



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

JASKA, JASTREBARSKO

Zagreb, ožujak 2002.

SADRŽAJ

strana

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | ZAKONSKA REGULATIVA | 2 |
| 2. | OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU | 2 |
| 2.1. | Podaci o društvenom poduzeću | 2 |
| 2.2. | Statusne i druge promjene | 3 |
| 3. | REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE | 3 |
| 3.1. | Odluka o pretvorbi | 3 |
| 3.1.1. | Razvojni program | 4 |
| 3.1.2. | Program pretvorbe | 5 |
| 3.1.3. | Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske | 5 |
| 3.1.4. | Elaborat o procijenjenoj vrijednosti | 6 |
| 3.1.5. | Izmjena Elaborata o procijenjenoj vrijednosti | 9 |
| 3.2. | Potvrda o suglasnosti na pretvorbu | 10 |
| 3.3. | Provedba programa pretvorbe | 11 |
| 3.3.1. | Upis dionica | 12 |
| 3.3.2. | Prijenos neupisanog i neprodanog dijela dionica fondovima | 12 |
| 3.4. | Upis u sudski registar | 13 |
| 4. | PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE | 13 |
| 4.1. | Dionice s popustom i bez popusta | 13 |
| 4.2. | Dionice iz portfelja fondova | 14 |
| 4.2.1. | Prodaja dionica iz portfelja Fonda | 14 |
| 4.2.2. | Prodaja dionica iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja | 15 |
| 5. | VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA | 15 |
| 5.1. | Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije | 15 |
| 5.2. | Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima | 16 |
| 5.3. | Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu | 19 |
| 6. | OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE | 20 |
| 6.1. | Ocjena postupka pretvorbe | 21 |
| 6.2. | Ocjena postupaka privatizacije | 22 |
| 7. | OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE | 23 |



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/492

Urbroj: 613-01-02-02-7

Zagreb, 18. ožujka 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA JASKA, JASTREBARSKO

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

Revizija je obavljena u razdoblju od 10. prosinca 2001. do 18. ožujka 2002.

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

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Zakonsku regulativu za proces pretvorbe i privatizacije čine sljedeći osnovni zakoni, provedbeni propisi i akti:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za provedbu članka 20. st. 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. st. 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Uredba o načinu zaštite interesa Republike Hrvatske u postupku pretvorbe društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva (Narodne novine 43/90),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 18790, 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),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93) i drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Ugostiteljsko turističko poduzeće Jaska (dalje u tekstu: Poduzeće) je društveno poduzeće koje u pravnom prometu s trećim osobama ima potpunu odgovornost. Nastalo je 31. prosinca 1980. izdvajanjem iz poduzeća Zagrebački plavi, Zagreb.

Osnovna djelatnost je pripremanje i pružanje usluga prehrane i smještaja, te usluživanje alkoholnih i bezalkoholnih pića i napitaka, a obavlja se u 14 ugostiteljskih objekata različitih kategorizacija i tipova, od hotela do gostionice, koji se nalaze na području Jastrebarskog, Zagreba i Karlovca. Od ukupnog broja ugostiteljskih objekata, 7 je u vlasništvu Poduzeća, a 7 u najmu.

Od objekata u vlasništvu, najznačajniji je hotel Jaska, koji je bio nositelj razvoja ugostiteljsko-turističke djelatnosti na području Jastrebarskog. To je hotel bez kategorije s 95 kreveta u 43 sobe i 2 apartmana. Zadržni dom koji je sagrađen 1947. adaptiran je u hotel 1972. Novi dio hotela koji je izgrađen 1983. čini sa starim dijelom jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

U trenutku donošenja odluke o pretvorbi, osoba ovlaštena za zastupanje bio je direktor Ante Kapac, predsjednik radničkog savjeta Vesna Novosel, zamjenik predsjednika radničkog savjeta Branka Kopic, i članovi radničkog savjeta Ivan Penić, Biserka Šimanović, Helena Režek, Zdravko Dragović i Stjepan Filipović.

Na dan 31. prosinca 1991. bilo je 102 zaposlenika.

2.2. Statusne i druge promjene

Osnivačka skupština dioničkog društva održana je 7. travnja 1993., kada je donesen statut i izabrani organi upravljanja. Na temelju rješenja Okružnog privrednog suda u Zagrebu broj Fi - 7143/93 od 10. svibnja 1993. u sudski registar je proveden upis promjene oblika organiziranja nastale pretvorbom poduzeća u dioničko društvo pod nazivom Jaska d.d. Jastrebarsko, sa sjedištem u Jaski, Zrinski - Frankopana 1 (dalje u tekstu: Društvo).

Od dana upisa promjene organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo nije bilo statusnih promjena. Usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu na temelju rješenja od 27. lipnja 1997.

Organi upravljanja su Uprava koja se sastoji od jednog člana u funkciji direktora, Nadzorni odbor sastavljen od 3 člana i Glavna skupština Društva.

Matični broj subjekta je 080152858.

Odlukom skupštine iz lipnja 1999. promijenjeno je sjedište Društva, tako da je nova adresa: Jastrebarsko, Franje Brezara 51.

Društvo nema u drugim trgovačkim društvima vlasničke ili suvlasničke udjele.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi poduzeća donio je radnički savjet 18. lipnja 1992. Isti datum ima i ispravak navedene odluke. Prema odluci, vrijednost Poduzeća utvrđena je u protuvrijednosti 1.855.206,- DEM, dok je ispravkom odluke utvrđena u protuvrijednosti 2.462.790,- DEM.

Uz odluku o modelu pretvorbe i usvajanju programa pretvorbe, Poduzeće je dostavilo Agenciji u zakonskom roku, 29. lipnja 1992., potrebnu dokumentaciju navedenu u članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća: podatke o Poduzeću, razvojni program, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretninama, izvod iz sudskog registra i Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća. Naknadno je 28. kolovoza 1992. Agenciji dostavljen i izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske o ocjeni zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., a 16. prosinca 1992. dostavljen je izmijenjeni Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća, i ispravljena Odluka o pretvorbi poduzeća.

3.1.1. Razvojni program

Razvojnim programom koji se odnosi na razdoblje od 1992. do 1996. predviđeno je da Poduzeće ne namjerava obavljati značajnija ulaganja. Zasniva se na investicijskom održavanju postojećih objekata uz manja ulaganja u nabavu nove opreme, te primjenu kvalitativnih aspekata razvoja kao što su:

- podizanje razine i sadržaja ugostiteljskih i turističkih usluga,
- podizanje stručne razine zaposlenika,
- promotivna ulaganja i aktivnosti oko unapređivanja ugostiteljstva i turizma,
- osvajanje novih tržišnih segmenata razvijanjem novih oblika ponude s postojećim kapacitetima,
- racionalizacija i smanjivanje troškova poslovanja, bolja organizacija rada, zasnovana na dioničkom konceptu upravljanja poduzećem i
- uvođenje nove unutarnje organizacije rada zasnovane na managementu u ugostiteljstvu i turizmu.

Prema Razvojnem programu, u održavanje građevinskih objekata i nabavu opreme u razdoblju od 1992. do 1996. godine planirana su ulaganja u iznosu 200.000,- DEM.

Prema Uputi za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, razvojni program je dokument koji sadrži analitičko-dokumentacijsku osnovu za donošenje odluka razvojnog karaktera. Osnovni principi izrade tog dokumenta su pouzdanost kvantitativne osnove, potpunost svih informacija i njihova argumentiranost.

Razvojni program poduzeća treba sadržavati: analizu razvojnih mogućnosti i sposobnosti poduzeća, sažetak analize tržišta, sažetak tehnološko-tehničkih razvojnih mogućnosti, organizacijska i lokacijska razvojna rješenja, rješenje za zaštitu čovjekove okoline, ocjenu izvodljivosti, financijske aspekte programa i drugo.

Razvojni program ne sadrži analitičko-dokumentacijsku osnovu za donošenje odluka razvojnog karaktera, nisu obuhvaćeni podaci i informacije o analizi razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, analizi tržišta, podaci o organizacijskim i lokacijskim razvojnim rješenjima i ocjena izvodljivosti, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da Razvojni program, pored navedenog, treba sadržavati i financijske vrijednosti, rješenja za zaštitu čovjekove okoline, te sažetak tehnološko-tehničkih razvojnih mogućnosti.

3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe naveden je u Odluci o modelu pretvorbe poduzeća, kojom je određeno da će se pretvorba Poduzeća u dioničko društvo obaviti prodajom dionica, na temelju javnog nadmetanja.

Odlukom o modelu pretvorbe određeni su uvjeti i način upisa i otplate dionica, sazivanje i dnevni red osnivačke skupštine, vođenje dioničke knjige, raspodjela dividende, podnošenje zahtjeva za upis dioničkog društva u sudski registar, sjedište i djelatnost Društva. Također je određeno, da pravo prvenstva pri kupnji dionica u prvom krugu upisa imaju zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću. Ako oni ne iskoriste svoje pravo na kupovinu dionica uz popust u visini 50% ukupnog broja dionica, to pravo, u dijelu u kojem nije iskorišteno, imaju pod istim uvjetima zaposleni u drugim pravnim osobama i u tijelima državne vlasti. U drugom krugu dionice će se ponuditi svim drugim domaćim i stranim pravnim i fizičkim osobama.

