Crna Gora
MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA
PODGORICA

| Primljeno: 26. 08. 2021. | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 002- | 037/21- | 7110 | 1 | |

AD"TURJAK "Rožaje
Br. 37/21
Rožaje 25.08.2021 godine

MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA

PODGORICA

PREDMET:Zahtjev AD Turjak Rožaje za pristup informacijama koje se nalaze u posjedu Ministarstva.

Preduzeće AD Turjak Rožaje podnijelo je zahtjev za pristup informacijama koje se nalaze u u posjedu Minastarstva ekonomije (raniji naziv(koji je zaveden kod Savjeta za privatizaciju i kapitalne investicije pod brojem 01-259 od 12.07.2018 godine.
Ministarstvo je po zahtjevu donijelo Mišljenje broj oa-29 od 27.01.2020 godine.
Prema našoj dokumentaciji u Listu nepokretnosti na dan donošenja Rješenja o davanju saglasnosti na transformaciju HTP TURJAK Rožaje,OD STRANE Agencije CG za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, površina zemljišta je bila veća za 16,ari odnosno 1600 m2.
Tražimo da nam izvršite fotokopiranje PROGRAMA SVOJINSKE I UPRAVLJAČKE TRANSFPRMACIJE HTP TURJAK Rožaje,koji sadrži :
1.izveštaj o procjeni vrijednosti HTP Turjak Rožaje
2.Program svojinske i upravljačke transformacije
3Odluku o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji i
4. Odluku o izdavanju deonica-akcija
Potrebno je da izvršimo provjeru površine zemljšta koje je obuhvaćeno i Listu nepokretnosti br 217 na dan transformacije preduzeća 17.10.1995 godine.
Prilažemo uplatu takse za troškove postupka.

HVALA
Kontakt telefon Hajdarpaić Rafet 069 200 266

**AD TURJAK ROŽAJE**
**Izvršni direktor**
**Šabotić Dženan**

Crna Gora
Ministarstvo ekonomskog razvoja
Služba za pravne poslove, finansije i tehničku podršku

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica
Crna Gora
tel: +382 20 482 326
www. gov.me/mek

Broj: 002-037/21-7110/2
Datum, 08.09.2021.godine

Ministarstvo ekonomskog razvoja na osnovu člana 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG", br. 44/12 i 30/17), rješavajući po zahtjevu AD „Turjak" iz Rožaja od 25.08.2021. godine, koji je zaveden kod ovog ministarstva pod brojem: 002-037/21-7110/1 od 26.08.2021. godine, donosi

**R j e š e nj e**

**Usvaja** zahtjev za slobodan pristup informacijama AD „Turjak" Rožaje, koji je zaveden kod ovog ministarstva pod brojem: 002-037/21-7110/1 od 26.08.2021. godine i dozvoljava pristup informacijama koje se odnose na:

- Kopiju Izvještaja o procjeni vrijednosti HTP Rožaje;
- Kopiju Programa svojinske i upravljačke transformacije;
- Kopiju Odluke o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji;
- Kopiju Odluke o izdavanju deonica – akcija.

Pristup predmetnim dokumentima ostvariće se dostavom kopije akata, putem pošte, preporučenom pošiljkom, a nakon dostavljanja dokaza o uplati troškova postupka.

Troškovi postupka određuju se u iznosu od 6,80 €, koje podnosilac zahtjeva može uplatiti u korist Budžeta Crne Gore, na žiro račun br. 907-0000000083001-19 i o tome dostaviti odgovarajući dokaz.

Žalba protiv ovog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje.

**O b r a z l o ž e nj e**

AD „Turjak" iz Rožaja, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za slobodan pristup informacijama od 25.08.2021. godine, (zaveden u Ministarstvu ekonomskog razvoja pod brojem : 002-037/21-7110/1 od 26.08.2021.godine), kojim je tražen pristup informacijama:

- Kopiju Izvještaja o procjeni vrijednosti HTP Rožaje;
- Kopiju Programa svojinske i upravljačke transformacije;
- Kopiju Odluke o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji;
- Kopiju Odluke o izdavanju deonica – akcija.

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovo ministarstvo je utvrdilo da se tražene informacije nalaze u njegovom posjedu, čime su se stekli uslovi za primjenu odredbe člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG", br. 44/12 i 30/17), kojom je između ostalog propisano da organ vlasti odlučuje rješenjem kojim dozvoljava pristup traženoj informaciji ili njenom dijelu ili odbija.

Uvidom u sadržaj traženih informacija koje posjednuje Ministarstvo ekonomskog razvoja je utrvdilo da iste ne sadrže podatke čijim bi se objelodanjivanjem mogao ugroziti neki od

interesa iz člana 14 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, te da im se može omogućiti pristup u cjelosti.

Kako tražene informacije kojima se pristup omogućava imaju 96 stranica A4 formata, i da se pristup istim omogućava dostavljanjem njene kopije putem pošte, preporučenom pošiljkom, a imajući u vidu da je članom 33 stav 2 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, propisano da podnosilac zahtjeva snosi troškove postupka za pristup informaciji koji se odnose na stvarne troškove organa vlasti radi kopiranja, skeniranja i dostavljanja tražene informacije, u skladu sa propisom Vlade Crne Gore, kao i da je članom 2 stav 1 Uredbe o nakanadi troškova u postupku za pristup informacijama („Službeni list CG", br.66/16), propisano da trošak kopiranja informacije formata A4 iznosi 0,05 € po stranici, to se troškovi postupka određuju u ukupnom iznosu od 6,80 € , od čega na ime kopiranja 96 stranica po utvrđenoj cijeni od 0,05 € po jednoj strani i na ime dostavljanja preporučenom pošiljkom 2,00 €.

