



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Karlovac

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

ZVIJEZDA, OGULIN

Karlovac, svibanj 2003.

SADRŽAJ

	strana
1. ZAKONSKA REGULATIVA	2
2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1. Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2. Statusne i druge promjene	3
2.3. Vlasnički povezana društva	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. Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	5
3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	13
3.3. Provedba programa pretvorbe	13
3.4. Upis u sudski registar	14
4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	14
4.1. Dionice s popustom i bez popusta	14
4.2. Dionice iz portfelja fondova	15
4.3. Stjecanje vlastitih dionica	16
5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	18
5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	18
5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	18
5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama	20
6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	21
6.1. Ocjena postupka pretvorbe	21
6.2. Ocjena postupka privatizacije	21
7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	24



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Karlovac

Klasa: 041-03/01-01/147

Urbroj: 613-06-03-11

Karlovac, 9. svibnja 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA ZVIJEZDA, OGULIN

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Zvijezda, Ogulin.

Revizija je obavljena u razdoblju od 3. veljače do 9. svibnja 2003.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99 i 52/00),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 16/98 i 73/00),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18/90, 42/90, 19/91 i 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94 i 87/96),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 33/99, 92/99, 80/02 i 81/02),
- Zakon o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata (Narodne novine 33/92, 77/92, 86/92, 27/93, 58/93, 76/94, 108/96, 82/01 i 94/01),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za primjenu članka 1. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Društveno poduzeće Zvijezda, trgovačko poduzeće na veliko i malo, Ogulin utemeljeno je 1963. udruživanjem trgovačkih poduzeća iz Ogulina i to: Klek, Polet, Izvor, Zvijezda i Vinarstvo. U vrijeme pretvorbe, društveno poduzeće Zvijezda, (dalje u tekstu: Poduzeće) je kao pravna osoba s potpunom odgovornošću upisana u sudski registar Okružnog privrednog suda u Rijeci pod registarskim brojem Fi-1 243/78 od 23. studenoga 1978., sa sjedištem u Ogulinu, Gajeva bb. Matični broj je 3200400.

Osnovna djelatnost Poduzeća je trgovina na veliko i malo.

Osoba ovlaštena za zastupanje u vrijeme donošenja odluke o pretvorbi bio je Pero Mihelčić, direktor Poduzeća.

Prema podacima iz bilance stanja koncem 1991. vrijednost aktive odnosno pasive iznosila je 230.409.000.- HRD, a vrijednost izvanposlovne aktive odnosno pasive 17.000.- HRD. Prema financijskim izvještajima za 1991., prihodi su bili ostvareni u iznosu 248.647.000.- HRD, rashodi u iznosu 248.276.000.- HRD, te je bruto dobit iznosila 371.000.- HRD. Koncem 1991. Poduzeće je imalo 250 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Na osnivačkoj skupštini Društva, održanoj 27. ožujka 1993. prihvaćanjem Statuta i poslovnika o radu skupštine Društva, promijenjen je naziv trgovačkog poduzeća Zvijezda u novi naziv TP Ogulin. Društvo TP Ogulin d.d., Ogulin (dalje u tekstu: Društvo) upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci 1. lipnja 1993. pod oznakom broja rješenja Fi-2 944/93 i brojem registarskog uložka 1-931-00. Upisani temeljni kapital iznosio je 3.412.852.000.- HRD ili 6.476.000,- DEM. Osoba ovlaštena za zastupanje bio je Pero Mihelčić, direktor.

Promjene u sudskom registru od upisa pretvorbe do vremena obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije (ožujak 2003.) odnosile su se na: usklađenje općih akata s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, promjenu članova uprave i članova nadzornog odbora, te izmjene odredbi Statuta.

Društvo je uskladilo temeljni kapital s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Statut Društva usvojen je 15. prosinca 1995., a temeljni kapital iznosi 6.476.000,- DEM i podijeljen je na 64 760 redovnih dionica koje glase na ime, svaka u nominalnoj vrijednosti od 100,- DEM.

2.3. Vlasnički povezana društva

Nakon pretvorbe, Društvo nije osnivalo druga trgovačka društva.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi društvenog poduzeća donio je radnički savjet 12. lipnja 1992. Radnički savjet imao je 17 članova, a predsjednik je bio Tihomir Tonković. Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo, a procijenjena vrijednost iznosi 6.057.000,- DEM.

Poduzeće je u skladu s odredbama članka 9. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) dostavilo odluku o pretvorbi 18. lipnja 1992.

U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz odluku je bila dostavljena sljedeća dokumentacija: razvojni program, podaci o poslovanju, izvod iz sudskog registra, dokazi o pravu vlasništva i korištenju nekretnina, odluka radničkog savjeta o izuzimanju vrijednosti stanova iz društvenog kapitala, popis imovine, obveza i potraživanja na dan 31. prosinca 1991., te elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

Nakon pregleda dokumentacije, Agencija je 17. kolovoza 1992. tražila dopunu podataka vezano za procjenu nekretnina i opreme te odredbu programa pretvorbe koja se odnosila na kupnju dionica s popustom. Prema izmjenama odluke o pretvorbi u skladu s izmjenama elaborata o procjeni vrijednosti, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 6.476.000,- DEM. Osnovna glavnicu bila je podijeljena na 6 476 redovnih dionica, svaka u nominalnoj vrijednosti od 1.000,- DEM. Dionice uz popust nisu mogli kupiti ranije zaposleni u Poduzeću na koje se odnose odredbe članka 5. stavak 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojim je određeno da vlasništvo nad poduzećem ne mogu steći radnici kojima je radni odnos prestao na temelju Uredbe o radnim odnosima, zapošljavanju, socijalnoj skrbi, mirovinskom, invalidskom osiguranju, dječjem doplatku i zaštiti žrtava u slučaju ratnog stanja ili neposredne ugroženosti, neovisnosti i jedinstva Republike Hrvatske.

Poduzeće je 26. siječnja 1993. dostavilo Agenciji zahtjev za promjenu nominalne vrijednosti dionice s 1.000,- DEM na 100,- DEM.

3.1.1. Program pretvorbe

Prema programu pretvorbe, donesenom u lipnju 1992., Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća do 50,00% s popustom i bez popusta iznad 50,00% od ukupnog broja dionica, a neprodani dio prenosi se Hrvatskom fondu za razvoj (dalje u tekstu: Fond), Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond radnika) i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske (dalje u tekstu: Fond poljoprivrednika) u omjerima propisanim odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda. Dionice je bilo planirano ponuditi na prodaju objavom u javnom tisku.

3.1.2. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća za razdoblje od 1991. do 1995. izradili su zaposlenici Poduzeća. U razvojnom programu obrađeni su opći podaci o Poduzeću, pravci razvoja, strategija, mjerila i zadaci razvoja, načini ostvarenja razvojnih ciljeva i zadataka, te očekivani efekti razvoja. Pravci razvoja Poduzeća bili su razvoj trgovine na veliko, trgovine na malo i ugostiteljske djelatnosti.

Strategija razvoja Poduzeća bila je usmjerena na ogulinsko tržište, ekonomičnu i rentabilnu uporabu postojećih kapaciteta, prenamjenu pojedinih poslovnih prostora, poboljšanje organizacijskih rješenja, te uvođenje stimulativnog sustava nagrađivanja zaposlenika.

Načini ostvarenja razvojnih ciljeva i zadataka bili su proširiti djelatnost na vanjskotrgovinsko poslovanje i otkup poljoprivrednih proizvoda, ulagati godišnje 60.000,- DEM za modernizaciju i zamjenu dotrajale opreme te nabavu računalne opreme. Osnovni zadatak politike prodaje bio je povećati koeficijent obrtaja i smanjiti dane vezivanja zaliha, osigurati dovoljno likvidnih sredstava bez kreditnog zaduživanja i emisije dionica. Bilo je predviđeno postupno smanjivanje broja zaposlenika prirodnim odljevom, a ostvarenu dobit usmjeravati u pričuve.

Osnovni pokazatelji za ostvarenje razvojnog programa Poduzeća bili su zadržati 33 prodajna mjesta u trgovini na malo, četiri prodajna mjesta u trgovini na veliko, jedanaest ugostiteljskih objekata, ukupni promet povećavati 8,00% godišnje, ukupni prihod povećavati 8,30% godišnje, razliku u cijeni povećavati 18,30% godišnje, dobit povećavati 172,70% godišnje, a broj zaposlenika smanjiti s 250 na 218.

Prema financijskim izvještajima, do 1995. Društvo je ostvarivalo dobit, a broj zaposlenika smanjen je s 250 na 184.

Prema izjavi uprave Društva iz ožujka 2003., od osnovnih ciljeva i zadataka predviđenih razvojnim programom, nisu ostvareni uvoz robe te otkup poljoprivrednih proizvoda, a drugi ciljevi i zadaci su ostvareni. Prodaja poljoprivrednih proizvoda na inozemnom tržištu nije ostvarena iz razloga što poljoprivredna proizvodnja nije ostvarena u dovoljnoj količini zbog ratnog stanja. Osnovni ciljevi financijske politike su ostvareni, Društvo je sve obveze izvršavalo u ugovorenim rokovima. Od 1991. do 1995. zatvoreno je sedam prodavaonica na malo i četiri ugostiteljska objekta zbog nerentabilnog poslovanja, otkazivanja ugovora o zakupu, uništenih ratnim razaranja ili zbog toga što nisu zadovoljavale minimalne tehničke uvjete za rad. S obzirom da je 37 zaposlenika samovoljno napustilo radna mjesta, 45 zaposlenika je otišlo u redovnu ili prijevremenu mirovinu, zaposleno je 16 novih, te se broj zaposlenih smanjio za 66.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske utvrdila je da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima.

3.1.4. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradila su društva OG Grama d.o.o., Ogulin, (zemljište i građevinski objekti) i Žagar d.o.o., Rijeka, poduzeće za opremanje trgovinskih i ugostiteljskih objekata (opremu). Procjenu vrijednosti drugih bilančnih pozicija izradili su zaposlenici Poduzeća.