Cjelokupni društveni kapital Poduzeća pretvara se u osnovnu glavnica dioničkog društva, koja iznosi 102.036.349.- HRD ili 1.855.206,- DEM (prema tečaju na dan 31. prosinca 1991. 1,- DEM = 55.- HRD), i dijeli se na 18 552 redovnih dionica na ime. Svaka dionica ima nominalnu vrijednost od 5.500.- HRD, odnosno 100,- DEM.

Na zahtjev Fonda, ispravkom Odluke o modelu pretvorbe povećana je vrijednost temeljnog kapitala za 607.584,- DEM, tako da nova procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 2.462.790,- DEM. Također je povećana i nominalna vrijednost jedne dionice sa 100,- DEM na 500,- DEM, pa se temeljni kapital Društva dijeli na 4 926 dionica. Ispravljenu Odluku o modelu pretvorbe potpisala je Branka Kopic, zamjenica predsjednika radničkog savjeta, a dostavljena je Agenciji 16. prosinca 1992. Ispravljena odluka donesena je bez suglasnosti i znanja radničkog savjeta na način da je u prethodnoj odluci, koja je donesena 18. lipnja 1992., ispravljena vrijednost temeljnog kapitala, nominalna vrijednost jedne dionice i ukupan broj dionica. Trebalo je sazvati sjednicu radničkog savjeta, na kojoj bi se donijela nova Odluka o modelu pretvorbe poduzeća.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. obavila je Služba društvenog knjigovodstva u razdoblju od 13. do 17. srpnja 1992. Provedenim postupkom utvrđivanja ispravnosti i zakonitosti podataka iskazanih u godišnjem obračunu za 1991. ustanovljeno je da, iskazano stanje sredstava i njihovih izvora u bilanci stanja odgovara stvarnom stanju, a podaci u bilanci uspjeha pokazuju financijski rezultat poslovanja za obračunsko razdoblje.

Na temelju provjere najznačajnijih bilančnih pozicija i njihovog činjeničnog stanja zaključeno je da je godišnji obračun za 1991. iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, te se procjena vrijednosti Poduzeća može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

Ukupni prihodi ostvareni su u 1991. u iznosu 36.091.000.- HRD, rashodi u iznosu 36.740.000.- HRD. Gubitak poslovne godine iznosio je 649.000.- HRD. Na dan 31. prosinca 1991. aktiva i pasiva iskazane su u iznosu 103.873.000.- HRD.

3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća sastavni je dio odluke o pretvorbi. Procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i građevinskih objekata obavilo je društvo APZ arhitektonski projektni zavod - inženjering d.o.o. iz Zagreba, Amruševa 8. Procjenu su obavili procjenitelji Mihovil Rukavina, ing. građ. i Vesna Grbavec, arh.

Poslove na izradi Elaborata o procijenjenoj vrijednosti poduzeća, osim procjene nekretnina, radnički savjet je povjerio dr. Dragutinu Gutiću, koji je i potpisnik Elaborata.

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 98.575.000.- HRD, odnosno 1.792.272,- DEM, prema tečaju 55.- HRD za 1,- DEM.

Procijenjena vrijednost društvenog kapitala, primjenom statičke metode, utvrđena je u iznosu od 125.687.774.- HRD, odnosno 2.285.232,- DEM.

U sljedećoj tablici daje se usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti prema Elaboratu na dan 31. prosinca 1991.

Tablica broj 1

**KNJIGOVODSTVENA I PROCIJENJENA VRIJEDNOST NA DAN 31. PROSINCA 1991.
u DEM**

| Redni broj | Opis | Knjigovodstvena vrijednost | Procijenjena vrijednost | Razlika (4-3) | 4/3 |
|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Nematerijalna ulaganja | 28.673,- | 28.673,- | - | 100,0 |
| 2.1. | Zemljište | 490.709,- | 430.026,- | -60.683,- | 87,6 |
| 2.2. | Građevinski objekti | 1.191.236,- | 1.616.918,- | 425.682,- | 135,7 |
| 2.3. | Oprema | 68.945,- | 205.142,- | 136.197,- | 297,5 |
| 2. | Materijalna ulaganja | 1.750.891,- | 2.252.087,- | 501.196,- | 128,6 |
| 3. | Dugoročna financijska ulaganja | 3.600,- | 3.600,- | - | 100,0 |
| 4. | Trajna sredstva (1-3) | 1.783.164,- | 2.284.360,- | 501.196,- | 128,1 |
| 5.1. | Zalihe | 29.345,- | 26.782,- | -2.564,- | 91,3 |
| 5.2. | Potraživanja | 20.200,- | 14.527,- | -5.673,- | 71,9 |
| 5.3. | Vrijednosni papiri | 545,- | 545,- | - | 100,0 |
| 5.4. | Novčana sredstva | 18.836,- | 18.836,- | - | 100,0 |
| 5.5. | Aktivna vremenska razgraničenja | 2.819,- | 2.818,- | - | 100,0 |
| 5. | Obrtna sredstva | 71.745,- | 63.059,- | -8.236,- | 88,5 |
| 6. | Gubitak | 11.800,- | - | -11.800,- | - |
| 7. | Izvanposlovna aktiva | 21.891,- | 1.018,- | -20.873,- | 4,7 |
| 8. | UKUPNO AKTIVA | 1.888.600,- | 2.348.887,- | 460.287,- | 124,4 |
| 9.1. | Dugoročne obveze | 12.218,- | 12.218,- | - | 100,0 |
| 9.2. | Kratkoročne obveze | 51.145,- | 51.145,- | - | 100,0 |
| 9.3. | Pasivna vremenska razgraničenja | 291,- | 291,- | - | 100,0 |
| 9. | UKUPNO OBVEZE | 63.655,- | 63.655,- | - | 100,0 |
| VRIJEDNOST PODUZEĆA (8-9) | | 1.824.945,- | 2.285.232,- | 460.287,- | 103,5 |

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća, u iznosu 1.792.272,- DEM, utvrđena je na način da je ukupna vrijednost imovine umanjena za vrijednost obveza, stanova i iznos gubitka.

U skladu s odlukom radničkog savjeta, vrijednost stanova isključena je iz procjene društvenog kapitala i knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća, a stanovi su predani na upravljanje Fondu za stambeno komunalno gospodarstvo Općine Jastrebarsko.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991., pod stavkom zemljište, zajedno je iskazana knjigovodstvena vrijednost građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, odnosno neizgrađenog građevinskog zemljišta, površine 316 116 m². U Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnina, u procijenjenu vrijednost građevinskih objekata uključena je i vrijednost građevinskog zemljišta, a pod stavkom zemljište iskazana je samo procijenjena vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu 430.026,-DEM, odnosno 1,36 DEM po m².

Procjenom pojedinih pozicija bilance stanja utvrđena je procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 125.687.774,- HRD, odnosno 2.285.232,- DEM. Iz procjene je isključena vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta površine 316 116 m² u iznosu 23.651.425,- HRD ili 430.026,- DEM, te je utvrđena procijenjena vrijednost poduzeća u iznosu 102.036.349,- HRD, odnosno 1.855.206,- DEM, prema tečaju 55,- HRD za 1,- DEM. Zemljište je Poduzeće steklo kupnjom i eksproprijacijom. U prosincu 1971., Poduzeće je pribavilo dozvolu za izgradnju objekta na ovom zemljištu, ali izgradnja, do vremena obavljanja pretvorbe, nije započeta. Nakon obavljene pretvorbe, na temelju Rješenja Gradskog vijeća Grada Jastrebarsko od 23. siječnja 1996., na većem dijelu zemljišta, površine 303 978 m², upisano je pravo vlasništva Grada Jastrebarskog.

S obzirom da je zemljište isključeno iz procjene, iz razloga što se radi o poljoprivrednom zemljištu, tada prema odredbama članka 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, navedeno zemljište pripada državi i društvo ga nije smjelo prodati.

U okviru nematerijalnih ulaganja u bilanci stanja u iznosu 28.673,- DEM iskazana su ulaganja u održavanje ugostiteljskih objekata, koji nisu u vlasništvu Poduzeća, već su uzeti u zakup na temelju ugovora o zakupu.

Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na temelju pregleda izgrađenih objekata, uvida u tehničku dokumentaciju, te snimanja postojećeg stanja.

U Elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća, nekretnine su procijenjene u ukupnoj vrijednosti 88.930.515,- HRD ili 1.616.918,- DEM, od čega je vrijednost zemljišta 1.570.448,- HRD ili 28.553,- DEM, a objekti u vrijednosti 87.360.067,- HRD ili 1.588.365,- DEM.

Procijenjeno je 7 nekretnina u vlasništvu Poduzeća od kojih najveću vrijednost ima hotel Jaska koji je procijenjen na 1.290.078,- DEM, što čini 79,8% ukupne vrijednosti nekretnina, izletišta Vidikovac na Plešivici procijenjeno je na 145.376,- DEM, što čini 9% ukupne vrijednosti nekretnina dok je ostalih 5 objekata manje vrijednosti i procijenjeni su na 181.464,- DEM, što čini 11,2% ukupne vrijednosti nekretnina.