Žalba na ovo rješenje ne odlaže njegovo izvršenje shodno članu 36 Zakona o slobodnom pristupu informacijama.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Savjetu Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Ministarstva ekonomskog razvoja.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**
Šefica Kancelarije
za pravne i opšte poslove

Gorana Abramović

MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA
PODGORICA

**Dostavljeno:**
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

Crna Gora
MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA
PODGORICA

| Primljeno: 26.08.2021. | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 002- | 037 | /21- | 7110 | /1 |

AD"TURJAK "Rožaje
Br. 37/21
Rožaje 25.08.2021 godine

MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA

PODGORICA

PREDMET:Zahtjev AD Turjak Rožaje za pristup informacijama koje se nalaze u posjedu Ministarstva.

Preduzeće AD Turjak Rožaje podnijelo je zahtjev za pristup informacijama koje se nalaze u u posjedu Minastarstva ekonomije (raniji naziv(koji je zaveden kod Savjeta za privatizaciju i kapitalne investicije pod brojem 01-259 od 12.07.2018 godine.
Ministarstvo je po zahtjevu donijelo Mišljenje broj oa-29 od 27.01.2020 godine.
Prema našoj dokumentaciji u Listu nepokretnosti na dan donošenja Rješenja o davanju saglasnosti na transformaciju HTP TURJAK Rožaje,OD STRANE Agencije CG za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, površina zemljišta je bila veća za 16,ari odnosno 1600 m2.
Tražimo da nam izvršite fotokopiranje PROGRAMA SVOJINSKE I UPRAVLJAČKE TRANSFPRMACIJE HTP TURJAK Rožaje,koji sadrži :
1.izveštaj o procjeni vrijednosti HTP Turjak Rožaje
2.Program svojinske i upravljačke transformacije
3Odluku o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji i
4. Odluku o izdavanju deonica-akcija
Potrebno je da izvršimo provjeru površine zemljšta koje je obuhvaćeno i Listu nepokretnosti br 217 na dan transformacije preduzeća 17.10.1995 godine.
Prilažemo uplatu takse za troškove postupka.

HVALA
Kontakt telefon Hajdarpaić Rafet 069 200 266

**AD TURJAK ROŽAJE**
**Izvršni direktor**
**Šabotić Dženan**

Crna Gora
Ministarstvo ekonomskog razvoja
Služba za pravne poslove, finansije i tehničku podršku

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica
Crna Gora
tel: +382 20 482 326
www. gov.me/mek

Broj: 002-037/21-7110/2
Datum, 08.09.2021.godine

Ministarstvo ekonomskog razvoja na osnovu člana 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG", br. 44/12 i 30/17), rješavajući po zahtjevu AD „Turjak" iz Rožaja od 25.08.2021. godine, koji je zaveden kod ovog ministarstva pod brojem: 002-037/21-7110/1 od 26.08.2021. godine, donosi

**R j e š e nj e**

**Usvaja** zahtjev za slobodan pristup informacijama AD „Turjak" Rožaje, koji je zaveden kod ovog ministarstva pod brojem: 002-037/21-7110/1 od 26.08.2021. godine i dozvoljava pristup informacijama koje se odnose na:

- Kopiju Izvještaja o procjeni vrijednosti HTP Rožaje;
- Kopiju Programa svojinske i upravljačke transformacije;
- Kopiju Odluke o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji;
- Kopiju Odluke o izdavanju deonica – akcija.

Pristup predmetnim dokumentima ostvariće se dostavom kopije akata, putem pošte, preporučenom pošiljkom, a nakon dostavljanja dokaza o uplati troškova postupka.

Troškovi postupka određuju se u iznosu od 6,80 €, koje podnosilac zahtjeva može uplatiti u korist Budžeta Crne Gore, na žiro račun br. 907-0000000083001-19 i o tome dostaviti odgovarajući dokaz.

Žalba protiv ovog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje.

**O b r a z l o ž e nj e**

AD „Turjak" iz Rožaja, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za slobodan pristup informacijama od 25.08.2021. godine, (zaveden u Ministarstvu ekonomskog razvoja pod brojem : 002-037/21-7110/1 od 26.08.2021.godine), kojim je tražen pristup informacijama:

- Kopiju Izvještaja o procjeni vrijednosti HTP Rožaje;
- Kopiju Programa svojinske i upravljačke transformacije;
- Kopiju Odluke o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji;
- Kopiju Odluke o izdavanju deonica – akcija.

Postupajući po predmetnom zahtjevu ovo ministarstvo je utvrdilo da se tražene informacije nalaze u njegovom posjedu, čime su se stekli uslovi za primjenu odredbe člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG", br. 44/12 i 30/17), kojom je između ostalog propisano da organ vlasti odlučuje rješenjem kojim dozvoljava pristup traženoj informaciji ili njenom dijelu ili odbija.

Uvidom u sadržaj traženih informacija koje posjednuje Ministarstvo ekonomskog razvoja je utrvdilo da iste ne sadrže podatke čijim bi se objelodanjivanjem mogao ugroziti neki od

interesa iz člana 14 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, te da im se može omogućiti pristup u cjelosti.

Kako tražene informacije kojima se pristup omogućava imaju 96 stranica A4 formata, i da se pristup istim omogućava dostavljanjem njene kopije putem pošte, preporučenom pošiljkom, a imajući u vidu da je članom 33 stav 2 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, propisano da podnosilac zahtjeva snosi troškove postupka za pristup informaciji koji se odnose na stvarne troškove organa vlasti radi kopiranja, skeniranja i dostavljanja tražene informacije, u skladu sa propisom Vlade Crne Gore, kao i da je članom 2 stav 1 Uredbe o nakanadi troškova u postupku za pristup informacijama („Službeni list CG", br.66/16), propisano da trošak kopiranja informacije formata A4 iznosi 0,05 € po stranici, to se troškovi postupka određuju u ukupnom iznosu od 6,80 € , od čega na ime kopiranja 96 stranica po utvrđenoj cijeni od 0,05 € po jednoj strani i na ime dostavljanja preporučenom pošiljkom 2,00 €.