Elaborat sadrži opće podatke o Poduzeću, osnovne podatke o procjeni, knjigovodstvenu vrijednost, elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina, procjenu vrijednosti opreme, procjenu vrijednosti obrtnih sredstava, druge aktive, usporednu bilancu stanja po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti, te dokumente na temelju kojih je provedena procjena i to zemljišno knjižne izvratke, ugovore o kupnji, ugovore o prijenosu nekretnina, posjedovne listove, pregled prometne vrijednosti građevinskog zemljišta za katastarske općine Ogulin, Zdenac, Munjava, Skradnik i Ogulinski Hreljin. Uz elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća priložen je godišnji popis imovine, obveza i potraživanja na dan 31. prosinca 1991.

U nastavku se daje usporedna bilanca knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

Tablica broj 1

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

u DEM

Redni broj	Opis pozicije	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost		
			Prema elaboratu	Prema Agenciji	Razlike
1.	Zemljište	6.873,-	96.491,-	132.850,-	36.359,-
2.	Građevinski objekti	3.023.891,-	4.273.236,-	5.799.946,-	1.526.710,-
3.	Oprema	57.982,-	441.036,-	458.658,-	17.622,-
4.	Zalihe	510.636,-	503.291,-	503.291,-	-
5.	Potraživanja	297.055,-	260.055,-	260.055,-	-
6.	Vrijednosni papiri i novčana sredstva	63.309,-	63.309,-	63.309,-	-
7.	Druga imovina	229.509,-	8.073,-	8.073,-	-
I. Ukupno imovina (1 - 7)		4.189.255,-	5.645.491,-	7.226.182,-	1.580.691,-
8.	Stanovi i stambene zgrade	209.091,-	-	-	-
9.	Obveze	776.055,-	748.473,-	748.473,-	-
10.	Druga izvanposlovna sredstva	12.345,-	-	-	-
11.	Neraspoređena dobit	873,-	873,-	873,-	-
12.	Pasivna vremenska razgraničenja	1.018,-	1.018,-	1.018,-	-
II. Ukupno odbaivne stavke (8 - 12)		999.382,-	750.364,-	750.364,-	-
Vrijednost Poduzeća (I. - II.)		3.189.873,-	4.895.127,-	6.475.818,-	1.580.691,-

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća predstavlja razliku između vrijednosti imovine i obveza, te je iznosila 175.445.015.- HRD ili 3.189.873,- DEM. Iz vrijednosti imovine isključena je vrijednost stanova i stambenih zgrada, obveze, druga izvanposlovna sredstva, neraspoređena dobit, te pasivna vremenska razgraničenja u ukupnom iznosu 54.966.010.- HRD ili 999.382,- DEM.

Procjena je obavljena na temelju bilance stanja na dan 31. prosinca 1991. Za utvrđivanje vrijednosti Poduzeća primijenjen je statički pristup i to metoda tržišne vrijednosti odnosno korigirane knjigovodstvene vrijednosti.

Vrijednost dugotrajne materijalne imovine procijenjena je u iznosu 4.810.763,- DEM, a sastojala se od procjene vrijednosti nekretnina (zemljište i građevinski objekti) u iznosu 4.369.727,- DEM i opreme u iznosu 441.036,- DEM.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina (zemljišta i građevinskih objekata) sadržavao je osnove vrednovanja i procjene zemljišta, priključaka, objekata i vanjskog uređenja lokacija u Ogulinu, Josipdolu, Tounju, Skradniku, Oštarijama, Ogulinskom Hreljinu i Salopek Selu.

Procjena vrijednosti zemljišta Poduzeća iznosila je 96.491,- DEM. Procjena vrijednosti građevinskih objekata prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina iznosila je 4.273.236,- DEM. Iz procjene vrijednosti Poduzeća izuzeti su stanovi, nekretnine koje su bile nacionalizirane i oduzete prijašnjim vlasnicima nakon 15. svibnja 1945., građevinski objekti za koje Poduzeće nije imalo dokaza o vlasništvu, obveze prema dobavljačima iz Srbije, te imovina koja se nalazila na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske.

Nakon pregleda dokumentacije, Agencija je tražila dopunu podataka vezano za procjenu vrijednosti nekretnina i opreme.

Dopunama elaborata povećana je procijenjena vrijednost Poduzeća sa 4.895.127,- DEM na 6.475.818,- DEM odnosno za 1.580.691,- DEM. Izmjene su se odnosile na povećanje procijenjene vrijednosti zemljišta za 36.359,- DEM, odnosno na 132.850,- DEM, povećanje procijenjene vrijednosti građevinskih objekata za 1.526.710,- DEM, odnosno na 5.799.946,- DEM, te povećanje procijenjene vrijednosti opreme za 17.622,- DEM, odnosno na 458.658,- DEM. Povećanje procijenjene vrijednosti nekretnina odnosilo se na dopunu podataka o procjeni priključaka, vanjskog uređenja, zemljišta i objekata prema cijenama iz propisane standardne kalkulacije. Procijenjena vrijednost opreme dopunjena je podacima o nazivu i oznaci opreme, količini, godini nabave, te iskazivanju sadašnje vrijednosti u HRD i DEM. Dopunama elaborata u procijenjenu vrijednosti Poduzeća uključena je nacionalizirana imovina (zemljište i građevinski objekti) koja se nalazila na lokaciji u Ogulinu, a sastojala se od četiri prodavaonice, imovina na lokaciji u Trošmariji za koju se vodio sudski postupak i koji je sudskom odlukom pripao Poduzeću, te imovina na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske, a koja se nalazila na lokaciji u Saborskom, Plaškom, Janjoj Gori, Jasenku i Drežnici.

Elaboratom o procjeni vrijednosti zemljišta obuhvaćeno je zemljište na lokacijama Ogulin, Munjava, Skradnik, Ogulinski Hreljin i Zdenac ukupne površine 17 818 m², na kojima se nalazi devet građevinskih objekata (distributivni centar, prodavaonice, skladišta) površine 3 440 m².

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosila je 5.307.285,- HRD ili 96.491,- DEM, a procijenjeno je 14 378 m², prema cijenama iz općinske odluke o prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta. Elaboratom o procijenjenoj vrijednosti građevinskih objekata, u procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključeno je i procijenjeno ovo građevinsko zemljište površine 3 440 m². Zemljište na kojima su izgrađeni drugi građevinski objekti, procijenjeno je i uračunano u jediničnu cijenu m² ili m³ svakog pojedinog objekta. Procjena građevinskog zemljišta izvršena je prema općinskoj odluci o prometnoj vrijednosti m² za građevinsko zemljište, oranice i neplodno zemljište od 3. lipnja 1992., a primijenjena je za procjenu zemljišta na dan 31. prosinca 1991. Prometna vrijednost građevinskog zemljišta u k.o. Ogulin iznosila je 399.- HRD/m², u k.o. Munjava 237.- HRD/m², k.o. Skradnik 276.- HRD/m², k.o. Ogulinski Hreljin 300.- HRD/m², te u k.o. Zdenac 234.- HRD/m².

Dopunama elaborata povećana je procijenjena vrijednost zemljišta za 36.359,- DEM, te je iznosila 132.850,- DEM. Povećanje procijenjene vrijednosti se odnosilo na procjenu nacionaliziranog zemljišta u iznosu 6.307,- DEM, zemljišta na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske u iznosu 6.634,- DEM, te primjenu prometnih vrijednosti m² zemljišta iz općinske odluke koja u elaboratu o procjeni vrijednosti zemljišta nije bila u pojedinim slučajevima primijenjena u iznosu 23.413,- DEM.

Procijenjena vrijednost nacionaliziranog zemljišta iznosila je 6.307,- DEM, što se odnosilo na zemljište označeno kao k.č. 409/1 upisano u z.k.ul. broj 1 973, k.č. 32 upisano u z.k.ul. broj 13, k.č. 40/10 upisano u z.k.ul. broj 1 423, k.č. 421 upisano u z.k.ul. broj 519, sve k.o. Ogulin.

Procijenjena vrijednost zemljišta na lokaciji Saborsko, Plaški, Janja Gora, Jasenak, Drežnica i Trošmarija iznosila je ili 6.634,- DEM. U vrijeme izrade elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća navedene su se lokacije nalazile na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosila je 4.273.236,- DEM, a procjenom je bilo obuhvaćeno 36 objekata na lokacijama u Ogulinu, Oštarijama, Tounju, Salopek Selu, Josipdolu, Skradniku i Ogulinskom Hreljinu. Za građevinske objekte navedeni su podaci o građevinskoj vrijednosti (jedinичne cijene građenja za m² korisne površine na dan 31. prosinca 1991., korisna površina i faktor izgrađenosti prema građevinskoj regulativi i normativima, faktor izgrađenosti prema posebnom dodatku učešća pojedinih radova u ukupnoj cijeni objekta, te koeficijent umanjenja zbog starosti i trošnosti. Za procjenu prometne (tržišne) vrijednosti navedeni su podaci o građevinskoj vrijednosti ovisno o lokaciji na kojoj se objekt nalazi u odnosu na blizinu centra Ogulina, atraktivnosti lokacije, starosti objekta, načinu održavanja, te posebnim elementima koji su se naročito odnosili na svjetlost prostorije, pristup objektu, vlažnost, infrastrukturu, te uređenje.

Na temelju tehničke dokumentacije za objekte ili očevitom na terenu, izrađene su skice svih građevinskih objekata obuhvaćenih procjenom, te su izračunane korisne površine objekata, osim nacionaliziranih objekata i koji su se nalazili na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske.

Dopunama elaborata povećana je procijenjena vrijednost građevinskih objekata za 1.526.710,- DEM, odnosno na 5.799.946,- DEM, a povećanje se odnosilo na četiri nacionalizirana objekta u iznosu 189.219,- DEM, osam objekata koji su se nalazili na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske u iznosu 217.127,- DEM, te na dopunu podataka o procjeni priključaka, vanjskog uređenja, zemljišta i objekata prema cijenama iz propisane standardne kalkulacije u iznosu 1.120.364,- DEM.