Utvrđeno je, da su u vrijednost nekretnina uključeni svi propisani elementi, kao što je vrijednost zemljišta, vrijednost priključaka na infrastrukturu, takse za priključke, vrijednost objekata, te vanjsko uređenje (cestovni prilazi, zelene površine, ograde). U Elaboratu, za prometnu vrijednost građevinskog zemljišta uzete su cijene prema podacima Komisije za procjenu nekretnina Općine Jastrebarsko, objavljene u prosincu 1991.

Takse na priključke, koje se odnose na elektrodistribuciju, vodovod, kanalizaciju i telefon određene su u iznosu 150.000.- HRD za 6 objekata, a za jedan objekt, koji je priključen samo na elektrodistribucijsku i vodovodnu mrežu, u iznosu 100.000.- HRD. Iz Elaborata nije vidljivo na temelju kojih su elemenata određeni iznosi za takse. Troškovi izvedbe priključaka određeni su u visini minimalnih troškova, u prosječnom iznosu 300.- HRD za m² neto građevinske površine, jer Općina Jastrebarsko nije utvrdila cijenu za priključke na komunalni sustav infrastrukture.

Prema Elaboratu, oprema je procijenjena na 205.142,- DEM ili 11.282.834.- HRD, što je za 136.197,- DEM ili 297,5% više od knjigovodstvene vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost opreme u bilanci na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 68.945,- DEM ili 3.792.000.- HRD. Procijenjena vrijednost opreme određena je u odnosu na vremensku otpisanost opreme, stupanj iskorištenja i funkcionalnosti opreme. Oprema se sastoji od uredskog namještaja, hotelskog namještaja i uređaja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Kod procjene je korišten popis osnovnih sredstava, podaci o revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1991., te podaci o cijenama nove opreme i uređaja.

Knjigovodstvena vrijednost zaliha iskazanih u iznosu 29.345,- DEM odnosi se na zalihe materijala, pričuvnih dijelova i sitnog inventara u vrijednosti 25.127,- DEM i zalihe trgovačke robe u vrijednosti 4.218,- DEM. Zalihe materijala su svedene na zadnje ulazne cijene, tako da pokazuju realno stanje. Trgovačka roba odnosi se na zalihe duhanskih prerađevina.

U bilanci je vrijednost duhanskih prerađevina iskazana s uključenim porezom na promet proizvoda, te je pri procjeni zaliha izvršena korekcija iskazane vrijednosti duhanskih prerađevina za porez na promet u iznosu 2.564,- DEM. Zbog navedenog je knjigovodstvena vrijednost zaliha smanjena s 29.345,- DEM na 26.782,- DEM.

Ukupna kratkoročna potraživanja iz poslovanja evidentirana su u bilanci na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 20.200,- DEM, a odnose se na potraživanja od kupaca u iznosu 8.764,- DEM, iz zajedničkog poslovanja u iznosu 6.164,- DEM, od države i drugih institucija u iznosu 4.745,- DEM i od zaposlenih u iznosu 527,- DEM.

U Elaboratu o procjeni vrijednosti poduzeća pod pozicijom potraživanja od kupaca procijenjena je vrijednost potraživanja od kupaca u iznosu 3.091,- DEM, dok su druga kratkoročna potraživanja procijenjena po knjigovodstvenim vrijednostima. Uz Elaborat nalazi se i obrazloženje pojedinih pozicija procjene. U obrazloženju procjene potraživanja od kupaca u iznosu 8.764,- DEM, navedeno je da su u bilanci iskazana potraživanja u iznosu 15.073,- DEM umanjena za ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu 6.309,- DEM. U dokumentaciji se nalazi specifikacija potraživanja i specifikacija ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca. U Elaboratu je navedeno da je poduzeće do 30. travnja 1992. od iskazanih potraživanja u iznosu 8.764,- DEM naplatilo 1.819,- DEM, odnosno ostalo je nenaplaćeno 6.945,- DEM. Utvrđena je struktura potraživanja, bonitet kupaca i realnost naplate potraživanja. Za veći dio potraživanja procijenjeno je da će biti teško naplativa ili se neće moći naplatiti. Zbog navedenog procijenjeno je da su realna potraživanja naplativa u iznosu od 3.091,- DEM.

Poduzeće je nakon predaje Elaborata 29. lipnja 1992., naknadno u listopadu 1992. dostavilo Fondu podatke o naplati potraživanja od kupaca. Navedeno je da je u razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 1992. naplaćeno 13.868,- DEM.

Iz navedenog je vidljivo da Poduzeće nije realno i objektivno obavilo procjenu potraživanja koja su na dan 31. prosinca 1991. iznosila 15.073,- DEM. Do konca rujna 1992. naplaćeno je 13.868,- DEM, te je ostalo nenaplaćeno 1.205,- DEM, a procijenjena su na 3.091,- DEM, što je manje od naplaćenog za 10.777,- DEM. Sredinom prosinca 1992., predajom ispravljenog Elaborata o procjeni, zbog nove procjene građevinskih objekata, nije obavljen i ispravak procijenjene vrijednosti potraživanja od kupaca, pa je iskazana procijenjena vrijednost Poduzeća manja za 10.777,- DEM. Fond, iako je imao podatke o naplaćenim potraživanjima od kupaca do konca rujna 1992., nije zahtijevao od Poduzeća da poveća procijenjenu vrijednost za navedeni iznos.

U okviru dugoročnih financijskih ulaganja u bilanci stanja iskazana su uložena sredstva u dionice Ljubljanske banke u iznosu 3.600,- DEM, koja su procijenjena po knjigovodstvenoj vrijednosti.

U okviru izvanposlovnih sredstava koja su procijenjena u iznosu od 1.019,- DEM iskazana su potraživanja od Fonda udružene privrede Općine Jastrebarsko, a na temelju zaključenog sporazuma o izdvajanju sredstava.

Kratkoročne obveze iskazane su u bilanci i procijenjene u iznosu 51.146,- DEM, a odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 21.746,- DEM, iz zajedničke potrošnje u iznosu 164,- DEM, prema zaposlenicima u iznosu 1.200,- DEM, za poreze, doprinose i pristojbe u iznosu 28.018,- DEM i druge obveze u iznosu 18,- DEM.

3.1.5. Izmjena Elaborata o procijenjenoj vrijednosti

Izmjena Elaborata o procijenjenoj vrijednosti poduzeća predstavlja novu procjenu vrijednosti. Izmjena je obavljena na temelju provedene nove procjene vrijednosti nekretnina, koju je obavilo društvo APZ, arhitektonski projektni zavod inženjering d.o.o. iz Zagreba u prosincu 1992. Procjenu su obavili procjenitelji Mihovil Rukavina, ing. građ. i Vesna Grbavec, arh. Na početku izmijenjenog Elaborata o vrijednosti nekretnina navodi se da je Agencija početkom prosinca 1992. obavila pregled Elaborata. Primjedba Agencije odnosila se na utvrđivanje nove (zamjenske) vrijednosti sličnih objekata, koji su procijenjeni niže od vrijednosti koje Agencija smatra realnim za takvu vrstu nekretnina. Zbog toga je izvršena ponovna procjena svih objekata, koju je Agencija prihvatila.

U sljedećoj tablici daje se pregled procijenjene vrijednosti nekretnina s podacima o procjeni iz osnovnog Elaborata i izmijenjenog Elaborata.

Tablica broj 2

ISPRAVAK PROCJENE NEKRETNINA

u DEM

| Redni broj | Naziv nekretnine | Procijenjena vrijednost | | Razlika |
|------------|--|-------------------------|---------------|-----------|
| | | Prema Elaboratu | Nakon izmjene | |
| 1. | Hotel Jaska, Jastrebarsko | 1.290.078,- | 1.784.942,- | 494.864,- |
| 2. | Izletište Vidikovac, Plešivica | 145.376,- | 212.396,- | 67.020,- |
| 3. | Gostionica Zeleni kutić, Jastrebarsko, | 79.366,- | 88.726,- | 9.360,- |
| 4. | Restauracija Autoservis, Jastrebarsko | 47.953,- | 53.995,- | 6.042,- |
| 5. | Buffet Sport, Jastrebarsko | 24.308,- | 32.989,- | 8.681,- |
| 6. | Buffet Okičke gorice, Zdenčina | 17.194,- | 29.604,- | 12.410,- |
| 7. | Gostionica Dobroj kapljici, Krašić | 12.643,- | 21.850,- | 9.207,- |
| UKUPNO | | 1.616.918,- | 2.224.502,- | 607.584,- |

Nakon izvršene nove procjene povećana je vrijednost nekretnina za 607.584,- DEM, s 1.616.918,- DEM na 2.224.502,- DEM, što je povećanje od 37,6%. Za isti iznos povećana je i ukupna procijenjena vrijednost Poduzeća, s 1.855.206,- DEM na 2.462.790,- DEM ili 135.453.442,- HRD prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 31. prosinca 1991., 1.- DEM = 55.- HRD.