Žalba na ovo rješenje ne odlaže njegovo izvršenje shodno članu 36 Zakona o slobodnom pristupu informacijama.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Savjetu Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Ministarstva ekonomskog razvoja.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**
Šefica Kancelarije
za pravne i opšte poslove

Gorana Abramović

MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA
Crna Gora
PODGORICA

**Dostavljeno:**
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

MEDIA d.o.o.
Podgorica

# IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI HTP "TURJAK" - ROŽAJE

JUN, 1995.

# U V O D

Hotelsko-turističko društveno preduzeće "TURJAK" - Rožaje se u izboru strategije daljeg razvoja opredijelilo na izmjenu svojinske i upravljačke transformacije. Izrada Izvještaja o procjeni vrijednosti HTP "TURJAK" je, naravno, prvi korak u pokretanju procesa sveukupne transformacije. Nakon njegove izrade je sačinjen odgovarajući program transformacije, odnosno usvojeni modeli svojinskog, upravljačkog, organizacionog, finansijskog i dr. prestruktuiranja.

Transformacije HTP-a je utemeljena na primjeni sljedeće zakonske, institucionalne, osnove:

- Zakona o preduzećima ("Sl. list SFRJ" br. 77/88, 40/89, 46/90 i 61/90), i

- Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ("Sl. list RCG" br. 2/92), odnosno Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ("Sl. list RCG" br. 27/94).

Razumljivo, obrađivači su se u izradi potrebnih stručnih materijala pridržavali i Uputstva o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća sa metodologijom procjene i izrade programa transformacije preduzeća, izdatog od strane Agencije Crne Gore za prestruktuiranje privrede i strana ulaganja.

Izvještaj o procjeni vrijednosti HTP "Turjak" sadrži: svrhu i predmet procjene, analizu poslovanja sa elementima koji su od uticaja na vrijednost HTP-a, primjenu metoda procjene i zaključni nalaz o sadašnjoj vrijednosti HTP "Turjak" - na dan 31. XII 1994. godine.

Prezentacija materijala o najprihvatljivijim modelima vlasničke i organizacione transformacije, kao i postupak i redosljed aktivnosti na realizaciji programa sveukupnog prestruktuiranja Preduzeća, sistematizovana je kao zaseban, drugi, dio istraživačke osnove.

Prilozi sadrže: Izjavu procjenitelja vrijednosti HTP-a, Izvod iz sudskog registra, završne račune (bilansi stanja i uspjeha) za 1992-1994. godinu, odgovarajuće dokaze o vlasništvu nad nepokretnom imovinom koja je predmet procjene, Izvještaj SDK da je godišnji obračun za protekllu godinu iskazan u skladu sa propisima i računovodstvenim standardima i dr.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH OBJEKATA I GRADSKO-GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

**Vlasnik: HTP "Turjak" Rožaje**

# 1. OPŠTI DIO

HTP "Turjak" posjeduje sljedeće objekte i zemljište koje će biti predmewt ove procjene:

1. Bilijar klub i pradavnica u Rožajama (montažni objekat)
2. Bife u stambenoj zgradi u Rožajama.
3. Restoran i društveni prostor u okviru autobuske stanice u Rožajama.
4. Stari hotel (sadašnja Uprava preduzeća) u Rožajama.
5. Novi hotel u Rožajama.
6. Hotel "Turjak" sa bungalovima u Ski centru Turjak kod Rožaja.
7. Odmaralište u Ulcinju.
8. Mali Ski lift na Đuranovića lukama.
9. Ski liftovi br. 1 i 2 na Đuranovića lukama.

U zoni GUP-a Rožaja posjeduje sljedeće građevinsko zemljište:

1. Građevinsko zemljište na kome se nalazi hotel "Rožaje" - kat. par. br. 347.
2. Građevinsko zemljište na kome se nalazi stari hotel (sadašnja Uprava) kat. par. 355.
3. Građevinsko zemljište na kome se nalazi montažni objekat bilijar kluba sa prodavnicama u Rožajama kat. par. 333/2.

# 2. PRIMIJENJENE METODOLOGIJE ZA PROCJENU ZEMLJIŠTA I OBJEKATA

S obzirom na inflaciju cjelokupan obračun će biti izražen u njemačkim markama.

## 2.1. Zemljište

Zemljište koje pripada investitoru na tri lokacije je izuzetne vrijednosti sa maksimalnom infrastrukturnom opremljenošću, u užoj je gradskoj zoni, i kao što je već rečeno nalazi se u zoni DUP-a centar.

Imajući u vidu sve navedene elemente, kao realan pristup prilikom procjene uzima se tržišna vrijednost koja cirkuliše prilikom prometa gradsko-građevinskog zemljišta u zoni DUP-a "Centar" Rožajama, ta tržišna vrijednost zemljišta uvećana za komunalne dažbine i razne doprinose. Analitičkim putem i ispitivanjem tržišta došlo se do cijene od "". DEM po metru kvadratnom - uključujući komunalne dažbine, takse, doprinose i ostalo.

Gradsko-građevinsko zemljište koje vlasnik posjeduje u Ulcinju, nalazi se u zoni GUP-a. Infrastrukturno je u potpunosti opremljeno i s obzirom na moguću namjenu isto se može visoko vrednovati u okviru tržišnih cijena koje važe u tom području. Kvadratni metar ovog zemljišta procjenjujemo na osnovu toga do 60 DEM.