Procijenjena vrijednost četiri građevinska objekta koji su bili nacionalizirani iznosila je 189.219,- DEM, a odnosila se na:

- prodavaonu broj 5, knjižaru, površine 82 m², izgrađeno na zemljištu označenom kao k.č. 409/1, upisanom u z.k.ul. broj 1 973, k.o. Ogulin, procijenjene vrijednosti 15.808,- DEM,
- prodavaonu broj 18, samoposlugu, površine 152 m², izgrađenu na zemljištu označenom kao k.č. 32, upisanom u z.k.ul. broj 13, k.o. Ogulin, procijenjene vrijednosti 67.940,- DEM,
- prodavaonu broj 19, željeznaru, površine 173 m², izgrađenu na zemljištu označenom kao k.č. 40/1a, upisanom u z.k.ul. broj 1 423, k.o. Ogulin, procijenjene vrijednosti 72.945,- DEM, te

- prodavaonu broj 33, samoposlugu, površine 146 m², izgrađenu na zemljištu označenom kao k.č. 421, upisanom u z.k.ul. broj 519, k.o. Ogulin, procijenjene vrijednosti 32.526,- DEM.

Procijenjena vrijednost osam objekata koji su se nalazili na privremeno nedostupnom teritoriju Republike Hrvatske iznosila je 217.127,- DEM, a nalazili su se na lokacijama u Saborskom, Plaškom, Janjoj Gori, Jasenku, Drežnici i Trošmariji.

Procijenjena vrijednost opreme prema dopunama elaborata povećana je s 441.036,- DEM na 458.658,- DEM, odnosno za 17.622,- DEM jer je u procijenjenu vrijednost uključena oprema u poslovnim jedinicama koje ranije nisu bile dostupne zbog ratnih zbivanja. Procjena je vršena usporednom (tržišnom) i zamjenskom metodom, a pri utvrđivanju procijenjene vrijednosti opreme korišteni su katalogi cijena nove i korištene ili slične opreme, a uzeta je u obzir funkcionalna sposobnost opreme, tehničko i tehnološko stanje opreme, održavanje te vremenska otpisanost opreme. U slučajevima kad procjenitelji nisu mogli utvrditi novu nabavnu ili zamjensku cijenu, izvršili su slobodnu procjenu. Procjenom je bila obuhvaćena sva oprema koja se nalazila u uporabi.

Procijenjena vrijednost zaliha iznosila je 503.291,- DEM, a odnosila se na zalihe materijala u iznosu 1.291,- DEM, sitnog inventara u iznosu 3.309,- DEM i trgovačke robe u iznosu 498.691,- DEM. Zalihe materijala odnosile su se na uredski materijal, a evidentirane su po FIFO metodi. Procijenjena vrijednost trgovačke robe manja je od knjigovodstvene vrijednosti za 10.655,- DEM jer su iz procjene isključene zalihe robe u poslovnim jedinicama koje nisu bile dostupne zbog ratnih zbivanja. Zalihe trgovačke robe evidentirane su po nabavnim cijenama.

Potraživanja su iznosila 260.055,- DEM, a odnosila su se na dugoročna financijska ulaganja u iznosu 48.400,- DEM i kratkoročna potraživanja u iznosu 211.655,- DEM. Dugoročna financijska ulaganja odnosila su se na sredstva uložena u dionice društva Riječka banka d.d., Rijeka u iznosu 38.527,- DEM i uložena sredstva za elektroprivredu, magistralne ceste, željeznički promet i vodoprivredu u iznosu 9.873,- DEM. Kratkoročna potraživanja odnosila su se na potraživanja iz poslovanja u iznosu 141.091,- DEM, za potrošačke kredite u iznosu 37.582,- DEM, za preplaćene poreze i doprinose u iznosu 16.455,- DEM, od radnika za manjkove i predujmove za gorivo u iznosu 6.636,- DEM, za vojnu vježbu u iznosu 7.036,- DEM i za prodana osnovna sredstva u iznosu 2.855,- DEM. Procijenjena vrijednost kratkoročnih potraživanja manja je od knjigovodstvene vrijednosti za 37.000,- DEM jer su potraživanja od kupaca na ratnom području isključena iz procjene.

Druga imovina procijenjena je u iznosu 8.073,- DEM i manja je za 221.436,- DEM od knjigovodstvene vrijednosti jer prema odluci radničkog savjeta u procjenu nije bila uključena vrijednost stanova u iznosu 209.091,- DEM i druga izvanposlovna sredstva koja su u dužem razdoblju bila izvan uporabe i obezvrijeđena zbog inflacije u iznosu 12.345,- DEM.

Obveze su procijenjene u iznosu 748.473,- DEM, a odnosile su se na dugoročne obveze u iznosu 37,- DEM i kratkoročne obveze u iznosu 748.436,- DEM. Kratkoročne obveze odnosile su se na obveze iz poslovanja u iznosu 662.073,- DEM, te obveze za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 86.363,- DEM, a manje su od knjigovodstvene vrijednosti jer su obveze prema dobavljaču iz Srbije izuzete iz procjene.

Uredu za imovinsko pravne poslove Karlovačke županije, Ispostava Ogulin (dalje u tekstu: Ured), podnesena su četiri zahtjev za povrat oduzete imovine koja je procijenjena u vrijednosti Poduzeća i za koju su u Fondu rezervirane dionice.

Zahtjev za povrat oduzete imovine Uredu su u siječnju 1997. podnijeli suvlasnici (od kojih je jedan prijašnji vlasnik) na imovini prijašnjeg vlasnika Nikole Manojlovića. Zahtjev za povrat odnosi se na zemljište i tri poslovna prostora (knjižaru u vlasništvu Društva, zlatarsko-urarsku radionu i prodavaonu cipela) u objektu broj 229 izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. 409/1, upisano u z.k.ul. broj 1 973, k.o. Ogulin.

Rješenjem Uprave za financije skupštine općine Ogulin od 26. kolovoza 1959. oduzeto je navedeno zemljište, a rješenjem od 27. veljače 1962. oduzet je objekt na navedenoj čestici.

Ured je donio rješenje i djelomično rješenje iste oznake klase, urudžbenog broja i datuma, a različitog sadržaja u lipnju 1997. Prvim rješenjem su jednom suvlasniku vraćena u vlasništvo tri poslovna prostora izgrađena na navedenom zemljištu. Djelomičnim rješenjem su podnositeljima zahtjeva vraćeni u vlasništvo jednokatna kuća broj 229 s gospodarskom zgradom i dva poslovna prostora, a jedan poslovni prostor (knjižara) ostaje u vlasništvu Društva. Općinski sud u Ogulinu je u veljači 1998. donio rješenje kojim se Društvu zabranjuje otuđiti i opteretiti navedenu nekretninu. Prijašnji vlasnik je u lipnju 1998. uputio prijedlog Fondu kojim traži poništenje rješenja o pretvorbi Poduzeća na način da se iz procijenjene vrijednosti Poduzeća izuzme poslovni prostor knjižara. Prema izjavi Fonda, postupak je u tijeku. Prema podacima Ureda, po donesenom rješenju podnositelj zahtjeva uložio je žalbu Ministarstvu pravosuđa, lokalne uprave i samouprave Republike Hrvatske i postupak je u tijeku.

Drugi zahtjev za povrat oduzete imovine Uredu su podnijeli u lipnju 1997. zakonski nasljednici Vilka i Anke Potočnjak iz Ogulina. Zahtjev za povrat nacionalizirane imovine odnosi se na poslovni prostor, prodavaonu broj 18. Rješenjem komisije za nacionalizaciju Narodnog odbora općine Ogulin od 25. svibnja 1959. nacionalizirana je prizemna stambena zgrada koja se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. 32, upisanom u z.k.ul. broj 13 k.o. Ogulin, Trg žrtava fašizma 1. Zgrada je imala četiri jednosobna stana, jedan dvosobni stan, jedan trosobni stan, jedan četverosobni stan, šest skladišta i pet poslovnih prostora, ukupne površine 294 m². Rješenjem Narodnog odbora općine Ogulin potvrđeno je da je 26. prosinca 1958. društvenim vlasništvom postala spomenuta nekretnina. Stambeno poduzeće Ogulin je u prosincu 1973. na temelju ugovora o besplatnom prijenosu osnovnih sredstava Poduzeću prenijelo bez naknade sljedeće poslovne prostorije:

- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici 1. maja 8 u Ogulinu, površine 81,58 m², izgrađenu na zemljištu označenom kao k.č. 409/1, upisanom u z.k.ul. broj 1 973 k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju u zgradi na Trgu žrtava fašizma 1 u Ogulinu, površine 207,35 m² koja je izgrađena na zemljištu označenom kao k.č. 32, upisanom u z.k.ul. broj 13, k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici Ivana Gorana Kovačića 7 u Ogulinu, površine 314,14 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 40/1, upisanom u z.k.ul. broj 1 423 k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju u novoizgrađenoj trokatnici u Ulici Vladimira Nazora 3a u Ogulinu, površine 101,58 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 140/1, upisanom u z.k.ul. broj 55, k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju na Trgu bratstva i jedinstva 3 u Ogulinu, površine 170,54 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 421, upisanom u z.k.ul. broj 519, k.o. Ogulin,

- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici Ivana Gorana Kovačića 3 u Ogulinu, površine 68,50 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 37, upisanom u z.k.ul. broj 22, k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici Đure Kosanovića 4 u Ogulinu, površine 189,60 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 414/3, upisanom u z.k.ul. broj 156, k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici Vladimira Nazora 8 u Ogulinu, površine 43,50 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 174/1, upisanom u z.k.ul. broj 58, k.o. Ogulin,
- poslovne prostorije (skladišta vina) u zgradi u Ulici Vladimira Nazora 2 u Ogulinu, ukupne površine 366,65 m², izgrađene na zemljištu označenom kao k.č. 162/2, upisanom u z.k.ul. broj 151, k.o. Ogulin,
- poslovne prostorije u zgradi u Ulici 1. maja 2 u Ogulinu, ukupne površine 126,60 m², izgrađene na zemljištu označenom kao k.č. 3, upisanom u z.k.ul. broj 1 964, k.o. Ogulin,
- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici Maršala Tita 18 u Plaškom, površine 53,50 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 18, upisanom u z.k.ul. broj 421, k.o. Plaški,
- poslovnu prostoriju u zgradi u Ulici Maršala Tita 24 u Plaškom, površine 84,93 m², izgrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 16, upisanom u z.k.ul. broj 19, k.o. Plaški.