U strukturi povećanja vrijednosti nekretnina, najveći dio od 606.149,- DEM ili 99,7% odnosi se na veću procjenu građevinskih objekata, a 1.435,- DEM na veću procjenu vanjskog uređenja kod ugostiteljskog objekta restauracije "Autoservis".

Drugi elementi procjene, kao što su građevinsko zemljište, priključci, takse za priključke, pomoćni objekti (terase, skladište, nadstrešnice, garaže) u odnosu na prvu procjenu ostali su nepromijenjeni.

3.2. Potvrda o suglasnosti na pretvorbu

Prema odredbama članka 13. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, za pretvorbu poduzeća koja imaju procijenjenu vrijednost u protuvrijednosti do 5 milijuna DEM nije potrebno rješenje Agencije. Takvim poduzećima Agencija izdaje potvrdu o tome da na namjeravanu pretvorbu nema primjedbi.

Cjelokupna dokumentacija iz članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća dostavljena je Agenciji sredinom prosinca 1992. Na temelju članka 13. istog Zakona Agencija je 27. siječnja 1993. izdala potvrdu da nema primjedbi na namjeravanu pretvorbu Poduzeća. Uz potvrdu se nalazi i prilog Agencije s podacima o zaključenju ugovora. Prema potvrdi i prilogu uz potvrdu društveno poduzeće pretvara se u dioničko društvo. Temeljni kapital Društva iznosi 1.068.850.800.- HRD odnosno 2.462.790.- DEM prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan predaje potpune dokumentacije (16. prosinca 1992. 1,- DEM = 434.- HRD). Nominalna vrijednost 1 dionice iznosi 217.000.- HRD, odnosno 500,- DEM.

Prema potvrdi Agencije pretvaranje u dioničko društvo obavlja se prodajom dionica:

- a) osobama iz članka 5. stavka 1. točke 1. i 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća uz popust u iznosu od 534.425.430.- HRD, odnosno 1.231.395,- DEM, (do 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala zaposlenima i ranije zaposlenima u poduzeću uz osnovni popust od 20% i dodatni od 1% za svaku godinu radnog staža, te zaposlenima u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu u organizacijama koje ne podliježu pretvorbi i u pravnim osobama u državnom vlasništvu, te zaposlenima u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima pod istim uvjetima kao i zaposlenima u poduzeću) i
- b) osobama iz članka 5. stavka 1. točke 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu od 534.425.430.- HRD ili 1.231.395,- DEM, (zaposlenima i ranije zaposlenima u poduzeću) odnosno 50% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala koji se prodaje bez popusta.

Također, potvrdom je određeno da će se od neupisanih i neprodanih dionica dvije trećine prenijeti Hrvatskom fondu za razvoj, a jednu trećinu Republičkom fondu za mirovinsko i invalidsko osiguranje radnika Hrvatske i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Pretvorba Poduzeća u dioničko društvo provedena je prodajom dionica uz pravo na popust, prodajom bez prava na popust, te prenošenjem neprodanih dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju i fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika.

Poziv za upis i kupnju dionica objavljen je 5. veljače 1993. u dnevnom tisku. Zahtjevom za kupnju dionica, u propisanom roku, javila se 91 osoba iz članka 5. stavka 1. točke 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, od čega 85 zaposlenih, 5 ranije zaposlenih i jedan umirovljenik. Od 91 zahtjeva, ugovore o kupnji dionica s Fondom zaključilo je 90 zaposlenih i ranije zaposlenih u Poduzeću, koji su kupili 2 463 dionice s popustom u vrijednosti 442.543.000.- HRD, odnosno 769.640.- DEM, a bez popusta 142 dionice u vrijednosti 40.825.000.- HRD, odnosno 71.000.- DEM, što ukupno iznosi 2 605 dionica nominalne vrijednosti 748.937.500.- HRD, odnosno 1.302.500.- DEM ili 52,9% temeljnog kapitala. Pojedina osoba može uz popust otkupiti najviše do dinarske protuvrijednosti 20.000.- DEM, odnosno 200 dionica.

3.3.1. Upis dionica

Dana 22. veljače 1993. zaključeno je 90 ugovora između Fonda i osoba iz članka 5. stavka 1. točke 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Nakon provedenog prvog upisnog kruga, upisano je ukupno 4 925 dionica, od kojih su zaposleni i ranije zaposleni, odnosno mali dioničari, upisali 2 605 dionica. Prodano je 2 463 dionice s pravom popusta u vrijednosti 708.112.500.- HRD, odnosno 1.231.250,- DEM (tečaj 1,- DEM = 575.- HRD), što predstavlja 50% temeljnog kapitala. Pozivom za upis dionica predviđena je mogućnost obročnog plaćanja za dionice uz popust na najviše 60 mjesečnih obroka na način da se 1 godini otplati 5 % ugovorene vrijednosti dionica, u 2. godini 10% ugovorene vrijednosti dionica, u 3. godini 20% ugovorene vrijednosti dionica, u 4. godini 30% ugovorene vrijednosti dionica i u 5. godini 35% ugovorene vrijednosti dionica.

Ugovorena je dinamika otplate u skladu s uvjetima objavljenim u pozivu za upis i kupnju dionica. Prvi obrok plaća se u visini 10% od ukupno ugovorenog iznosa, po tečaju 1,- DEM = 575.- HRD, ako se plaćanje obavlja u roku 30 dana od dana izdavanja rješenja, a u roku 7 dana od dana zaključenja ugovora.

Ako se plaćanje obavlja nakon proteka roka od 30 dana od dana izdavanje Potvrde Agencije, plaćanje se obavlja po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja. Ugovori su zaključeni na rok otplate od 5 godina. Početkom lipnja 1997. zaključeno je 50 dodataka ugovorima, od koji 49 na rok otplate od 20 godina, a jedan na rok otplate od 5 godina.

Ugovori o kupnji dionica bez prava popusta zaključeni su 22. veljače 1993. Ugovore je zaključilo 15 osoba, za ukupno 142 dionice nominalne vrijednosti 40.825.000.- HRD, odnosno u protuvrijednosti 71.000,- DEM (tečaj 1,- DEM = 575.- HRD), što predstavlja 2,9% temeljnog kapitala. Na obročnu otplatu zaključeno je 14 ugovora na rok od 5 godina, a jedan ugovor uz jednokratno plaćanje. Vrijednosno najznačajniji ugovor za kupnju dionica zaključio je direktor Poduzeća koji je kupio 78 dionica nominalne vrijednosti 39.000,- DEM i to 40 dionica s popustom i 38 bez popusta. Prema ugovorima, prvi obroci za otplatu dionica s popustom i bez popusta, u iznosu 13.366.484.- HRD odnosno 18.461,99 DEM, uplaćeni su u roku 7 dana od dana potpisivanja ugovora. Za dionice s popustom dva dioničara su starom deviznom štednjom jednokratno uplatila 6.533.150.- HRD, odnosno 9.023,69 DEM u skladu s odredbom članka 14. Uredbe o pretvaranju deviznih depozita građana kod banaka u javni dug Republike Hrvatske. Na jednokratne uplate dionica s popustom ostvaren je i dodatni popust od 35%.

3.3.2. Prijenos neupisanog i neprodanog dijela dionica fondovima

U skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, 11. ožujka 1997. fondovima je preneseno 2 320 neprodanih dionica nominalne vrijednosti 1.160.000,- DEM, odnosno 47,1% od ukupnog broja. Hrvatskom fondu za privatizaciju preneseno je 1 547 dionica nominalne vrijednosti 773.500,- DEM, a fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja 773 dionice nominalne vrijednosti 386.500,- DEM, od čega Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske 541 dionica, a Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika 232 dionice. Na temelju natječaja, fondovi su stečene dionice prodali početkom 1997.

3.4. Upis u sudski registar

U registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu upisana je 10. svibnja 1993., pod brojem Fi-7143/93, promjena oblika organizacije društvenog poduzeća Jaska u dioničko društvo Jaska d.d.

Temeljni kapital iznosio je 2.462.790,- DEM odnosno 1.416.104.250,- HRD, a vlasničku strukturu su činili mali dioničari u iznosu 1.263.500,- DEM ili 51,3%, udio Fonda u iznosu 773.500,- DEM ili 31,4%, Fondovi mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i individualnih poljoprivrednika u iznosu 386.790,- DEM ili 15,7%, te Ante Kapac u iznosu 39.000,- DEM ili 1,6% od ukupne vrijednosti temeljnog kapitala. Broj dionica i temeljna vrijednost registriranog kapitala nisu u suglasnosti. Vrijednost temeljnog kapitala prema broju izdanih dionica, radi zaokruženja, iznosi 2.462.500,- DEM.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Do promjene vlasničke strukture, nakon upisa u sudski registar, došlo je na temelju raskinutih ugovora između malih dioničara i Fonda, te prodajom dionica iz portfelja fondova.