Zemljište koje pripada hotelu "Turjak" nalazi se van zone DUP-a Rožaje, radi se uglavnom o poljoprivrednom zemljištu koje je vlasnik otkupio radi budućeg razvoja ski centra. Infrastrukturno je opremljena samo mikrolokacija na kojoj se nalaze objekti. Cijena infrastrukture sadržana je u građevinsku cijenu zemljišta, tako da se tretira zemljište po cijeni kao poljoprivredno sa važećom cijenom u okruženju a ista iznosi 5 DEM po metru kvadratnom.

## 2.2. Objekti

Procjenu vrijednosti objekata moguće je izvršiti na tri načina. Svaki od tih načina se zasniva na posebnim parametrima, kako bi procjena bila što pouzdanija. Dobijeni rezultati su približni, a njihova srednja vrijednost daje najoptimalniji rezultat.

Prava tehnika je kombinacija troškovnog i tržišnog pristupa procjeni. Vrijednost nekretnina jednaka je zbiru:

- Građevinske cijene objekata uključujući i sve unutrašnje instalacije

- Cijenu gradnje spoljne infrastrukture do objekta uključujući i nadoknadu za priključivanje na spoljnju infrastrukturu

- Vrijednost prava korišćenja neopremljenog građevinskog zemljišta.

Građevinska cijena objekta sadrži: troškove građevinskog materijala, rada, transporta i druge troškove neophodne za izgradnju objekta identične funkcije. Od cijene se oduzima odgovarajući stepen amortizacije.

Vrijednost prava korišćenja je analitički identična sa kategorijom "Leasehold Interes", uobičajene kod procjene slične imovine: (G. V. Smith: Corporate Vaulation, Johnn Viley Sons, New York 1988.). Pomenuti "Leshold Interest" postoji za zakup gdje je ugovorena zakupnina manja od tekuće tržišne zakupnine za uporedivu nekretninu. Njegova vrijednost je jednaka kapitalizovanoj razlici između tržišne i ugovorene zakupnine. Matematički, to se izražava na sledeći način:

$$Li= \sum_{i=1}^{n} (TZ_i-UZ_i/(i+r)i \qquad (i)$$

"Li" je "Leasehold Interest", TZ je godišnji iznos zakupnine koja se formira na tržištu za istu ili uporedivu nepokretnost, UZ je godišnji iznos zakupnine koji je ugovoren, "r" je diskontna stopa, a "n" je period u kome je ugovoren zakup.

Druga tehnika spada u standardne pristupe vrijednosti nekretnina. U našem slučaju riječ je o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata (vrijednost koja se formira u prometu) koja zbog institucionalnih specifičnosti sadrži i kapitalizovanu rentu, odnosno vrijednost prava korišćenja zemljišta.

Treća tehnika se formira na prinosnom postupku koji podrazumijeva kapitalizovanu neto zakupninu koja se za uporedivi objekat formira na tržištu. Riječ je o zakupnini koja se formira na tržištu umanjenoj za porez koji vlasnik plaća na nepokretnost ili prihod od zakupa, tekuće ili investiciono održavanje objekta kao i njegovu amortizaciju. U našim uslovima značenje ove tehnike je u mnogo čemu različito. Naime, usled formalno pravne nemogućnosti izdavanja u zakup zemljišta na kome se nalaze objekti. Njegova tržišna vrijednost nije transparentna, u našim uslovima se mora imati u vidu da zakupnine koje se formiraju za objekte na tržištu sadrže u suštini vrijednost prava korišćenja lokacije (zemljišta).

Saglasno ovoj tehnici vrijednost objekta može se izraziti na sledeće način:

$$CO=\sum_{i=1}^{n} NZ_i/(1+r)i \qquad (2)$$

CO je cijena objekta, NZi je neto zakupnina, "r" je diskontna stopa a "n" je ekonomski (materijalni) vijek trajanja objekta. Ako se, radi uključenja faktora amortizacije, pretpostavlja

na "n" teži beskonačnosti, standardnom transformacijom obrazac dobija oblik

CO=NZ/r

CO je cijena objekta, NZi je godišnji iznos neto zakupnine a "r" je diskontna stopa. Kod aproksimacije cijena objekata može se operisat vrijednostima neot zakupnine bez amortizacije s obzirom da one ne mijenjaju hitno rezultate, jer je vrijeme trajanja objekta uglavnom dugo.

## 2.3. Procjena vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta

Prema već utvrđenim cijenama daje se vrijednost svake lokacije posebno:

1. Građevinski objekat na kat. par. 347 - Rožaje
   površine..... 5.325 m² x 22 = 117.150 DEM.
2. Graševinsko zemljište na kat. par 355 - Rožaje
   površine..... 716 m² x 22 = 5.752 DEM.
3. Građevinsko zemljište na kat. par. br 333/2 - Rožaje
   površine..... 115 m² x 22 = 2.530 DEM.
4. Građevinsko zemljište na kat. parcelama 3108,3109 i 3110 ima
   površinu od ..... 10.037 m² x 60 = 602.220 DEM.
5. Građevinsko i poljoprivredno zemljište na kat. parcelama
   br. 390/1, 391/1, 392/1, 393, 394 i 281/1, 1127, 396/1 i 1124.
   ukupne površine ..... 81.749 m² x 5 = 408.745 DEM.

Svega zemljište: 1.146.397. DEM.

## 2. 4. Procjena vrijednosti objekata

1. Bilijar kljub i prodavnice su montažni objekti izgrađeni 1975 godine. Radi se o klasičnom sistemu za prizemne objekte od drvenih prefabrikata. Krov je jednovodni - salonitni. Skromne je obrade i dosta dotrajao. Instalacije su na minimalnom potrebnom nivou. Objekat je održavan ali je dosta dotrajao i u fazi je obavezne sanacije.