Poduzeće je preuzelo poslovne prostore bez naknade uz obvezu otplate anuiteta u 1/3 dijela kod onih poslovnih zgrada koje su tim anuitetima opterećene. Knjigovodstvena vrijednost navedenih poslovnih prostora iznosila je 1.132.672,80 din, a neotpisana vrijednost je iznosila 717.130,80 din. Također, Poduzeće je steklo pravo upisa etažnog vlasništva na svoje ime na navedenim poslovnim prostorima i pravo trajnog korištenje dijela zemljišta na navedenim parcelama. Ugovorom o besplatnom prijenosu osnovnih sredstava navedeno je da ove nekretnine nisu opterećene nikakvim upisanim ili neupisanim teretima, osim anuiteta za poslovni prostor izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. 18, upisanom u z.k.ul. broj 421, k.o. Plaški.

Ured je 1. listopada 1998. donio rješenje prema kojem zakonski nasljednici imaju pravo na naknadu u dionicama Fonda za poslovni prostor, prodavaonu broj 18, površine 207,35 m², a koja se nalazi u vlasništvu Društva. Podnositeljice zahtjeva su u kolovozu 2000. Općinskom sudu u Ogulinu dostavile prijedlog za provedbu zabilježbe vođenja upravnog postupka i zabranu raspolaganja imovinom za koju se traži povrat do okončanja upravnog postupka. Prema podacima Ureda, doneseno je rješenje na koje su podnositelji zahtjeva uložili žalbu, te je dokumentacija dostavljena Ministarstvu pravosuđa, lokalne uprave i samouprave Republike Hrvatske. Postupak je u tijeku.

Treći zahtjev za povrat oduzete imovine istom Uredu podnijeli su zakonski nasljednici Huga Goldnera. Rješenjem Narodnog odbora komisije za nacionalizaciju od 5. svibnja 1960., nacionalizirana je imovina koja se odnosila na poslovni prostor površine 153 m² s pripadajućim zemljištem, označenom kao k.č. 421, upisanom u z.k.ul. broj 519 k.o. Ogulin. Ured je 28. siječnja 1999. donio rješenje kojim podnositeljima zahtjeva priznaje pravo na naknadu u dionicama za nacionaliziranu imovinu, koja je uključena u temeljni kapital Društva. Rješenjem je određeno da je obveznik naknade Fond, dionicama iz portfelja Fonda. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske je 30. srpnja 1999. odbilo žalbu zakonskih nasljednika Huga Goldnera na rješenje kojim su im dodijeljene dionice, a zakonski nasljednici su tražili povrat imovine u posjed. Prema podacima Ureda, zakonski nasljednici su podnesli tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske, i postupak je u tijeku.

Fond je 30. rujna 2002. uputio Ministarstvu pravosuđa, uprave i lokalne samouprave Republike Hrvatske žalbu na rješenje Ureda od 28. siječnja 1999. kojom traži obnovu postupka na spomenuto rješenje iz razloga što mu nije omogućeno da sudjeluje kao stranka u postupku, a prema izjavi Fonda postupak je u tijeku.

Četvrti zahtjev za povrat oduzete imovine istom Uredu podnijela je u lipnju 1997. zakonska nasljednica Huga Misnera, za povrat imovine koja se odnosi na prodavaonu broj 19 (željezaru), izgrađenu na zemljištu označenom kao k.č. 40/1a, upisanom u z.k.ul. broj 1 423, k.o. Ogulin. Prema podacima Ureda, postupak je u tijeku.

Istom Uredu podneseno je pet zahtjeva za povrat oduzete imovine koja je procijenjena u vrijednosti Poduzeća, a za koju nisu rezervirane dionice Društva u portfelju Fonda.

Zahtjev za povrat oduzete imovine podnijelo je dobrotvorno podupirajuće društvo Sveti Marko iz Skradnika. U zahtjevu navode da je društvo bilo registrirano 1936., zbog rata je prestalo djelovati, te je ponovo registrirano 1994. U zahtjevu za povrat oduzete imovine traže povrat poslovnog prostora izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. 65, upisanom u z.k.ul. broj 875, k.o. Skradnik koje se odnosi na prodavaonu broj 13. Iz zahtjeva za povrat oduzete imovine vidljivo je da su nekretnine oduzete pravomoćnim rješenjem kotarskog suda u Ogulinu u ožujku 1948. i postale su općenarodna imovina. Prema podacima ureda, postupak je u tijeku.

Zahtjev za povrat oduzete imovine u lipnju 1997. podnijela je zakonska nasljednica Antona Porubića za poslovni prostor (vočaru), u objektu izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. 174 upisanom u z.k.ul. broj 58 k.o. Ogulin. Prema zaključku Ureda od 10. rujna 1998., zahtjev za povrat navedene imovine podnio je i odvjetnik Antun Jelić iz Bjelovara opunomoćenik tri osobe koje traže povrat ove imovine. Rasprava je provedena u lipnju 1998. kojoj su bili prisutni svi podnositelji zahtjeva. S obzirom da između podnositelja zahtjeva nije bilo sličnih niti istih mišljenja o podjeli vlasništva predmetne nekretnine, upućeni su da pred nadležnim Općinskim sudom u Ogulinu pokrenu postupak radi rješavanja nasljedstva. Prema podacima Ureda, postupak je u tijeku.

Prema podacima Ureda, podnesen je zahtjev za povrat oduzete imovine koja se odnosi na skladište i zemljište označeno kao k.č. 414/3, upisano u z.k.ul. broj 156 k.o. Ogulin. Doneseno je rješenje na koje je uložena žalba i spis je predan Ministarstvu pravosuđa, lokalne uprave i samouprave Republike Hrvatske.

Zahtjev za povrat oduzete imovine podnijela je zakonska nasljednica Antona Mihelčića. Podnositeljica zahtjeva traži povrat tri poslovna prostora u kojima se nalaze prodavaone broj 32, 37 i 37a, izgrađene na zemljištu označenom kao k.č. 3, upisanom u z.k.ul. broj 1 964, k.o. Ogulin. Prema podacima Ureda postupak je u tijeku.

Prema podacima Ureda, zahtjev za povrat oduzete imovine podnijela je zakonska nasljednica Josipa Mihelca. Odjel za financije skupštine općine Ogulin donio je u rujnu 1965. rješenje kojim se Poduzeću daje na korištenje nacionalizirana poslovna prostorija površine 76 m², koja se nalazi u dvorištu stambene zgrade izgrađene na zemljištu označenom kao k.č. 4 020/2, upisanom u z.k.ul. broj 2 186, k.o. Ogulin. Poslovna prostorija je bila nacionalizirana ali je ostavljena na korištenje prijašnjeg vlasnika sve dok se bavio dozvoljenom profesionalnom djelatnošću (stolarska zanatska radnja) s ograničenjem da je ne može otuđiti. Rješenjem Odjela za privredu, komunalne poslove i rad Ogulina, u srpnju 1965. prestala je s radom spomenuta stolarska radnja. Prema podacima Ureda, postupak je u tijeku.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Agencija je donijela 21. prosinca 1992. rješenje o suglasnosti na pretvorbu društvenog poduzeća Zvijezda s p.o., Ogulin u dioničko društvo. Prema rješenju vrijednost Poduzeća iznosila je 3.412.852.000,- HRD ili 6.476.000,- DEM prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja rješenja (1,- DEM = 446,- HRD). Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 446.000,- HRD ili 1.000,- DEM. Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća do 50,00% s popustom i bez popusta iznad 50,00% od ukupnog broja dionica, a neprodani dio prenosi se Fondu, Fondu radnika i Fondu poljoprivrednika u propisanim omjerima, u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina, u portfelju Fonda rezervirano je 197 dionica nominalne vrijednosti 197.000,- DEM. U portfelj Fonda preneseno je 108 dionica nominalne vrijednosti 108.000,- DEM koje se odnose na knjigovodstvenu vrijednost imovine Poduzeća na privremeno nedostupnom području Republike Hrvatske koje je uključeno u procjenu vrijednosti Poduzeća. Ostatak neupisanih dionica prenosi se fondovima na temelju odredbi Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Rješenjem Fonda utvrđen je istovjetan način pretvorbe kao u odluci o pretvorbi Poduzeća.

Agencija je donijela 27. siječnja 1993. rješenje o izmjeni rješenja o suglasnosti na pretvorbu Poduzeća prema kojem nominalna vrijednost dionice iznosi 100,- DEM. Na ime osiguranja naknade prijašnjim vlasnicima nekretnina, u portfelju Fonda rezervirano je 1 970 dionica nominalne vrijednosti 197.000,- DEM. U portfelj Fonda prenijeto je 1 080 dionica nominalne vrijednosti 108.000,- DEM koje se odnose na knjigovodstvenu vrijednost imovine na privremeno okupiranom području Republike Hrvatske koje je uključeno u procjenu vrijednosti Poduzeća. Druge odredbe iz rješenja nisu bile mijenjane.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Oglas za upis i prodaju dionica objavljen je u dnevnom tisku 29. siječnja 1993. Oglašena je prodaja 50,00% dionica s popustom i 45,29% dionica bez popusta, dok je ostatak od 4,71% od 64 760 dionica rezerviran u portfelju Fonda za naknadu prijašnjim vlasnicima nekretnina te u knjigovodstvenoj vrijednosti imovine na privremeno okupiranom području Republike Hrvatske. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM.

Pravo podnošenja ponuda, prema objavljenom oglasu, imali su zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, te zaposleni u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu, te drugi punoljetni građani Republike Hrvatske. U siječnju 1993. u Poduzeću je bilo 250 zaposlenika.

Zaključeno je 255 ugovora o kupnji 32 402 dionice nominalne vrijednosti 3.240.200,- DEM ili 50,03% od ukupnog broja dionica. Ugovore o kupnji dionica s popustom zaključila su 243 mala dioničara za kupnju 32 380 dionica ili 50,00% od ukupnog broja dionica, a 12 dioničara zaključilo je ugovore o kupnji 22 dionice bez popusta ili 0,03% od ukupnog broja dionica.