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Nakon provedenih upisnih krugova, zaposleni i ranije zaposleni zaključili su 90 ugovora za kupnju 2 605 dionica nominalne vrijednosti 1.302.500,- DEM, što čini 52,9% vrijednosti temeljnog kapitala. Od 90 ugovora, 75 ugovora zaključeno je za kupnju 1 963 dionice s popustom, nominalne vrijednosti 981.500,- DEM, a 15 ugovora za kupnju 642 dionice, od čega 500 dionica uz popust nominalne vrijednosti 250.0000,- DEM i 142 dionice bez popusta nominalne vrijednosti 71.000,- DEM. Što znači, da je s popustom ukupno prodano 2 463 dionice, odnosno 50% procijenjene vrijednosti poduzeća, a bez popusta 142 dionice odnosno 2,9% procijenjene vrijednosti. Ugovoreni popust iznosio je 461.860,- DEM (265.569.500,- HRD) odnosno prosječno 37,5% vrijednosti dionica prodanih uz popust. Obveza za uplatu iznosila je 769.640,- DEM (442.543.000,- HRD). Obveza uplate prvog obroka do 29. veljače 1993. iznosila je 13.366.484,- HRD koliko je i uplaćeno. Nakon provedene pretvorbe utvrđeno je da je od 4 925 dionica ostalo neprodanih 2 320 dionica odnosno 47,1%. Jedan ugovor zaključen je uz jednokratno plaćanje, a 89 na rok od 5 godina uz obročno plaćanje.

Prema analitičkoj evidenciji Fonda, 10. lipnja 1997. zaključeni su dodaci ugovora o prodaji dionica uz popust. Fond je donio odluku o produljenju roka otplate, te je zaključeno 50 dodataka ugovoru, od toga jedan na otplatu od 5 godina, a 49 na obročnu otplatu od 20 godina. Prema dodacima ugovoru vrijednost neotplaćenih dionica iznosila je 1.194.425,56 kn. Pojedini kupci dionica, s kojima je zaključen dodatak ugovoru o produljenju roka otplate dionica, nisu otplaćivali dionice od veljače, odnosno ožujka 1997. Fond nije postupio u skladu s prvobitnim ugovorima, kojima je predviđeno raskidanje ugovora nakon 2 neuplaćena obroka, već je donio odluku o produljenju roka otplate iako su bili ispunjeni uvjeti za raskid ugovora. Isto tako, u 1997. godini 6 malih dioničara prenijeli su 258 dionica na društvo Gramat-Loris nominalne vrijednosti 129.000,- DEM, a na društvo Jaska 40 dionica nominalne vrijednosti 20.000,- DEM. Stjecatelji su dostavili Fondu ugovore o prijenosu dionica, ali zbog neplaćanja dionica u propisanom roku od 6 mjeseci, ugovori su raskinuti. Također, ni mali dioničari nisu se pridržavali ugovorenih uvjeta plaćanja prema dodacima ugovora. Prestali su plaćati dionice u razdoblju od 1997. do 2000. Na koncu studenoga 2001., od 90 ugovora raskinuto je 87 ugovora, od čega 84 ugovora u 1999., a 3 ugovora u 2001.

Od kupljenih 2 605 dionica, do konca studenoga 2001. otplaćeno je 1 400 dionica, 25 dionica se otplaćuje, a 1 180 dionica je zbog neplaćanja vraćeno u portfelj Fonda.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

Prema odredbama članka 21. Uredbe o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, koja je u primjeni od 24. veljače 1993., određeno je da se prodaja dionica obavlja, prikupljanjem ponuda, hrvatskim državljanima, te domaćim i stranim pravnim osobama. Fondovi su ukupno prodali 1.160.000,- DEM ili 47,1% od vrijednosti temeljnog kapitala, od čega Fond 773.500,- DEM ili 31,4%, te Hrvatsko mirovinsko osiguranje 386.500,- DEM ili 15,7%

4.2.1. Prodaja dionica iz portfelja Fonda

Poziv na podnošenje ponuda za kupnju dionica objavljen je 12. listopada 1996. u dnevnim novinama. Hrvatski fond za privatizaciju izradio je ponudbenu dokumentaciju za kupnju dionica u kojoj su dane upute ponuditeljima. Objavljena je prodaja 1 547 dionica nominalne vrijednosti 773.500,- DEM, što čini 31,4% vrijednosti temeljnog kapitala. U natječaju je navedeno da je minimalni uvjet prodaja po nominalnoj vrijednost dionica. Objavljena je i djelatnost poduzeća, broj zaposlenih, rok za podnošenje ponuda, te popis nekretnina.

Ponude za kupnju dionica dostavila su dva ponuditelja. Društvo Autoturist d.o.o. iz Samobora nudilo je 780.000,- DEM za 1 547 dionica nominalne vrijednosti 773.500,- DEM, plaćanje 280.800,- DEM ili 36% ponuđene cijene u roku 7 dana od dana zaključenja ugovora, a ostatak u iznosu 499.200,- DEM ili 64% platili bi u roku 2 godine i to u 24 mjesečna obroka. Za osiguranje plaćanja pribavili bi bankarsku garanciju. Prihvatili su zadržati sve zaposlene uz provođenje dodatnog školovanja, otvaranje novih radnih mjesta uz povećanje broja zaposlenih, poboljšanje uvjeta rada, te povećanje plaća zaposlenih. S obzirom da su objekti u vlasništvu Društva u dosta zapuštenom stanju, ponudili su obnavljanje važnijih objekata u prvom polugodištu 1997.

Drugi ponuditelj društvo Gramat-Loris d.d. iz Zagreba ponudilo je cijenu u iznosu 773.500,- DEM za 1 547 dionica, kolika je bila i nominalna vrijednost dionica, te plaćanje na način da u roku 7 dana po zaključenju ugovora plati 232.050,- DEM ili 30% ponuđene cijene, a ostatak u iznosu 541.450,- DEM ili 70% u roku 10 godina i to u 20 polugodišnjih obroka. Za osiguranje plaćanja pribavili bi bankarsku garanciju. Također su ponudili da će u radnom odnosu zadržati sve zaposlene, te prema potrebi dodatno školovati, poboljšati uvjeta rada kroz dodatno ulaganje sredstava u opremanje i uređenje objekata, te isplatu plaće u skladu s rezultatima rada. U razvojnom programu, priloženom uz ponudu, predviđena je dokapitalizacija u iznosu od 600.000,- DEM, a što bi se uložilo u obnovu hotela Jaska i objekta Vidikovac. Predviđena ulaganja bila bi završena do početka Zagrebačkog proljetnog velesajma u 1997.

U II. fazi razvojnog programa renovirali bi I. i II. kat hotela za što je potrebno 2.000.000,- do 2.500.000,- DEM, a potrebna sredstva osigurali bi iz kredita. Predviđen je završetak radova do konca 1997. Dodatna ulaganja nisu zahtijevana u pozivu za podnošenje ponuda, te prigodom odabira najpovoljnije ponude to nije moglo biti ni razmatrano.

Fond je na sjednici Kolegija od 22. siječnja 1997. bez rasprave prihvatio ponudu društva Gramat-Loris. Ponuda društva Autoturist, Samobor bila je povoljnija od odabrane jer je bila veća za 6.500,- DEM uz veći iznos jednokratne uplate i kraći rok otplate. Prihvaćena je ponuda društva Gramat-Loris uz jednokratnu uplatu 30% ugovorene cijene, a ostatak u roku od 10 godina. Ugovor o prodaji dionica društva Jaska u vrijednosti 773.500,- DEM zaključen je 5. veljače 1997. Društvo Gramat-Loris platilo je 827.931,20 kn po zaključenju ugovora, a za ostatak je dostavilo garanciju Dalmatinske banke u iznosu 1.931.839,45 kn i postalo vlasnikom 31,4% dionica. Iako je odabrano društvo, u razvojnom programu priloženom uz ponudu, predlagalo dodatna ulaganja u iznosu do 3.000.000,- DEM, za ulaganja Fond nije tražio nikakvu garanciju. Društvo Gramat-Loris nije izvršilo predloženo ulaganje, smanjen je broj zaposlenih sa 102 u vrijeme pretvorbe, na 39 zaposlenika na koncu 2001. Od 7 objekata kojima je društvo raspolagalo u vrijeme pretvorbe do konca 2000., 5 objekata je prodano.

Društvo Gramat-Loris otplaćuje dionice u polugodišnjim obrocima i do konca studenoga 2001. zajedno s kamatama otplatilo je 2.178.660,10 kn. Prema ugovoru zadnji obrok za otplatu dionica dopijeva početkom ožujka 2007.

4.2.2. Prodaja dionica iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja

Natječaj za kupnju dionica iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja (dalje u tekstu: HMO) objavljen je 2. siječnja 1997. u dnevnom tisku. Objavljena je prodaja 773 dionice nominalne vrijednosti 386.500,- DEM.

U natječaju je navedeno da je minimalni uvjet prodaja po nominalnoj vrijednosti dionica i uplata 30% prodajne cijene u roku 15 dana od zaključenja ugovora. Na natječaj su se prijavili isti ponuditelji kao i kod Fonda i to Gramat-Loris d.d. Zagreb i Autoturist d.o.o. Samobor. Oba ponuditelja nudila su uplatu 386.500,- DEM, s tim da je društvo Gramat-Loris nudilo uplatu 135.275,- DEM odnosno 35% ugovorene cijene u roku 15 dana, a ostatak u iznosu 251.225,- DEM putem 36 mjesečnih obroka uz uobičajenu kamatu. Društvo Autoturist d.o.o. Samobor nudilo je uplatu 30% ugovorene cijene u roku 15 dana, a ostatak u roku 4 godine u jednakim polugodišnjim obrocima. Ponuda društva Gramat-Loris bila je povoljnija jer je nudilo uplatu 35% ugovorene vrijednosti odmah, te kraći rok otplate ostatka duga.