Površina ..... 180 m2

Godina izgradnje ..... 1985.

Starost ..... 29. g.

Stepen amortizacije ..... 80%

Procijenjeni vijek trajanja ..... 35 g.

Procijenjena vrijednost po m² ..... 66, 6 DEM

Ukupna sadašnja vrijednost .... 11. 988.- DEM

2. Bife koji se nalazi u sklopu stambene zgrade, napravljeni 1974. godine. Zgrada u kojoj se nalazi bife nalazi se u Ulici 30. septembra u Rožajama. Radi se o čvrstoj solidnoj gradnji. Izvedeni su horizontalni i vertikalni serklaži i A. B. ploča. Zidovi su molovani a podovi obloženi podnom keramikom. Prednja strana je stakleni izlog u metalnom ramu. Visina prostora iznosi 280 cm.

Površina ..... 71 m2

Godina izgradnje ..... 1974 g.

Starost ..... 20 g.

Stepen amortizacije ..... 36%

Procijenjeni vijek trajanja objekta ..... 80 g.

Procijenjena vrijednost po m² ..... 646 DEM

Ukupna sadašnja vrijednost ..... 45.866 DEM.

3. Restoran i poslovne prostorije koje se nalaze u sastavu autobuske stanice, izgrađeni su 1979. godine. Radi se o objektu visokog kvaliteta, čvrste konstrukcije i solidne zanatske obrade. Napominjemo da su terase date sa korektivnim faktorom od 50%. Ovaj objekat je dobro održavan i s obzirom da je od kvalitetnih materijala njegov vijek trajanja se procjenjuje na 90 godina.

Površina ..... 304,64 m²

Godina izgradnje ..... 1979 g.

Starost ..... 15,6 g.

Stepen amortizacije ..... 15,5%

Vijek trajanja objekta ..... 90 g.

Procijenjena vrijednost po m² ..... 1.332 DEM

Ukupna sadašnja vrijednost .... 405.780. DEM.

4. Stari hotel - izgrađen 1949. godine sastoji se od podrumskog dijela (koji se nalazi ispod manjeg dijela zgrade) prizemlja i suterena. Visina podruma iznosi 245 cm. Objekat je rekonstruisan 1994. g. i ima funkciju trenutno kao objekat za smještaj izbjeglica. Posle rekonstruk-

cije objekat je u izvanrednom stanju i može se smatrati kao nov.

Površina podruma ..... 57 m²

Prizemlje i sprat ..... 509,29 m²

Godina rekonstrukcije ..... 1994.

Starost objekta ..... -

Procijenjeni vijek trajanja ..... 70 g.

Vrijednost ulaganja u objekat posle rekonstrukcije po situaciji ..... 94.055.

Vrijednost podruma posle rekonstrukcije ..... 19.950 DEM

Vrijednost sprata i prizemlja posle rekonstrukcije ..... 432.896,5 DEM

Ukupna sadašnja vrijednost ..... 452.846,5 DEM.

5. Hotel "Rožaje"

Hotel "Rožaje" je sagrađen 1969. g. predstavlja jedan od kapitalnih objekata investitora, dobro je održavan i kao takav može poslužiti kvalitetno funkciji jer se radi o savremenom projektnom rešenju. Objekat je rađen od kvalitetnog materijala, po svim principima modernog graditeljstva i u okviru važećih standarda.

Sastoji se od suterena, koji je po funkciji ekonomski dio hotela, prizemlja, četiri sprata i potkrovlja.

Hotel je "B" kategorije, što u potpunosti odgovara opremljenosti unutrašnjeg prostora sa stanovišta instalacija i enterijera objekta.

Objekat posjeduje sopstvenu kotlarnicu smještenu u suterenu objekta.

Površina suterena ..... 579,92 m²

Površina prizemlja i spratova ..... 1.918,94 m²

Godina izgradnje ..... 1969. g.

Starost ..... 26. g.

Stepen amortizacije ..... 27%

Procijenjeni vijek trajanja ..... 90. g.

Procijenjena vrijednost po m² (sut.) ..... 708

" (prizemlje i spratovi) ..... 1.280.

Ukupna sadašnja vrijednost ..... 2,286.826,2 DEM.

6. Hotel "Turjak" sa bungalovima

Hotel "Turjak" je izgrađen u dvije faze i predstavlja kapitalni objekat na Ski centru. Prva faza je izgrađena 1986. godine a druga faza 1980. godine. Objekat je urađen na visokom nivou po svim standardima objekte "E" kategorije turističkog tipa.

Prva faza čini objekat površine 489 m². Sastoji se od suterena, prizemlja i manjeg potkrovlja. Armirano-betonske je konstrukcije dvovodnog krova sa pokrivačem od salonitke. Objekat je enterijerski potpuno opremljen i dobro se održava. Po funkciji objekat je restoran, kafana, prateći sadržaji i kotlarnica u suterenu.

Dogradnja objekta je izvršena 1980. godine. Dodati su sadržaji hotelskog smještaja, kamin sala, trim kabinet i kuglana. Ukupna površina ove dogradnje iznosi 1.271 m². Objekat je urađen na visokom nivou građevinskih standarda i solidno je opremljen enterijerski. Dobro se održava.

Ukupna površina ..... 1.761 m²

Godina izgradnje..... 1976-1980

Prosječna starost ..... 16 g.

Stepen amortizacije ..... 16%

Procijenjeni vijek trajanja ..... 90 g.

Procijenjena vrijednost po m².....1.491. DEM

Ukupna sadašnja vrijednost..... 2,625.651. DEM.