3.4. Upis u sudski registar

Osnivačka skupština Društva na kojoj je usvojen Statut, održana je 27. ožujka 1993. U sudski registar Okružnog privrednog suda u Rijeci, upisana je promjena organizacijskog oblika poduzeća u dioničko društvo pod brojem Fi-2 944/93 od 1. lipnja 1993., pod nazivom TP Ogulin dioničko društvo, Ogulin, Gajeva bb. Upisan je temeljni kapital u iznosu 3.412.852.- HRD ili u protuvrijednosti 6.476.000,- DEM, podijeljen je na 64 760 dionica. Upisani su sljedeći dioničari:

- Fond s 22 589 ili 34,88% dionica, nominalne vrijednosti 1.190.440.300.- HRD,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske sa 6 838 ili 10,56% dionica, nominalne vrijednosti 360.362.600.- HRD,
- Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske s 2 931 ili 4,53% dionica, nominalne vrijednosti 154.463.700.- HRD, te
- drugi dioničari s 32 402 ili 50,03% dionica, nominalne vrijednosti 1.707.585.400.- HRD.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Fond je 12. veljače 1993. zaključio 255 ugovora o prodaji 32 402 dionice nominalne vrijednosti 3.240.200,- DEM ili 50,03% od ukupnog broja dionica. Ugovore o kupnji 32 380 dionica s popustom, nominalne vrijednosti 3.238.000,- DEM ili 50,00% od ukupnog broja dionica zaključila su 243 mala dioničara, a 12 dioničara zaključilo je ugovore o kupnji 22 dionice bez popusta, nominalne vrijednosti 2.200,- DEM ili 0,03% od ukupnog broja dionica. Svi ugovori zaključeni su za plaćanje na obročnu otplatu. Od ukupnog broja dioničara, jedan je kupio 205 dionica, šest dioničara je kupilo po 202 dionice, pet po 201 dionicu, 83 po 200 dionica, a drugi su kupili od 10 do 170 dionica. Ugovori o kupnji dionica na obročnu otplatu zaključeni su na rok od pet godina i sadržavali su odredbe o otkazu ugovora u slučaju neplaćanja dva uzastopna obroka i o godišnjoj revalorizaciji duga za neotplaćene dionice u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Dioničari su uplatili prvi obrok za kupljene dionice u zakonskom roku, obustavom iz plaće ili pojedinačnim uplatama.

Tijekom 1995. je 36 malih dioničara zaključilo ugovore o prijenosu za 3 858 upisanih dionica s popustom i to 30 ugovora s Društvom i šest ugovora s četiri stjecatelja - fizičke osobe. Navedenim stjecanjem Društvo je steklo 2 858 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 285.800,- DEM ili 4,41% od ukupnog broja dionica. Četiri stjecatelja - fizičke osobe su prije navedenog prijenosa imala 806 dionica s popustom i bez popusta ili 1,24% od ukupnog broja dionica, prijenosom su stekli 1 000 dionica s popustom ili 1,54% od ukupnog broja dionica, te su nakon prijenosa imali 1 806 dionica nominalne vrijednosti 180.600,- DEM ili 2,79% od ukupnog broja dionica. Stjecatelji su ugovorom o prijenosu dionica s popustom preuzeli prava i obveze iz osnovnog ugovora, a jedan primjerak ugovora o prijenosu dostavili su Fondu.

Fond je 12. ožujka 1997. zaključio 199 dodataka ugovoru za prodaju 26 810 dionica s popustom nominalne vrijednosti 2.681.000,- DEM, od čega je 13 420 dionica nominalne vrijednosti 1.342.000,- DEM bilo neotplaćeno. Dodatak ugovoru sadrži odredbe o produženju roka otplate dionica na 20 godina i raskidu ugovora bez prethodne opomene u slučaju neplaćanja tri uzastopna dospjela obroka, u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji.

Prije zaključivanja dodatka ugovoru za prodaju dionica s popustom, u siječnju 1997., dva su mala dioničara s Društvom zaključila ugovor o prijenosu za 220 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 22.000,- DEM ili 0,34% od ukupnog broja dionica, a Društvo je preuzelo obvezu otplate mjesečnih obroka u ime i za račun malih dioničara u roku 20 godina od dana potpisa ugovora.

Nakon zaključivanja dodatka ugovoru o kupnji dionica s popustom, dio malih dioničara nije redovito uplaćivao obroke, te je 14. svibnja 1997. Društvo je donijelo odluku o preuzimanju otplate neotplaćenih dionica s popustom bez prijenosa, kako bi se održao većinski udjel malih dioničara i mogao izvršiti povrat na male dioničare kada se njihovo financijsko stanje popravi.

Društvo je od svibnja 1997. do srpnja 1998. s malim dioničarima zaključilo 45 ugovora o kupnji 3 704 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 370.400,- DEM ili 5,72% od ukupnog broja dionica, kojima je preuzelo obvezu uplate mjesečnih obroka prema Fondu u ime i za račun malih dioničara, u roku 20 godina. Prema navedenim ugovorima, Društvo je do raskida ugovora o prodaji dionica s popustom u srpnju 1999. ili siječnju 2000., otplatilo 858 dionica nominalne vrijednosti 85.800,- DEM ili 1,32% od ukupnog broja dionica, dok je nakon raskida 3 066 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 306.600,- DEM ili 4,73% od ukupnog broja dionica, zajedno s drugim neotplaćenim dionicama, preneseno u portfelj Fonda.

Fond je od 1999. do 2002. zbog neredovitog plaćanja obroka, raskinuo 241 osnovni ugovor ili dodatak ugovoru o prodaji dionica s popustom i 12 ugovora o prodaji dionica bez popusta. Do raskida ugovora bilo je otplaćeno 18 299 dionica s popustom i jedna bez popusta, odnosno 18 300 ili 28,26% dionica nominalne vrijednosti 1.830.000,- DEM. Neotplaćenih 13 781 dionica s popustom i 21 bez popusta, odnosno 13 802 ili 21,31% dionica nominalne vrijednosti 1.380.200,- DEM su, nakon raskida ugovora, prenesene u portfelj Fonda.

Prema podacima Fonda iz siječnja 2003., dva mala dioničara redovito otplaćuju dug za upisanih 300 dionica s popustom, od čega je do siječnja 2003. otplaćeno 213 dionica.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Nakon pretvorbe, u portfelj Fonda preneseno je 22 589 ili 34,88% dionica nominalne vrijednosti 2.258.900,- DEM, od čega je 3 050 ili 4,71% dionica bilo rezervirano. Mirovinskim fondovima preneseno je 9 769 ili 15,08% dionica nominalne vrijednosti 976.900,- DEM.

Fond je u razdoblju od studenoga 1995. do rujna 1996. invalidima Domovinskog rata i članovima obitelji poginulih hrvatskih branitelja dodijelio bez naplate 859 ili 1,33% dionica nominalne vrijednosti 85.900,- DEM.

Mirovinski fondovi su prema ugovoru o zamjeni dionica više društava, zaključenom 28. svibnja 1998., prenijeli Fondu 9 769 ili 15,08% dionica Društva nominalne vrijednosti 976.900,- DEM. Zamjena je izvršena po nominalnoj vrijednosti dionica.

U siječnju 1999. je u postupku kuponske privatizacije, iz portfelja Fonda dodijeljeno 28 449 ili 43,93% dionica Društva, nominalne vrijednosti 2.844.900,- DEM i to privatizacijskom investicijskom fondu Dom fond d.d. Zagreb, 27 841 ili 42,99% dionica nominalne vrijednosti 2.784.100,- DEM i četvorici invalida Domovinskog rata ili članovima obitelji poginulih branitelja 608 ili 0,94% dionica nominalne vrijednosti 60.800,- DEM.

Nakon raskida ugovora za prodaju dionica s popustom i bez popusta u 1999. je u

portfelj Fonda preneseno neotplaćenih 4 950 ili 7,64% dionica nominalne vrijednosti 495.000,- DEM, u 2000. je preneseno 3 065 ili 4,73% dionica nominalne vrijednosti 306.500,- DEM, a u 2002. je preneseno 5 787 ili 8,94% dionica nominalne vrijednosti 578.700,- DEM. Ukupno je od 1999. do 2002. preneseno neotplaćenih 13 802 ili 21,31% dionica, nominalne vrijednosti 1.380.200,- DEM.

Prema odluci Vlade Republike Hrvatske od 22. veljače 2001., Fond je 23. rujna 2002. putem Varaždinske burze prodao 13 743 ili 21,22% dionica nominalne vrijednosti 1.374.300,- DEM Neni Sorić iz Zadra. Dražbom je bila utvrđena ukupna cijena 549.720,00 kn ili 40,00 kn po dionici.

4.3. Stjecanje vlastitih dionica

Prema odluci upravnog odbora Društva od 26. lipnja 1995., Društvo je tijekom 1995. stjecalo vlastite dionice kupnjom od malih dioničara koji su odustali od kupnje upisanih dionica, s namjerom da ih proda zaposlenima u Društvu. Zaključeno je 30 ugovora o prijenosu 2 858 upisanih dionica s popustom, nominalne vrijednosti 285.800,- DEM ili 4,41% od ukupnog broja dionica. Društvo je steklo vlastite dionice po nominalnoj vrijednosti otplaćenih dionica, te je preuzelo prava i obveze za neotplaćene dionice malih dioničara, utvrđene ugovorom o kupnji dionica s popustom. Jedan primjerak ugovora o prijenosu dionica dostavljen je Fondu.