Ugovor o prodaji dionica između HMO-a i društva Gramat-Loris d. d. Zagreb zaključen je 28. veljače 1997. prema uvjetima iz ponude i uz kamatnu stopu od 15% godišnje za obročno plaćanje. Kupac je 13. travnja 2000. uplatio posljednji obrok, te time izmirio svoju obvezu u cijelosti.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Vlasnička struktura dioničkog kapitala Društva prema knjizi dionica na dan 31. prosinca 2001. dana je u sljedećoj tablici.

Tablica broj 3

VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE

u DEM

| Redni broj | Dioničar | Broj dionica | Struktura u % | Nominalna vrijednost |
|------------|---------------------------------------|--------------|---------------|----------------------|
| 1. | Gramat-Loris d.d. | 2 572 | 52,2 | 1.286.000,- |
| 2. | Mali dioničari | 1 268 | 25,8 | 634.000,- |
| 3. | Hrvatski fond za privatizaciju | 964 | 19,6 | 482.000,- |
| 4. | Mirna ugostiteljstvo i turizam d.o.o. | 100 | 2,0 | 50.000,- |
| 5. | Jaska d.d. | 21 | 0,4 | 10.500,- |
| Ukupno: | | 4 925 | 100,0 | 2.462.500,- |

Fond je na temelju ugovora o zamjeni dionica, u travnju 2000. na društvo Mirna Ugostiteljstvo i turizam, Rovinj prenio 200 dionica, od kojih je 100 dionica prodano društvu Jaska.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Financijske izvještaje za razdoblje od 1993. do 1996. revidirala je tvrtka MD Revizor d.o.o. za reviziju, porezno savjetovanje i financijske usluge, Zagreb, A. Štrbana 10 i izrazila pozitivno mišljenje o realnosti i objektivnosti financijskih izvještaja.

Za razdoblje od 1997. do 1998., reviziju je obavila tvrtka Revis d.o.o. za reviziju, porezno i financijsko savjetovanje, Zagreb, Z. Rogoza 1, i izrazila pozitivno mišljenje o realnosti i objektivnosti prikaza stanja imovine, obveza i kapitala, te rezultata poslovanja. Za 1999. i 2000. revizija poslovanja nije obavljena, jer je Društvo razvrstano u male poduzetnike koji imaju obvezu revizije financijskih izvještaja svake treće godine.

U 1993. Društvo je iskazalo gubitak u iznosu 180.164,00 kn. U 1994. i 1995. Društvo je ostvarivalo dobit i to: 1994. u iznosu 4.267,06 kn, a 1995. u iznosu 11.676,01 kn. Nakon toga, u razdoblju od 1996. do 2000. Društvo iskazuje gubitak koji se kretao od 252.294,90 kn u 1996., do 1.134.054,30 kn u 2000.

Osnovni podaci iz temeljnih financijskih izvještaja u razdoblju od 1992. do 2000. dani su u sljedećoj tablici.

OSNOVNI FINACIJSKI PODACI DRUŠTVA OD 1992. DO 2000.

u kn

| R.BR. | POKAZATELJI | 1992. | 1993. | 1994. | 1995. | 1996. | 1997. | 1998. | 1999. | 2000. |
|-------|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. | POSLOVNI PRIHODI | 267.604,00 | 3.024.984,00 | 6.830.791,76 | 8.030.317,78 | 6.951.992,55 | 5.717.579,27 | 3.481.473,71 | 3.034.027,68 | 1.956.604,95 |
| 2. | FINACIJSKI PRIHODI | 3.632,00 | 66.175,00 | 5.655,26 | 8.073,73 | 10.809,78 | 2.174,30 | 9.198,83 | 2.487,52 | 709,09 |
| 3. | IZVANREDNI PRIHODI | 16.742,00 | 94.874,00 | 174.286,75 | 158.467,07 | 684.259,40 | 618.966,09 | 486.824,35 | 156.439,31 | 1.100.712,03 |
| 4. | UKUPNO PRIHODI | 287.978,00 | 3.186.033,00 | 7.010.733,77 | 8.196.858,58 | 7.647.061,73 | 6.338.719,66 | 3.977.496,89 | 3.192.954,51 | 3.058.026,07 |
| 5. | RASHODI | 283.021,00 | 3.366.197,00 | 7.006.466,71 | 8.185.182,57 | 7.899.356,63 | 7.290.164,35 | 4.868.614,66 | 4.171.539,21 | 4.192.080,37 |
| 6. | DOBIT | 4.957,00 | - | 4.267,06 | 11.676,01 | - | - | - | - | - |
| 7. | GUBITAK | - | 180.164,00 | - | - | 252.294,90 | 951.444,69 | 891.117,77 | 978.584,70 | 1.134.054,30 |
| 9. | DUGOTRAJNA IMOVINA | 1.199.101,00 | 13.338.800,00 | 12.973.942,26 | 12.697.330,44 | 12.616.283,00 | 11.800.049,75 | 11.493.942,43 | 11.255.131,95 | 10.454.587,88 |
| 10. | POTRAŽIVANJA | 15.836,00 | 143.373,00 | 239.736,17 | 397.820,97 | 324.607,96 | 442.262,24 | 579.265,37 | 568.044,91 | 361.379,07 |
| 11. | DRUGA KRAT. IMOVINA | 45.569,00 | 298.690,00 | 617.850,84 | 813.132,28 | 680.362,67 | 602.483,80 | 734.752,17 | 392.473,46 | 197.050,89 |
| 12. | KRATKOROČNE OBVEZE | 41.425,00 | 213.159,00 | 260.806,44 | 324.636,71 | 289.901,55 | 1.652.488,98 | 1.968.227,93 | 2.623.774,48 | 2.555.196,30 |
| 13. | KAPITAL I PRIČUVE | 1.219.081,00 | 13.567.704,00 | 13.571.970,97 | 13.583.646,98 | 13.331.352,08 | 11.461.578,31 | 10.570.460,54 | 9.591.875,84 | 8.457.821,54 |
| 14. | GUBITAK | - | 763.812,00 | 759.544,94 | 747.868,93 | 1.000.163,83 | 1.951.608,52 | 2.842.726,29 | 3.821.310,99 | 4.955.365,29 |

U revidiranom razdoblju ukupni prihodi smanjeni su za 56,4% s 7.010.733,77 kn u 1994. na 3.058.0267,07 kn u 2000. što je rezultat smanjenja prihoda iz redovnog poslovanja. U 1995. poslovni prihodi su povećani za 18%, s 6.830.791,16 kn u 1994., na 8.030.317,78 kn u 1995., dok su rashodi zaposlenih povećani za 60% s 1.908.825,00 kn u 1994. na 3.052.487,00 kn u 1995. Unatoč tome, Društvo u 1995. iskazuje dobitak u iznosu 11.676,01 Kn.

U 1996. izvanredni prihodi povećani su za 330% s 158.467,00 kn u 1995. na 684.259,00 kn u 1996., a odnose se uglavnom na prihod od naknade za neizgrađeno građevinsko zemljište, u iznosu 555.000,00 kn, primljene od Grada Jastrebarsko, čiji je prestanak prava korištenja utvrđen rješenjem gradskog vijeća Grada Jastrebarsko.

U 1997. prihodi od prodaje stalne imovine porasli su za 540.635,00 kn, a odnose se na prodaju poslovnih prostora: buffeta Sport i Okičke gorice, te gostionice Dobroj kapljici. Istodobno su drugi prihodi koji se odnose na prihode ostvarene od automata, telefona i prodaje kuhinjskog otpada smanjeni za 68%, odnosno s 969.956,00 kn u 1996. na 312.867,00 kn u 1997. Tijekom 1997.

Kapital i pričuve Društva smanjene su za 5.114.149,43 kn, s 13.571.970,97 kn u 1994. na 8.457.821,54 kn u 2000. Razlog smanjenja kapitala i pričuva je taj što društvo u razdoblju od 1996. posluje s gubitkom, a pokriće gubitka obavljano je iz pričuva. Na koncu 2000. iskazan je kumulirani gubitak u iznosu 4.955.365,29 kn. Iz tablice je vidljivo da se, od vremena preuzimanja kontrolnog paketa dionica od društva Gramat-Loris (1997.), kojemu to nije temeljna djelatnost, rezultat poslovanja pogoršava, broj zaposlenih se smanjuje, rasprodaje se dugotrajna imovina i rastu obveze, što dovodi do bitno smanjenih poslovnih rezultata.