Bungalovi su izgrađeni kada i prva faza hotela - 1976. god. Sastoje se iz prizemlja u kome su smještene garaže i sprata na kojim se nalaze sobe za spavanje. Objekti su urađeni solidno po svim važećim standardima i instalacijama. Priključeni su na kotlarnicu koja se nalazi u centralnom objektu i imaju radijatore.

Jedan bungalov ima garažu u prizemlju i jednu sobu na spratu sa sanitarnim čvorom. Površina prizemlja (garaža I ulaz) imaju 28,75 m² a sprat 26 m².

Tri bungalova su potpuno identična, sastoje se od po četiri garaže u prizemlju i od po četiri sobe sa sanitarnim čvorovima na spratu. Prizemlje u kome se nalaze garaže iznosi 115 m² a sprat 104 m2.

S obzirom da se radi o površinama različitog stepena obrade analitički je određena srednja cijena po metru kvadratnom.

Ukupna površina svih bungalova .....930,75 m²

Godina izgradnje..... 1976.

Starost objekta ..... 18 g.

Stepen amortizacije ..... 16%

Procijenjeni vijek trajanja ..... 90 g.

Procijenjena vrijednost po m² ..... 828,3 DEM

Ukupna sadašnja vrijednost svih bungalova ..... 770.971 DEM.

7. Odmarište u Ulcinju je sagrađeno 1985. godine. Njega čine: restoran sa terasom, gdje je površina terase uzeta sa korektivnim faktorom od 50% ukupna površina restorana i terase je 1275 m².

- Četiri bungalova sa po dvije sobe, koje imaju sanitarni čvor. U sastavu svakog bungalova nalazi se po jedna terasa čija je površina uzeta sa korektivnim faktorom 50%. Površina jednog bungalova iznosi 29.7 m².

- Baraka za smještaj radnika ima osam soba, hodnik i sanitarni čvor. Ukupna površina barake iznosi 220 m².

Svi nabrojani objekti su montažnog tipa od sendvič panela sa krovom pokrivenim salonitom. Jednostavne su obrade i instalacija. S obzirom da se nalaze u povoljnim klimatskim uslovima u solidnom su stanju ali je ipak potrebna rekonstrukcija istih s obzirom na namjenu i čestu izmjenu korisnika.

Ukupna površina objekta ..... 466.3 m2

Godina izgradnje ..... 1975. g.

Starost ..... 19. g.

Stepen amortizacije ..... 60%

Procijenjeni vijek trajanja ..... 30 g.

Procijenjena vrijednost po m² ..... 209 DEM

Ukupna sadašnja vrijednost ..... 97.456,7 DEM

8. Mali Ski lift na Đuranovića lukama:

Nema drugih podataka izuzev knjigovodstvene vrijednosti lifta koja iznosi 38.400 DEM (po kursu 1 DEM = 1 din.)

9. Ski liftovi br. 1 i 2 (na Đuranovića lukama). Podaci za procjenu korišćeni iz konačnog obračuna (zapisnik urađen 15.05.1987. g.). Na taj dan vrijednost svih radova za lift br. 1 iznosila je 29.995,519. dinara ili u DEM po zvaničnom kursu na taj dan kada je 1 dem = 328,44 din.) 91.327,24 DEM.

Ski lift br. 2 vrijedio je na dan konačnog obračuna 45.797.168 din ili 139.444,54 DEM.

PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI

Ski lif br. 1

Godina izgradnje ..... 1987.

Starost ..... 7,. g.

Stepen amortizacije ..... 35%

Vijek trajanja ..... 20 g.

Vrijednost novog Ski lifta ..... 91.327,24 DEM

Sadašnja vrijednost ..... 59.362.706 DEM

Ski lift br. 2

Godina izgradnje ..... 1987.

Starost ..... 7. g.

Stepen amortizacije ..... 35%

Procijenjeni vijek trajanja ..... 20 god.

Vrijednost novog Ski lifta ..... 139.444,54 DEM

Sadašnja vrijednost ..... 90.638,95 DEM

Vrijednost Ski liftova 1 i 2 u sadašnjem momentu je 150.001,65 DEM.

ZBIRNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

1. Bilijar klub i prodavnica u Rožajama .... 11.988,- DEM
2. Bife u stambenoj zgradi u Rožajama ..... 45.866,- DEM
3. Restoran i poslovni prostor u okviru autobuske stanice u Rožajama ..... 405.780,- DEM
4. Stari hotel u Rožajama ..... 452.846,5 DEM
5. Novi hotel u Rožajama ..... 2,866.826,2 DEM
6. Hotel "Turjak" ..... 2,625.651,- DEM
   Bungalovi u okviru hotela "Turjak" ..... 770.971,- Dem
7. Odmaralište u Ulcinju ..... 97.457,7 DEM
8. Mali Ski lift ..... 38.400,- DEM
9. Ski lift 1 i 2 ..... 150.001,65 DEM.

S V E G A :

UKUPNA VRIJEDNOST GRADSKO-GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINSKIH OBJEKATA

1. Gradsko-građevinsko i poljoprivredno zemljište .. 1.146.379 DEM
2. Objekti ..... 7.465.787 DEM
Ukupna vrijednost ..... 8.612.166 DEM

1.834.207
11.945.259
13.779.466

Maja 1995. godine

Procjenu izvršio:
Arh. Rifat Alihodžić dipl. ing.

1.834.207

# ANALIZA POSLOVANJA

# I OCJENA RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI

# 1. ANALIZA POSLOVANJA I OCJENA RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI

## 1.1. Razvojne faze (istorijat)

Preduzeće je, de facto, utemeljeno još daleke 1937. godine, kada su bili izgrađeni prvi relativno značajni ugostiteljski kapaciteti u gradskom naselju Rožaje. Sa izgradnjom savremenih drumskih saobraćajnica (Jadranske magistrale) i dosezanjem višeg nivoa razvoja u lokalnom i širem prostoru, stvoreni su tokom 70-tih godina bitno povoljniji uslovi za izrastanje materijalne osnove turističko-ugostiteljske privrede u ovom području, odnosno za rast i razvoj HTP "Turjak" - Rožaje.