Tijekom 1996. Društvo je zaključilo, prema odluci upravnog odbora od 15. studenoga 1995., pet ugovora o kupnji vlastitih dionica s invalidima Domovinskog rata i članovima obitelji poginulih hrvatskih branitelja. Kupljeno je 514 dionica po nominalnoj vrijednosti 51.400,- DEM ili 0,79% od ukupnog broja dionica, s namjerom da ih steknu zaposleni u Društvu. Prodaja vlastitih dionica izvršena je na temelju prikupljenih ponuda od zaposlenika. U prvom krugu, provedenom u studenome 1996., vlastite dionice su ponuđene po jediničnoj cijeni 100,- DEM i na rok otplate 20 godina u mjesečnim obrocima. S obzirom da za kupnju dionica prema navedenim uvjetima nije bilo zainteresiranih zaposlenika, Društvo je u veljači 1997. ponovno ponudilo dionice zaposlenima po cijeni od 1,00 kn, uz plaćanje po potpisu ugovora. Prednost pri kupnji imali su zaposlenici koji su redovito otplaćivali dionice i to prema broju upisanih dionica, te zaposlenici koji su izvršili besplatan prijenos upisanih dionica Društvu, prema broju upisanih dionica umanjeno za 50,00% prenijetih dionica.

U ožujku 1997. Društvo je zaključilo 46 ugovora o prodaji 3 372 vlastite dionice nominalne vrijednosti 337.200,- DEM ili 5,21% od ukupnog broja dionica po cijeni od 3.372,00 kn. Najviše dionica kupila su dva dioničara, Petar Matijašić i Tihomir Tonković, svaki po 185 dionica, nakon čega Petar Matijašić ima 590 dionica ili 0,91% ukupnog broja dionica, a Tihomir Tonković 586 dionica ili 0,90% ukupnog broja dionica. Zaposlenici su dug za kupljene dionice uplatili putem blagajne Društva.

Prije zaključivanja dodatka ugovoru za prodaju dionica s popustom, u siječnju 1997., Društvo je s dva mala dioničara zaključilo ugovore o prijenosu za 220 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 22.000,- DEM ili 0,34% od ukupnog broja dionica, prema kojima je preuzelo obvezu otplate mjesečnih obroka u ime i za račun malih dioničara u roku 20 godina od dana potpisa ugovora.

Nakon zaključivanja dodatka ugovoru o kupnji dionica s popustom, dio malih dioničara

nije redovito uplaćivao obroke, te je 14. svibnja 1997. Društvo je donijelo odluku o preuzimanju otplate neotplaćenih dionica s popustom bez prijenosa, kako bi se održao većinski udjel malih dioničara i mogao izvršiti povrat na male dioničare kada se njihovo financijsko stanje popravi. Društvo je u svibnju 1997. s malim dioničarima zaključilo 30 ugovora o kupnji za 2 911 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 291.100,- DEM ili 4,50% od ukupnog broja dionica, kojima je preuzelo obvezu otplate mjesečnih obroka prema Fondu u ime i za račun malih dioničara, na rok od 20 godina. Također je u listopadu 1997. Društvo zaključilo jedan ugovor o kupnji za 74 neotplaćene dionice nominalne vrijednosti 7.400,- DEM ili 0,11% od ukupnog broja dionica, u siječnju 1998. jedan ugovor za 27 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 2.700,- DEM ili 0,04% od ukupnog broja dionica, u veljači 1998. tri ugovora za 213 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 21.300,-DEM ili 0,33% od ukupnog broja dionica, u travnju 1998. dva ugovora za kupnju 159 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 15.900,- DEM ili 0,25% od ukupnog broja dionica, u svibnju 1998. tri ugovora za 143 neotplaćene dionice nominalne vrijednosti 14.300,- DEM ili 0,22% od ukupnog broja dionica, u lipnju 1998. jedan ugovor za 57 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 5.700,- DEM ili 0,09% od ukupnog broja dionica, te u srpnju 1998. četiri ugovora za 120 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 12.000,- DEM ili 0,19% od ukupnog broja dionica. Ukupno je Društvo od siječnja 1997. do srpnja 1998. zaključilo 47 ugovora za kupnju 3 924 neotplaćene dionice nominalne vrijednosti 392.400,- DEM ili 6,06% od ukupnog broja dionica, kojima je preuzelo obvezu uplate mjesečnih obroka prema Fondu u ime i za račun malih dioničara, u roku 20 godina. Primjerak ugovora o kupnji neotplaćenih dionica s popustom Društvo nije dostavilo Fondu što nije u skladu s odredbama članka 21d. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema evidencijama Fonda kupci su bili mali dioničari sve do raskida ugovora o prodaji dionica s popustom. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji prema kojima je stjecatelj koji preuzima dug iz ugovora o kupnji dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti Fondu jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora.

Prema navedenim ugovorima, Društvo je u ime i za račun malih dioničara do raskida ugovora o prodaji dionica s popustom, u srpnju 1999. ili siječnju 2000., otplatilo 858 dionica nominalne vrijednosti 85.800,- DEM ili 1,32% od ukupnog broja dionica, dok je nakon raskida ugovora prenijeto u portfelj Fonda 3 066 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 306.600,- DEM ili 4,73% od ukupnog broja dionica.

Prema odluci nadzornog odbora, Društvo je 28. srpnja 1999. na Varaždinskom tržištu vrijednosnica kupilo od privatizacijskog investicijskog fonda Dom fond d.d. Zagreb, 27 841 vlastitu dionicu nominalne vrijednosti 2.784.100,- DEM ili 42,99% od ukupnog broja dionica za 2.533.531,00 kn, odnosno za 91,00 kn po dionici. Također je Društvo od srpnja do prosinca 1999. zaključilo dva ugovora za kupnju 345 vlastitih dionica s invalidom Domovinskog rata i članom obitelji poginulog hrvatskog branitelja, te jedan ugovor za kupnju 120 otplaćenih dionica s malim dioničarom. Dionice su kupljene po pogodbi, odnosno 145 dionica je kupljeno po cijeni od 30,- DEM po dionici, 200 dionica je kupljeno po cijeni od 91,00 kn po dionici, dok je 120 dionica kupljeno po cijeni od 20,- DEM po dionici. Nakon navedenih stjecanja, Društvo je od 28. srpnja 1999. imalo ukupno 29 946 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.994.600,- DEM ili 46,24% od ukupnog broja dionica, a od 6. do 30. prosinca 1999. imalo je ukupno 30 266 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 3.026.600,- DEM ili 46,74% od ukupnog broja dionica, s namjerom da ih proda zaposlenicima kako bi zadržali kontrolni paket dionica. Društvo nije stvorilo propisane pričuve za stjecanje vlastitih dionica.

Time nije postupljeno u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim

društvima kojima je propisano da društvo može steći vlastite dionice sa svrhom da ih steknu zaposleni u društvu u ukupnom nominalnom iznosu do 10,00% vrijednosti temeljnog kapitala i to samo onda ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice.

Nakon što je Fond u siječnju 2000. raskinuo ugovore o prodaji dionica za koje nisu redovito plaćani obroci i neotplaćene dionice prenio u portfelj Fonda, Društvu je ostalo za prodaju 27 480 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.748.000,- DEM ili 42,43% od ukupnog broja dionica.

Prema odluci nadzornog odbora o suglasnosti na uvjete prodaje dionica, Društvo je u prosincu 1999. i siječnju 2000. sa zaposlenicima zaključilo 138 ugovora za prodaju 27 480 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.748.000,- DEM ili 42,43% od ukupnog broja dionica. Ugovorima je utvrđena cijena od 95,00 kn po dionici, rok otplate 25 godina uz godišnju kamatnu stopu 5,28%, u mjesečnim obrocima.

Za otplatu vlastitih dionica prema navedenim ugovorima Društvo vodi evidenciju. Dospjele obroke redovito otplaćuju 102 dioničara, dok je Društvo zbog neredovitog plaćanja obroka do prosinca 2002. raskinulo 36 ugovora o prodaji vlastitih dionica. Prema raskidima ugovora, u 2000. Društvu su vraćene 644 dionice, u 2001. vraćeno je 1 950 dionica, do prosinca 2002. vraćeno je 3 729 dionica, odnosno ukupno su vraćene 6 323 vlastite dionice nominalne vrijednosti 632.300,- DEM ili 9,76% od ukupnog broja dionica.

Društvo nije vraćene vlastite dionice ponovno ponudilo zaposlenicima u roku godinu dana od njihova stjecanja čime nije postupljeno u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U veljači 2003., a prema podacima iz knjige dionica, 224 dioničara - fizičke osobe imaju 55 328 dionica nominalne vrijednosti 5.532.800,- DEM ili 85,44% od ukupnog broja dionica, Društvo ima 6 323 vlastite dionice nominalne vrijednosti 632.300,- DEM ili 9,76% od ukupnog broja dionica, Fond ima 3 109 dionica nominalne vrijednosti 310.900,- DEM ili 4,80% od ukupnog broja dionica, od čega je 3 050 dionica nominalne vrijednosti 305.000,- DEM ili 4,71% od ukupnog broja dionica rezervirano. Najveći broj dionica od dioničara - fizičkih osoba ima Nena Sorić i to 13 743 dionice nominalne vrijednosti 1.374.300,- DEM ili 21,22% od ukupnog broja dionica.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daje pregled osnovnih podataka iz temeljnih financijskih izvještaja Društva za razdoblje od 1993. do 2002.