U razdoblju od 1994. do 2000. obveze Društva su povećane s 260.806,44 kn na 2.555.196,30 kn, što je povećanje za 2.265.294,75 kn ili 781,4%. Na koncu 2000. iskazane obveze odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 1.235.388,00 kn, obveze za primljene kredite i zajmove u iznosu 677.171,37 kn, za poreze i doprinose iz i na plaće u iznosu 340.989,30 kn, te obveze prema zaposlenicima u iznosu 301.647,63 kn. Obveze prema zaposlenicima odnose se na neisplaćene plaće za 11. i 12. mjesec 2000. Porezi i doprinosi na minimalnu plaću za 2000. uplaćeni su tijekom 2001. Na koncu 2002. u Društvu je bilo 39 zaposlenika.

Obveze za kratkoročne kredite povećane su, a odnose se na kredit Zagrebačke banke odobren u svibnju 1997. u protuvrijednosti 200.000,- DEM ili 736.368,00 kn uz kamatnu stopu od 14% godišnje, na rok otplate od jedne godine.

Radi osiguranja povrata kredita upisano je založno pravo Zagrebačke banke na nekretnini Društva, gostionici Zeleni kutić u Jastrebarskom. U svibnju 1998. produžen je rok vraćanja kredita primljenoga u 1997. za još godinu dana uz novo ugovorenu kamatnu stopu od 15,5% godišnje.

U srpnju 1999. Dalmatinska banka je Društvu odobrila kratkoročni kredit u iznosu 390.000,00 kn, uz rok povrata od godinu dana i kamatu od 16,5% godišnje. Kredit je utrošen za pokriće tekućih troškova, te povrat dijela kredita Zagrebačke banke iz 1998. Za osiguranje urednog povrata kredita, Dalmatinska banka je upisala založno pravo na dijelu hotela Jaska. U svibnju 2000., Društvo je zaključilo ugovor o kratkoročnom kreditu sa Zagrebačkom bankom na iznos 126.000,- DEM, na rok otplate godinu dana i kamatu od 14,5% godišnje. Sudužnik Društvu po ovom kreditu je većinski vlasnik društvo Gramat-Loris.

U srpnju 2000., zbog nemogućnosti otplate kredita Dalmatinskoj banci, Društvo s društvom Gramat-Loris zaključuje ugovor o preuzimanju duga, kojim se društvo Gramat-Loris obvezuje vratiti dug Društva Dalmatinskoj banci. U lipnju 2000., Društvo je, radi osiguranja povrata kredita Zagrebačkoj banci u iznosu 126.000,- DEM i Dalmatinskoj banci u iznosu 390.000,00 kn, zaključilo Sporazum o prijenosu vlasništva nekretnine, izletišta Vidikovac, na Gramat-Loris.

5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

U razdoblju od 1997. do 2000. prodano je 6 poslovnih prostora, od kojih je jedan poslovni prostor Društvo steklo na ime naknade za prestanak prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta. Za navedene poslovne prostore naplaćeno je 474.769,- DEM u protuvrijednosti kuna. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnina, procijenjena vrijednost 5 prodanih nekretnina iznosila je 227.164,- DEM, a prodane su za 377.769,- DEM, što je više za 150.605,- DEM ili 66,3%.

U rujnu 1997., između Društva i Mihaela Puliga iz Donje Zdenčine (kupac), zaključen je ugovor o prodaji poslovnog prostora Okičke gorice, površine 136,06 m². Prema procjeni iz svibnja 1997. vrijednost objekta iznosila je 173.713,20 kn. Ugovorena je cijena u iznosu 177.500,00 kn, što je kupac platio na žiro račun Društva u rujnu 1997.

Između Društva, te Miroslava Čuka iz Krašića (kupac), u studenom 1997. zaključen je ugovor o prodaji poslovnog prostora, gostionice Dobra kapljica u Krašiću, površine 91,82 m². Ugovorenu cijenu u iznosu 176.000,00 kn, kupac je uplatio na žiro račun Društva.

U prosincu 1997. na temelju odluke nadzornog odbora, između Društva i društva Telekoming d.o.o. iz Jastrebarskog (kupac), zastupanog po direktoru Ivici Perkoviću, zaključen je ugovor o prodaji poslovnog prostora, buffet-a Sport, površine 169,44 m². Prema procjeni iz svibnja 1997. koju je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo Juraj Zlodi, nekretnina je procijenjena na iznos 413.972,32 kn. Prodana je za 175.000,00 kn, što je za 238.972,32 kn (136,6%) manje od procijenjene vrijednosti. Ovo potraživanje podmireno je prijebojem obveza Društva prema društvu Telekoming. Društvo je u razdoblju studeni - prosinac 1997. od društva Telekoming nabavilo opremu za opremanje poslovnog prostora, hotela Jaske, u iznosu 175.000,00 kn, a na temelju kupoprodajnog ugovora o nabavi opreme iz studenog 1997. Iz navedenog proizlazi, da je poslovni prostor prodan isporučitelju opreme po znatno nižoj cijeni od procijenjene.

U svibnju 2000. između Društva i Stjepana Šošarića iz Jastrebarskog, zaključen je ugovor o prodaji nekretnine, restauracije "Autoservis" u Jastrebarskom, površine zemljišta 915 m² i objekta 141 m², s pripadajućim osnovnim sredstvima, opremom i inventarom, a na temelju suglasnosti Nadzornog odbora Društva. Procijenjena vrijednost nekretnine je 53.995,- DEM, a ugovorena je prodajna cijena u iznosu 68.000,- DEM, od čega je dio od 18.676,19 kn otpisan zbog ranije obavljene adaptacije spomenutog lokala od strane kupca, a kojeg je kupac imao u najmu od 1997.

U studenom 2000. između Društva i društva Vučković d.o.o. iz Jastrebarskog zastupanog po direktoru Tihomiru Jaguniću, zaključen je ugovor o prodaji nekretnine, gostionice "Zeleni kutić" u Jastrebarskom, površine 857 m², u iznosu 160.000,- DEM. Navedena nekretnina je u rujnu 2000. godine procijenjena na iznos od 150.000,- DEM.

Ugovoreni iznos nije uplaćen na žiro-račun Društva, već je, na temelju ugovora o cesiji, podmiren dug Društva prema Zagrebačkoj banci d.d. Zagreb, za odobreni kredit u iznosu 428.998,90 kn. Ostatak od 48.777,78 DEM ili 187.828,64 kn kupac je uplatio na račun društva Gramat-Loris d.o.o. iz Zagreba, za podmirenje obveza za kratkoročni zajam odobren 5. listopada 2000.

U ožujku 1996. Društvo i Grad Jastrebarsko, potpisali su zapisnik o usmenoj raspravi za sporazumno određivanje naknade za prestanak prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta koje nije obuhvaćeno procjenom. Uvidom u poslovne knjige Društva, te pregledom Elaborata o pretvorbi poduzeća, utvrđeno je da je kod procjene vrijednosti poduzeća, iz procjene izuzeto neizgrađeno građevinsko zemljište (iskazano kao poljoprivredno zemljište) površine 316 116 m², u procijenjenoj vrijednosti od 23.651.425.- HRD ili 430.026,- DEM. Na temelju Rješenja Gradskog vijeća Grada Jastrebarsko broj 238-13-01-96-8 Klasa 021-05/96-01/01 od 23. siječnja 1996, za veći dio građevinskog zemljišta, površine 303 978 m², (zemljišno knjižni uložak broj 1910 i 2497), prestalo je pravo korištenja, te se predaje u posjed Grada Jastrebarsko, jer Društvo (korisnik građevinskog zemljišta) nije u određenom roku izgradilo predviđene objekte, niti je započelo s izgradnjom.

Navedeno je, da će se međusobna prava i obveze, koja proistječu iz gubitka prava korištenja zemljišta utvrditi posebnim sporazumom. Između Društva i Grada Jastrebarskog, 20. ožujka 1996. zaključena su 2 Sporazuma o naknadi za prestanak prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta. Prvim sporazumom, određena je naknada za neizgrađeno građevinsko zemljište, površine 303 978 m², u iznosu 555.000,00 kn, a drugim sporazumom, za naknadu je dan poslovni prostor u Jastrebarskom, ulica Zrinski Frankopana 1, površine 92,71 m². Tijekom 1996. Grad Jastrebarsko je na ime naknade doznačio Društvu 555.000,00 kn i prenio poslovni prostor, kako je i ugovoreno. Neizgrađeno građevinsko zemljište Grad Jastrebarsko je 1996. prodao.

U studenome 1998. između Društva i Borisa Šeperića iz Jastrebarskog, te Maria Brnabića iz Jastrebarskog (kupci), zaključen je ugovor o prodaji navedenoga poslovnog prostora za 362.964,00 kn, ili 97.000,- DEM. Sredstva su doznačena na žiro račun Društva.

Iz navedenog proizlazi, da je Društvo, na ime naknade za prestanak prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta primilo novčana sredstva u iznosu 555.000,00 kn i stan u vrijednosti 362.964,00 kn, što ukupno iznosi 917.964,00 kn, a što nije bilo uključeno u procijenjenu vrijednost Poduzeća. Navedeno zemljište Društvo nije smjelo prodati Gradu Jastrebarskom, jer prema odredbama članka 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu pripada državi.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Jaska, Jastrebarsko.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere jesu li pretvorba i privatizacija provedene u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih posebnih propisa.