Krajem 1971. godine otvoren je moderan gradski hotel "Rožaje", kapaciteta 65 ležaja, "B" kategorije. Sredinom sedamdesetih godina započeta je izgradnja kapaciteta na lokalitetu Đuranovića luke.

Motel "Turjak" je kasnije dograđivan i sada ima kapacitet od 150 ležaja ("B" kategorije). Pored ovog savremeno koncipiranog objekta, 1985. godine su instalirani odgovarajući ski-liftovi i uređeni infrastrukturni objekti, što sve, naravno, predstavlja inicijalnu fazu u perspektivnom dizajniranju zimsko-sportskog centra "Turjak-Skrivena".

Proizilazi da je Preduzeće do 1970. godine raspolagalo sa svega 25 ležaja, u 1972. godini sa 89, od 1977. godine sa 154, te od 1985. godine sa ukupno 214 turističkih ležaja. Po sebi se razumije da Preduzeće raspolaže i sa ostalim ugostiteljskim sadržajima.

Preduzeće je nekada bilo u sastavu Trgovinskog preduzeća "Bisernica", da bi od polovine 1971. godine bilo izdvojeno u samostalno Ugostiteljsko preduzeće "Sloga". Nešto kasnije se ovo preduzeće, zajedno sa hotelom "Rožaje" (ovaj hotel je jedno vrijeme poslovao kao organizaciona jedinica sistema "Industriaimport" - Podgorica), integriše kao organizaciona cjelina "Ugostiteljstvo i turizam" u okviru preduzeća "Gornji Ibar" - Rožaje. Najzad, organizacionim promjenama od 1. IX 1991. godine Preduzeće je registrovano (rješenjem Privrednog suda u Bijelom Polju, Fi. br. 572/91) kao samostalni privredni subjekt u društvenoj svojini. Pod imenom hotelsko-turističko preduzeće "Turjak", u društvenoj svojini, i sada posluje.

Mada je u proteklom periodu predmetno preduzeće bilo organizaciono vezano za različite privredne subjekte, ono se, razumljivo, uvijek kao organizacioni segment bavilo pružanjem

turističko-ugostiteljskih usluga. U novije vrijeme se, obezbjeđenjem potpune samostalnosti, nastojala proširiti aktivnost u domenu tercijarnih djelatnosti, odnosno poslovanja koji je komplementaran osnovnom predmetu poslovanja - turističko-ugostiteljskom privređivanju.

## 1.2. Predmeti poslovanja (djelatnost)

HTP "Turjak" je registrovan za obavljanje sljedećih privrednih djelatnosti:

- pružanje ugostiteljskih usluga,
- turističko-agencijskih poslova,
- poslova u prometu roba (trgovina na malo i veliko, unutrašnja i spoljna trgovina),
- prevoz robe i putnika u drumskom saobraćaju,
- proizvodnja pića, klanja stoke i ribarstva,
- mjenjačkih poslova, lutrije i sl.,
- pranja rublja i dr.

## 1.3. Tržišna pozicioniranost

Izuzetno bogatstvo atraktivnih, prirodnih i antropogenih, faktora ponude, predstavlja značajnu osnovu za razvoj različitih oblika planskog turističkog prometa u opštini Rožaje. Područje je, naime, vrlo bogato visokim šumama, livadama i pašnjacima, vodotocima, dramatičnošću reljefa, klimatskim pogodnostima (sniježni uslovi, svježa ljeta i dr.), atraktivnim folklorom i dr., što ga svrstava u red najinteresantnijih planinskih područja u nas. Naročite su pogodnosti razvoja zimsko-sportskog turizma, lovno-ribolovnog, seoskog, te ostalih oblika turističke rekreacije. Imajući u vidu činjenicu da se Rožaje nalazi u koridoru i na sredokraći veoma obimnih turističkih tokova prema južnom Jadranu (Crnogorskom primorju), osobite su i mogućnosti uključivanja u prihvat tranzitnih turističkih tokova, što je, dakako, u realizaciji prometa već potvrđeno.

I pored navedenih povoljnosti, međutim, zbog nezadovoljavajuće sadržajnosti turističke ponude, postojeća materijalna osnova se ne koristi u potpunoj mjeri. Zbog poznatih razloga (razbijanja prethodne Jugoslavije, blokade zemlje od strane međunarodne zajednice, pada životnog standarda i dr.) javile su se takoreći nepremostive teškoće u korišćenju kapaciteta, samim tim i u domenu finansijskih rezultata.

Sredinom osamdesetih godina, određenije 1985. godine, u hotelima "Turjak" i "Rožaje", ostvaren je rekordan obim turističkog prometa, nakon čega dolazi do retrogradnih kretanja, da bi, kako se vidi iz sljedećeg pregleda (Tabela 1), duboka kriza tokom devedesetih godina sasvim ovladala turističkom privredom u opštini Rožaje.

