlu~uje glavni dr`avni revizor.

Prigovor se dostavlja Dr`avnom uredu za reviziju, Podru~ni ured Bjelovar, A. Hebranga bb, Bjelovar.

Ovla{teni dr`avni revizori:

Dragica Su{ilovi}, dipl. oec.

Zdenko Jurkovi}, dipl. oec.

Izvje{ }e uru~eno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvr|uje: \_\_\_\_\_  
(`ig i potpis)

**PRIGORKA STANOGRADNJA, SESVETE**

## 1. Radni~ki savjet:

Boris Ore{i}, predsjednik; ~lanovi: [tefica Brezak, Ivan Marti}, Vjekoslav Petrinjak, Tomo Hegedi}, Slavko Zidari}, Mato Bobani}, Stipo Kasalo i Josip Sinkovi}

## 2. Upravni odbor:

Emil Sor{ak, predsjednik od 21. sije~nja 1993. do 16. travnja 1994.

Tomo Novosel, od 21. sije~nja 1993. do 16. travnja 1994.

Zlatica Bedekovi}, od 21. sije~nja 1993. do 16. travnja 1994.

Ivan Radi~evi}, od 21. sije~nja 1993. do 3. studenoga 1995.

Boris Ore{i}, od 21. sije~nja 1993. do 16. travnja 1994.

Ratimir Sviben, predsjednik od 16. travnja 1994. do 22. rujna 1994.

Stjepan Il~i}, ~lan od 16. travnja 1994. do 21. rujna 1994.,  
predsjednik od 22. rujna 1994. do 3. studenoga 1995.

Ankica Samec, od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.

Frano Zadro, od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.

Franjo Hlebec, od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.

Ivan Marti}, od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.

## 3. Nadzorni odbor:

Branko Bakmaz, predsjednik od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.

Davorin @ele, od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.

[tefica Brezak, od 16. travnja 1994. do 3. studenoga 1995.  
Stjepan Il~i}, predsjednik od 3. studenoga 1995.

Franco Zadro, od 3. studenoga 1995.

Ivan Marti}, od 3. studenoga 1995. do 17. kolovoza 2000.

Ivan Radi~evi}, od 3. studenoga 1995.

Ankica Samec, od 3. studenoga 1995.

Leopold Perkovi}, od 17. kolovoza 2000.

4. Direktor ili uprava:

Stjepan Il~i}, direktor od 12. kolovoza 1989. do 21. rujna 1994.

Ratimir Sviben, direktor od 22. rujna 1994.