Tablica broj 2

Podaci o poslovanju Društva u razdoblju od 1993. do 2001.

u kn

Red.br.	Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.
1.	Prihodi	14.930.842	34.415.166	42.490.557	42.520.108	46.492.699	41.541.517	39.145.966	36.419.231	35.351.939
2.	Rashodi	14.930.487	34.317.559	42.405.880	42.511.476	46.486.423	41.997.774	39.836.059	36.441.304	35.625.536
3.	Dobit	355	97.607	84.677	8.632	6.276	-	-	-	-
4.	Gubitak	-	-	-	-	-	-456.257	-690.093	-22.073	-273.597
5.	Ukupno aktiva	42.506.833	30.295.911	32.148.887	32.700.763	32.776.665	33.848.671	35.406.890	35.190.651	33.264.546
6.	Dugotrajna imovina	39.283.340	25.552.629	25.464.064	25.622.560	25.426.326	25.281.551	25.166.887	25.010.854	24.866.157
7.	Kratkotrajna imovina	3.180.776	4.681.905	6.642.421	7.015.720	7.282.036	8.522.522	10.199.572	10.147.768	8.377.239
8.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	42.717	61.377	42.402	62.483	68.303	44.598	40.431	32.029	21.150
9.	Ukupna pasiva	42.506.833	30.295.911	32.148.887	32.700.763	32.776.665	33.848.671	35.406.890	35.190.651	33.264.546
10.	Upisani kapital	24.621.752	24.621.752	24.621.752	24.621.752	24.621.752	24.621.752	24.621.752	24.621.752	24.621.752
11.	Pričuve	14.830.632	1.446.943	1.538.748	1.629.584	1.364.226	1.231.087	774.829	84.736	62.662
12.	Ukupna dobit	355	97.962	84.677	8.632	6.276	-	-	-	-
13.	Ukupni gubitak	-	-	-	-	-	-456.257	-690.093	-22.073	-273.597
14.	Dugoročne obveze	-	-	-	-	-	-	1.842.225	1.448.619	1.058.006
15.	Kratkoročne obveze	2.974.527	4.127.924	5.901.398	6.440.795	6.784.411	8.452.089	8.858.177	9.057.617	7.795.723
16.	Odgođeno plaćanje	79.567	1.330	2.312	-	-	-	-	-	-
17.	Broj zaposlenika	218	201	184	183	172	173	147	145	138

Društvo je od 1993. do 1997. te u 2002. ostvarilo dobit u poslovanju, a od 1998. do 2001. iskazalo je gubitak u poslovanju.

Prema računu dobiti i gubitka za 2002. prihodi su ostvareni u iznosu 31.501.905,00 kn, rashodi u iznosu 31.158.290,00 kn, te dobit tekuće godine iznosi 343.615,00 kn. Obveze su iznosile 7.990.977,00 kn, a odnosile su se na dugoročne obveze u iznosu 809.562,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 7.181.415,00 kn. Prema bilanci koncem 2002. vrijednost dugotrajne imovine iskazana je u iznosu 24.610.331,00 kn. Temeljni kapital iznosi 24.621.752,00 kn i nije se mijenjao od pretvorbe.

Reviziju temeljnih financijskih izvještaja Društva od 1993. do 1997. obavljalo je društvo Firt d.o.o., revizorska tvrtka Rijeka, a od 1998. do 2002. društvo Firt Revizija d.o.o., Ogulin. Prema mišljenjima obje revizorske tvrtke, financijski izvještaji prikazuju objektivno i realno financijske pozicije kao i rezultat poslovanja te promjene financijskog položaja Društva i u skladu su s opće prihvaćenim računovodstvenim načelima i standardima.

5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama

Od pretvorbe do vremena obavljanja revizije pretvorbe i privatizacije (ožujak 2003.) Društvo je zaključilo šest ugovora o prodaji nekretnina koje su uključene u procjenu vrijednosti Poduzeća. Odluku o prodaji nekretnina donio je nadzorni odbor Društva, prodaja je obavljena licitacijom, a odnosi se na sljedeće nekretnine:

- objekt i zemljište označeno kao k.č. 185/1 i 185/2, upisanom u z.k.ul. broj 534, k.o. Popovo selo, u naravi prodavaona broj 27 u Trošmariji, procijenjene vrijednosti 9.808,- DEM. Ugovor o prodaji ove nekretnine zaključen je u lipnju 1997. u iznosu 23.040,00 kn. Knjigovodstvena vrijednost objekta koncem 1996. iznosila je 20.734,48 kn,
- objekt i zemljište označeno kao k.č. 4/3, upisanom u z.k.ul. broj 464, k.o. Jasenak, u naravi prodavaona broj 69, procijenjene vrijednosti 51.474,- DEM. Ugovor o prodaji nekretnine zaključen je u srpnju 1999. u iznosu 271.334,00 kn. Knjigovodstvena vrijednost objekta koncem 1998. iznosila je 100.413,84 kn,
- dio objekta izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. 162/1, upisanom u z.k.ul. broj 152, k.o. Ogulin. Procijenjena vrijednost cijelog objekta iznosila je 34.646,- DEM, a u naravi se sastoji od drvarnice, garaže, cisterne za vino i podruma ukupne površine 332,56 m². Objekt koncem 2000. nije imao knjigovodstvenu vrijednost. Ugovor o prodaji dijela objekta i garaže površine 68,70 m² zaključen je u listopadu 2001. u iznosu 16.500,- DEM, odnosno 63.336,60 kn,
- dio objekta izgrađenog na zemljištu označeno kao k.č. 421, upisanom u z.k.ul. broj 519, k.o. Ogulin. Procijenjena vrijednost je iznosila 26.602,- DEM, odnosi se na prodavaonu broj 33, a sastoji se od prodavaone, skladišta, sanitarnih prostorija i podruma ukupne površine 145 m². Knjigovodstvena vrijednost objekta koncem 2001. iznosila je 176.382,67 kn. Ugovor o prodaji dijela objekta površine 22,70 m² pod nazivom Ance, koji se nalazi uz prodavaonu broj 33 na navedenoj katastarskoj čestici, zaključen je u svibnju 2002. u iznosu 133.000,00 kn. Nekretnine na navedenoj čestici su bile nacionalizirane, podnesen je zahtjev za povrat oduzete imovine, a u Fondu je izvršena rezervacija dionica,

- dio objekta izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. 40/1a, upisanom u z.k.ul. broj 1 423, k.o. Ogulin. Procijenjena vrijednost nekretnine iznosila je 59.490,- DEM, odnosi se na prodavaonu broj 19 željeznariju, a sastoji se od prodavaone i dijela skladišta u prizemlju te skladišta i drugih prostorija u dograđenom dvoetažnom dijelu ukupne površine 314,15 m². Koncem 2001. ova nekretnina nije imala knjigovodstvenu vrijednost. Ugovor o prodaji dijela poslovnog prostora površine 82,06 m² zaključen je u listopadu 2002., u iznosu 144.000,00 kn. Ova nekretnina bila je nacionalizirana, u Fondu je izvršena rezervacija dionica i podnesen je zahtjev za povrat oduzete imovine,
- dio objekta izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. 3 759, upisanom u z.k.ul. broj 4 267, k.o. Ogulin, na kojoj je izgrađena robna kuća površine 1 029,20 m², a procijenjena vrijednost iznosila je 746.873,- DEM. Knjigovodstvena vrijednost nekretnine koncem 2001. iznosila je 2.649.786,52 kn. Ugovor o prodaji poslovnog prostora površine 61 m² koji se nalazi u objektu, zaključen je u prosincu 2002. u iznosu 54.900,- EUR, odnosno 410.103,00 kn.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Zvijezda, Ogulin.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija, radi provjere je li pretvorba i privatizacija provedena u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugim posebnim propisima.

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Zvijezda, Ogulin, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Društvo je u siječnju 1997. s dva mala dioničara zaključilo ugovore o prijenosu 220 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 22.000,- DEM ili 0,34% ukupnog broja dionica, prema kojima je preuzelo obvezu otplate mjesečnih obroka u ime i za račun malih dioničara u roku 20 godina od dana potpisa ugovora. Ugovori o prijenosu nisu dostavljeni Fondu. U ožujku 1997. dva mala dioničara, te drugih 197 malih dioničara su zaključila s Fondom dodatke ugovoru o kupnji dionica s popustom na rok 20 godina. Nakon zaključivanja dodatka ugovoru o kupnji dionica s popustom, dio malih dioničara nije redovito uplaćivao obroke, te je 14. svibnja 1997. Društvo donijelo odluku o preuzimanju otplate neotplaćenih dionica s popustom bez prijenosa, kako bi se održao većinski udjel malih dioničara.

Društvo je od svibnja 1997. do srpnja 1998. zaključilo još 45 ugovora za kupnju 3 704 neotplaćene dionice nominalne vrijednosti 370.400,- DEM ili 5,72% ukupnog broja dionica. Primjerak ugovora o kupnji neotplaćenih dionica s popustom Društvo nije dostavilo Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Prema evidencijama Fonda, kupci su bili mali dioničari sve do raskida ugovora o prodaji dionica s popustom. Navedeno nije bilo u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, prema kojima je stjecatelj koji preuzima dug iz ugovora o kupnji dionica s popustom na obročnu otplatu do 20 godina, dužan preostali dug platiti Fondu jednokratno u roku šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora. Prema navedenim ugovorima, Društvo je u ime i za račun malih dioničara do raskida ugovora o prodaji dionica s popustom, u srpnju 1999. i siječnju 2000., otplatilo 858 dionica nominalne vrijednosti 85.800,- DEM ili 1,32% ukupnog broja dionica, dok je nakon raskida ugovora preneseno u portfelj Fonda 3 066 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 306.600,- DEM ili 4,73% ukupnog broja dionica.

- Prema odluci nadzornog odbora, Društvo je 28. srpnja 1999. na Varaždinskom tržištu vrijednosnica kupilo od privatizacijskog investicijskog fonda Dom fond d.d. Zagreb, 27 841 vlastitu dionicu nominalne vrijednosti 2.784.100,- DEM ili 42,99% ukupnog broja dionica za 2.533.531,00 kn (91,00 kn po dionici).

Također, Društvo je u razdoblju od srpnja do prosinca 1999. zaključilo dva ugovora za kupnju 345 vlastitih dionica s invalidom Domovinskog rata i članom obitelji poginulog hrvatskog branitelja, te jedan ugovor za kupnju 120 otplaćenih dionica s malim dioničarom. Dionice su kupljene po pogodbi, odnosno 145 dionica je kupljeno po cijeni 30,- DEM po dionici, 200 dionica po cijeni 91,00 kn po dionici, dok je 120 dionica kupljeno po cijeni 20,- DEM po dionici. Nakon navedenih stjecanja, Društvo je od 28. srpnja 1999. imalo ukupno 29 946 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.994.600,- DEM ili 46,24% ukupnog broja dionica, a u razdoblju od 6. do 30. prosinca 1999. imalo je ukupno 30 266 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 3.026.600,- DEM ili 46,74% od ukupnog broja dionica, s namjerom da ih proda zaposlenicima kako bi zadržali kontrolni paket dionica. Društvo nije stvorilo propisane pričuve za stjecanje vlastitih dionica. Time nije postupljeno u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da društvo može steći vlastite dionice sa svrhom da ih steknu zaposleni u društvu u ukupnom nominalnom iznosu do 10,00% vrijednosti temeljnog kapitala i to samo onda ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice.