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Jaska, Jastrebarsko, nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Razvojnim programom nisu obuhvaćeni podaci i informacije o analizi razvojnih mogućnosti i sposobnosti Poduzeća, analizi tržišta, podaci o organizacijskim i lokacijskim razvojnim rješenjima i ocjena izvodljivosti, što nije u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojima je određeno da Razvojni program treba, pored navedenog, sadržavati i financijske vrijednosti, rješenja za zaštitu čovjekove okoline, te sažetak tehnološko-tehničkih razvojnih mogućnosti.

- Prema Elaboratu, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 135.453.442.- HRD, odnosno 2.462.790,- DEM (prema tečaju 55.- HRD za 1,- DEM). U procijenjenu vrijednost Poduzeća nije uključeno zemljište površine 316 116 m² procijenjene vrijednosti 23.651.425.- HRD ili 430.026,- DEM, s obrazloženjem da se radi o poljoprivrednom zemljištu.

Nakon obavljene pretvorbe, na temelju Rješenja Gradskog vijeća Grada Jastrebarsko od 23. siječnja 1996., na većem dijelu zemljišta, koje je isključeno iz procjene, površine 303 978 m² (zemljišno knjižni uložak broj 1 910 i 2 497), upisano je pravo vlasništva Grada Jastrebarsko. Koncem siječnja 1996. Gradsko vijeće Grada Jastrebarsko donijelo je Rješenje kojim je utvrđen prestanak prava korištenja građevinskog zemljišta od strane Društva, te predaja zemljišta u posjed Grada Jastrebarsko, jer Društvo (korisnik građevinskog zemljišta) nije u određenom roku izgradilo predviđene objekte, niti je započelo s izgradnjom. Navedeno je, da će se međusobna prava i obveze, koja proizlaze iz gubitka prava korištenja zemljišta utvrditi posebnim sporazumom.

Društvo i Grad Jastrebarsko su 20. ožujka 1996. zaključili dva sporazuma o naknadi za prestanak prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta. Prvim sporazumom, određena je naknada za neizgrađeno građevinsko zemljište u iznosu 555.000,00 kn, a drugim sporazumom, za naknadu je dan poslovni prostor u Jastrebarskom, ulica Zrinski Frankopana 1, površine 92,71 m². Tijekom 1996. Grad Jastrebarsko je na ime naknade doznačio Društvu 555.000,00 kn i prenio poslovni prostor, kako je i ugovoreno.

U studenom 1998. između Društva i Borisa Šeperića iz Jastrebarskog, te Maria Brnabića iz Jastrebarskog (kupci), zaključen je ugovor o prodaji navedenoga poslovnog prostora, površine 92,71 m², za 362.964,00 kn, ili 97.000,- DEM, a sredstva su doznačena na žiro račun Društva. Iz navedenog proizlazi, da je Društvo, na ime naknade za prestanak prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta, koje je isključeno iz procjene, primilo novčana sredstva u iznosu 555.000,00 kn i poslovni prostor u vrijednosti 362.964,00 kn, što ukupno iznosi 917.964,00 kn.

S obzirom da je zemljište isključeno iz procjene, prema odredbama članka 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, pripada državi i društvo ga nije smjelo prodati.

Postupci privatizacije društvenog poduzeća Jaska, Jastrebarsko, nisu u potpunosti obavljani u skladu s odredbama Zakona o privatizaciji i drugih posebnih propisa. Revizijom su utvrđene sljedeće nepravilnosti:

- Poziv na podnošenje ponuda za kupnju dionica objavljen je 12. listopada 1996. u dnevnim novinama. Hrvatski fond za privatizaciju izradio je ponudbenu dokumentaciju za kupnju dionica u kojoj su dane upute ponuditeljima.

Objavljena je prodaja 1 547 dionica nominalne vrijednosti 773.500,- DEM, što čini 31,4% vrijednosti temeljnog kapitala. U natječaju je navedeno da je minimalni uvjet prodaja po nominalnoj vrijednosti dionica. Objavljena je i djelatnost poduzeća, broj zaposlenih, rok za podnošenje ponuda, te popis nekretnina. Uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da su u Fond pristigle dvije ponude, od kojih je na sjednici Kolegija Fonda od 22. siječnja 1997. bez rasprave prihvaćena ponuda društva Gramat-Loris.

Navedeno društvo ponudilo je za kupnju dionica 773.500,- DEM (kolika je bila i nominalna vrijednost dionica) od čega 30% ponuđene cijene ili 232.050,- DEM u roku 7 dana po zaključenju ugovora, a ostatak u iznosu 541.450,- DEM u roku 10 godina i to u 20 polugodišnjih obroka. Kao sredstvo osiguranja plaćanja ponuđena je garancija banke. Također je ponuđeno zadržavanje svih zaposlenih, te prema potrebi dodatno školovanje, poboljšanje uvjeta rada kroz dodatno ulaganje sredstava u opremu i uređenje objekata i isplata plaća u skladu s rezultatima rada. U razvojnom programu, priloženom uz ponudu, predviđena je dokapitalizacija u iznosu 600.000,- DEM za obnovu hotela Jaska i objekta Vidikovac, te u II. fazi razvojnog programa renoviranje I. i II. kata hotela za što je potrebno 2.000.000,- DEM do 2.500.000,- DEM. Dodatna ulaganja nisu zahtjevana u pozivu za podnošenje ponuda, te nisu trebala utjecati na odabir najpovoljnije ponude.

Drugi ponuditelj, Društvo Autoturist d.o.o. iz Samobora, čija ponuda nije prihvaćena, ponudilo je za navedene dionice 780.000,- DEM (6.500,- DEM više od prihvaćene ponude), od čega bi 280.800,- DEM ili 36% ponuđene cijene platili u roku 7 dana od dana zaključenja ugovora, a ostatak u iznosu 499.200,- DEM ili 64% u roku 2 godine i to u 24 mjesečna obroka. Kao sredstvo osiguranja plaćanja ponuđena je garancija banke. Ponuđeno je zadržati sve zaposlene uz provođenje dodatnog školovanja, otvaranje novih radnih mjesta, poboljšanje uvjeta rada, te povećanje plaća. S obzirom da su objekti u vlasništvu Društva u dosta zapuštenom stanju, ponuđeno je obnavljanje važnijih objekata u prvom polugodištu 1997.

Ugovor s izabranim ponuditeljem zaključen je 5. veljače 1997. u iznosu 773.500,- DEM. Način plaćanja ugovoren je kao u ponudi, te je po zaključenju ugovora plaćeno je 827.931,20 kn ili 222.050,- DEM, a za ostatak je dostavljena garancija Dalmatinske banke na iznos 1.931.839,45 kn, čime je društvo Gramat-Loris postao vlasnik 31,4% dionica.

Iako je odabrano društvo, u razvojnom programu priloženom uz ponudu, predlagalo dodatna ulaganja u iznosu 3.000.000,- DEM, ulaganja nisu izvršena. Od 7 objekata kojima je društvo raspolagalo u vrijeme pretvorbe do konca 2000. prodano je 5 objekata.

S obzirom na činjenicu da pretvorba i privatizacija nisu obavljene u potpunosti na način određen programom pretvorbe, da nije obavljena predviđena dokapitalizacija za renoviranje objekata, da je broj zaposlenika smanjen sa 102 koncem 1991. na 39 koncem 2001., da su iz godine u godinu smanjivani prihodi i ostvareni negativni poslovni rezultati, da je prodan dio dugotrajne imovine uz porast obveza, nisu ostvareni ciljevi privatizacije propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

Zakonski predstavnik trgovačkog društva Jaska u svom očitovanju od 28. veljače 2002. izjavljuje da je postupak pretvorbe obavljen u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća. Navodi kako utvrđene nepravilnosti u razvojnom programu smatra nebitnim jer ga je Agencija prihvatila.

Mišljenja je da je Fond kod odabira kupca dionica odabrao najpovoljnijeg, te da Društvo ni na koji način nije moglo utjecati na tu odluku.

Također navodi da je zemljište ustupljeno gradu Jastrebarsko sporazumom uz naknadu. Razlog za zaključenje sporazuma je taj što je Društvo kupujući zemljište za izgradnju hotelsko-ugostiteljskog objekta, uložilo velika sredstva, te bi oduzimanje bez naknade bilo velika šteta za Društvo. Državno pravobraniteljstvo u Jastrebarskom izradilo je Zapisnik i sporazum o naknadi, kojim je potvrdilo da je Društvo imalo zakonsko pravo na naknadu za neizgrađeno građevinsko zemljište.

Vezano uz ocjenu ciljeva privatizacije, izjavljuje da ciljevi privatizacije nisu ispunjeni niti kod jednog sličnog trgovačkog društva zbog općeg stanja gospodarstva, iznimno male turističke potražnje, te višegodišnje skrbi za prognanike.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

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

U reviziji sudjelovali:

Ovlašteni državni revizor:

Jadranka Pastuović dipl. oec.

Ivo Hrvat dipl. oec.

Zrinka Solić dipl. oec.

Ivica Zec dipl. oec.

Izvješće predano dana: _____

Primitak potvrđuje: _____

(žig i potpis)