Prema odluci nadzornog odbora o suglasnosti na uvjete prodaje dionica, Društvo je u prosincu 1999. i siječnju 2000. sa zaposlenicima zaključilo 138 ugovora za prodaju 27 480 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.748.000,- DEM ili 42,43% od ukupnog broja dionica. Ugovorima je utvrđena cijena 95,00 kn po dionici, rok otplate 25 godina uz godišnju kamatnu stopu 5,28%, u mjesečnim obrocima.

Za otplatu vlastitih dionica prema navedenim ugovorima, Društvo vodi evidenciju. Dospjele obroke redovito otplaćuju 102 dioničara, dok je Društvo zbog neredovitog plaćanja obroka do prosinca 2002. raskinulo 36 ugovora o prodaji vlastitih dionica. Prema raskidima ugovora, u 2000. Društvu su vraćene 644 dionice, u 2001. vraćeno je 1 950 dionica, do prosinca 2002. vraćeno je 3 729 dionica, odnosno ukupno su vraćene 6 323 vlastite dionice nominalne vrijednosti 632.300,- DEM ili 9,76% ukupnog broja dionica. Društvo nije vraćene vlastite dionice ponovno ponudilo zaposlenicima u roku godinu dana od njihova stjecanja, čime nije postupljeno u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima. Direktor Društva bio je Pero Mihelčić.

Razvojnim programom za razdoblje od 1991. do 1995., planirani su pravci razvoja, strategija, mjerila i zadaci razvoja, načini ostvarenja razvojnih ciljeva i zadataka, te očekivani efekti razvoja. Pravci razvoja Poduzeća bili su razvoj trgovine na veliko, trgovine na malo i ugostiteljske djelatnosti. Strategija razvoja Poduzeća usmjerena je na ogulinsko tržište, ekonomičnu i rentabilnu uporabu postojećih kapaciteta, prenamjenu pojedinih poslovnih prostora, poboljšanje organizacijskih rješenja, te uvođenje stimulativnog sistema nagrađivanja zaposlenika. Načini ostvarenja razvojnih ciljeva i zadataka bili su: proširiti djelatnost na vanjskotrgovinsko poslovanje i otkup poljoprivrednih proizvoda i ulagati godišnje 60.000,- DEM za modernizaciju i nabavu opreme. Zadatak politike prodaje bio je povećati koeficijent obrtaja i smanjiti dane vezivanja zaliha, osigurati dovoljno likvidnih sredstava bez kreditnog zaduživanja i emisije dionica.

Predviđeno je postupno smanjivanje broja zaposlenika prirodnim odljevom, a ostvarenu dobit usmjeravati u pričuve. Osnovni pokazatelji za ostvarenje razvojnog programa Poduzeća bili su zadržati 33 prodajna mjesta u trgovini na malo, četiri prodajna mjesta u trgovini na veliko, jedanaest ugostiteljskih objekata, ukupni promet povećavati 8,00% godišnje, ukupni prihod povećavati 8,30% godišnje, razliku u cijeni povećavati 18,30% godišnje, dobit povećavati 172,70% godišnje, a broj zaposlenika smanjiti s 250 na 218.

Ciljevi planirani razvojnim programom, djelomično su ostvareni. Prema izjavi uprave Društva iz ožujka 2003., od ciljeva predviđenih u razvojnem programu, nije ostvaren uvoz robe te otkup poljoprivrednih proizvoda, a drugi ciljevi su ostvareni. Prodaja poljoprivrednih proizvoda na inozemnom tržištu nije ostvarena, jer poljoprivredna proizvodnja nije ostvarena u dovoljnoj količini zbog ratnog stanja. Ciljevi financijske politike su ostvareni, Društvo je obveze izvršavalo u ugovorenim rokovima. Od 1991. do 1995., zatvoreno je sedam prodavaonica na malo i četiri ugostiteljska objekta zbog nerentabilnog poslovanja, otkazivanja ugovora o zakupu, uništenih ratnim razaranja ili zbog nezadovoljavanja minimalnih tehničkih uvjeta rada. Broj zaposlenika smanjen je s 250 koncem 1991. na 116 zaposlenika koncem 2002., zbog sporazumnog raskida radnog odnosa ili odlaska u mirovinu.

Društvo je od 1993. do 1997. te u 2002. ostvarilo dobit u poslovanju, a od 1998. do 2001. iskazalo je gubitak u poslovanju. Prema računu dobiti i gubitka za 2002., prihodi su ostvareni u iznosu 31.501.905,00 kn, rashodi u iznosu 31.158.290,00 kn, te dobit tekuće godine iznosi 343.615,00 kn. Obveze su iznosile 7.990.977,00 kn, a odnosile su se na dugoročne obveze u iznosu 809.562,00 kn i kratkoročne obveze u iznosu 7.181.415,00 kn. Prema bilanci koncem 2002., vrijednost dugotrajne imovine iskazana je u iznosu 24.610.331,00 kn. Temeljni kapital iznosi 24.621.752,00 kn i nije se mijenjao od pretvorbe.

S obzirom da je ostvarivana dobit u šest od deset godina nakon pretvorbe, da je iskazani gubitak pokriven iz poslovanja, da je očuvan temeljni kapital, da je nabavljena računalna oprema radi modernizacije poslovanja, da broj zaposlenih zadovoljava potrebe i omogućuje rentabilno poslovanje, Društvo je ostvarilo ciljeve predviđene odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

U svom očitovanju od 8. svibnja 2003. zakonski predstavnik Društva prihvaća Izvješće Državnog ureda za reviziju o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije.

U očitovanju na ocjenu postupka privatizacije koji se odnosi na kupnju dionica Društva od malih dioničara na rok od 20 godina, zakonski predstavnik Društva obrazlaže da se radi o malim dioničarima koji su povremeno kasnili s plaćanjem obroka. U većini slučajeva radilo se o malim dioničarima koji su prestali raditi u Društvu zbog odlaska u mirovinu ili raskida ugovora o radu, a imajući razumijevanje za njihove financijske prilike i dajući im priliku da povratom uplaćenih iznosa koje umjesto njih plati Društvo ostanu i dalje dioničari s početnim upisanim dionicama, Društvo je zaključilo ugovore o kupnji dionica bez prijenosa i time osiguralo daljnju otplatu 5,72% dionica što je bilo značajno radi zadržavanja većinskog paketa dionica. Navodi da zaključivanjem spomenutih ugovora nije učinjena šteta Društvu ni dioničarima, nema povlaštenog statusa među dioničarima, stečene dionice Društvo je kao vlastite prodalo zaposlenicima, a Fond je redovito dobivao obroke s kamatama. Dopisom su Fond izvijestili o kojim se dionicama radi, neodgovaranje Fonda razumjeli su kao prešutan pristanak, te su promjene provedene u knjizi dionica.

Nadalje navodi da je Društvo stjecalo dionice tijekom 1999., kada se na tržištu pojavio paket od 42,99% dionica Društva koje su otkupili iz sredstava pričuve i vlastitih obrtnih sredstava. O tome su izvijestili Komisiju za vrijednosne papire. Pričuvu za kupnju vlastitih dionica nisu planirali iz razloga jer nisu mogli predvidjeti kada će se spomenuti paket dionica Društva pojaviti na tržištu. Obrazlaže da su takvom kupnjom dionica spriječili "tajkunizaciju" Društva koja je bila na pomolu. Smatrali su, a i sada smatraju da Društvo pripada radnicima koji su ga stvorili i uspjeli ga održati sve ove godine.

S otplatom vlastitih dionica zaposlenici su započeli 1. siječnja 2000. Kako su se u međuvremenu pojavili zahtjevi za povrat nacionalizirane imovine koja je u vlasništvu Društva, za koje ranije nisu imali podataka, namjera je bila vlastite dionice prema posljednjim raskidima ugovora rezervirati za eventualnu naknadu prijašnjim vlasnicima nacionalizirane imovine. Zbog odustanka od plaćanja dionica, Društvu su vraćene ukupno 6 323 vlastite dionice koje Društvo planira ponuditi na prodaju zaposlenicima. Učlanjenje u Središnju depozitarnu agenciju koje je započelo u rujnu 2002. usporilo je spomenuti proces.

70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Karlovac, Trg Milana Šufflaja 2.

Ovlašteni državni revizori:

Katica Hristov, dipl. oec.

Barka Grgurić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____
(žig i potpis)

1. Radnički savjet:

Tihomir Tonković, predsjednik; članovi: Kruno Badanjak, Ivica Božičević, Stjepan Capan, Dragica Domitrović, Željka Dujmić, Miloš Kosanović, Branko Matijašić, Milodarka Mazor, Milena Musulin, Željko Puškarić, Branko Salopek, Marija Špehar, Nada Trivanović, Mane Vorkapić, Đurđa Vukelja i Anđelka Župan

2. Upravni odbor:

Ivan Bertović, predsjednik od 27. ožujka 1993. do 15. prosinca 1995.

Pero Mihelčić, član od 27. ožujka 1993. do 9. lipnja 1995.

Tihomir Tonković, član od 27. ožujka 1993. do 15. prosinca 1995.

Rudolf Rom, član od 27. ožujka 1993. do 15. prosinca 1995.

Janko Gruden, član od 27. ožujka 1993. do 15. prosinca 1995.

Nenad Dvoržak, član od 9. lipnja 1995. do 15. prosinca 1995.

3. Nadzorni odbor:

Ivan Bertović, predsjednik od 15. prosinca 1995.

Tihomir Tonković, član od 15. prosinca 1995.

Anton Sušanj, član od 15. prosinca 1995.

Nenad Dvoržak, član od 15. prosinca 1995. do 9. rujna 2001.

Ivan Vučić, član od 15. prosinca 1995. do 19. ožujka 1999.

Joško Miliša, član od 19. ožujka 1999. do 28. prosinca 1999.

Petar Matijašić, član od 28. prosinca 1999.

Krešimir Aunedi, član od 16. srpnja 2002.

4. Direktor:

Pero Mihelčić, od 25. lipnja 1993.