**Tabela 1**

OSNOVNI INDIKATORI TURISTIČKOG RAZVOJA OPŠTINE ROŽAJE

| Godine | Br. ležaja | Posjetioci | | Noćenja | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ukupno | Strani | Ukupno | Strani |
| 1984 | 213 | 11.781 | 2.541 | 23.990 | 3.008 |
| 1985. | 214 | 11.814 | 2.102 | 38.092 | 2.350 |
| 1986. | 214 | 10.101 | 2.058 | 37.282 | 2.445 |
| 1987. | 214 | 9.856 | 1.677 | 28.266 | 2.001 |
| 1988. | 214 | 9.900 | 1.600 | 21.600 | 1.900 |
| 1989. | 212 | 8.600 | 1.200 | 18.300 | 1.400 |
| 1990. | 214 | 8.380 | 1.306 | 15.603 | 1.515 |
| 1991. | 212 | 8.010 | 264 | 17.350 | 481 |
| 1992. | 218 | 5.133 | 72 | 10.429 | 99 |
| 1993. | 218 | 742 | 15 | 1.355 | 25 |
| 1994. | 219 | 1.529 | - | 8.264 | - |

(Izvor: Republički zavod za statistiku, Podgorica)

Pored ostalog, iz podataka se može konstatovati izuzetno naglašen pad u prosječnom korišćenju smještajnih kapaciteta: sa 178 dana (noćenja) po ležaju u 1985. godini (stepen korišćenja 48,8%), na svega 73 dana u 1990. godini ili svega 20% mogućnosti. Stanje je, na žalost, i bitno nepovoljnije posljednjih godina, pri čemu se hotel "Turjak" značajno nepovoljnije koristi od gradskog hotela "Rožaje".

Prosječna dužina boravka je bezmalo konstantna iznoseći približno dva dana. Nešto duži boravci, u trajanju od tri dana, registrovani su u periodu 1985-1987. godine. Prosječan boravak od preko 5 dana u 1994. godini može se objasniti zaposjednutošću dijela kapaciteta izbjeglim stanovništvom.

Poznato je da kratki prosječni boravci ilustruju naglašeni uticaj tranzitnih tokova, odnosno poslovnih kretanja na odvijanje turističkog prometa. Uz to, ravnomjernost rasporeda turističkog prometa tokom godine, makar što je primijetno nešto veće učešće januara i februara (korišćenje skijališta), jasno pokazuje da ovo područje još uvijek nije ciljna turistička destinacija.

Inostrani turistički promet, u godinama normalnog odvijanja turističkog prometa, ima formativnu snagu od približno 5-10%, ali, na žalost, odvija se posljednjih godina u znatno smanjenom obimu. U 1994. godini, štaviše, nije registrovan boravak ino-turista.

Sasvim svedeni turistički promet, nedovoljno razvijena lokalna ugostiteljska potrošnja i konkurencija sitnih ugostiteljskih objekata u individualnom sektoru i dr., rezultirali su "desetkovanje" potrošnje u HTP "Turjak", samim tim i derivirali negativne finansijske efekte.

Nema sumnje da se tek sa potpunijim oporavkom privrede u širem okruženju, posebno dinamiziranjem turističkih tokova u Crnoj Gori, zatim, oblikovanjem turističko-rekreacionog centra "Turjak-Skrivena" i dr. može ostvariti željeno korišćenje raskošnih prirodnih uslova za razvoj turizma. U tim nastojanjima nužno je, pored ostalog, realizovati program svojinskog, organizacionog, upravljačkog i dr. prestruktuiranja.

## 1.4. Raspoloživi kapaciteti

HTP "Turjak" raspolaže sa sljedećim ugostiteljskim i prodajnim kapacitetima:

- Hotel "Turjak", B kategorije, 150 ležaja i 250 kafansko-restoranskih sjedišta (konzumnih mjesta);
- Hotel "Rožaje", B kategorije, 67 ležaja i 199 sjedišta;
- Restoran "Autobuska stanica", 200 sjedišta i kioskom;
- Objekat različite namjene (raniji hotel "Sloga") sa kafanom od 50 sjedišta, prodavnicom od 50m², skladišnim i rashladnim prostorom 150 m², manjim prostorom izdatim u zakup. U ovom objektu je locirana i Uprava HTP-a;
- Bife "1. maj" (Rožaje), 50 sjedišta;
- Gradska kafana (objekat izdat u zakup);
- Poslovni prostor, izdat u zakup Šah-klubu;
- Odmaralište u Ulcinju, kapaciteta 75.

Pored navedenih objekata imovinu HTP-a čine dva ski-lifta (dužine 2 km), uz to i baby-lift - sve na lokalitetu Đuranovića luke (udaljenom 5 km od centra grada).

Navedeni ugostiteljsko-prodajni i magacinski sadržaji imaju odgovarajuću opremu, koja je, kako to pokazuju popisne liste sredstava, već u velikoj mjeri dotrajala. Problem zanavljanja

**Tabela 2**

STANJE KADROVA

| Školska sprema | Broj radnika | % | Struktura RCG |
|---|---|---|---|
| Visoka | 3 | 3,1 | 3,4 |
| Viša | 4 | 4,1 | 5,7 |
| Srednja stručna sprema | 3 | 3,1 | 16,8 |
| Niža sprema | 1 | 1,0 | 4,1 |
| Visokokvalifokovani | 1 | 1,0 | 11,9 |
| Kvalifikovani | 50 | 51,0 | 36,3 |
| Polukvalifikovani | 20 | 20,4 | 5,6 |
| Nekvalifikovani | 16 | 16,3 | 16,2 |
| Ukupno: | 98 | 100,0 | 100,0 |

Mada, poznato je, predstavlja samo jedan od obilježja kadrovskih resursa, tzv. vertikalna struktura u HTP "Turjak", cijeneći prema uporednim pokazateljima ove strukture na nivou Republike, je sasvim nezadovoljavajuće. Naročito je nisko učešće visokokvalifikovanog rada i izvršilaca sa srednjom stručnom spremom, a s druge strane je enormno učešće polukvalifikovanog osoblja i dr.

Međutim, raspoloživi kadar ima sasvim zadovoljavajuće radno iskustvo od 16,17 godina u prosjeku, uz to je i obezbijeđen adekvatan raspored na "proizvodna" i ostala radna mjesta. Nijesu evidentni ni tehno-ekonomski viškovi radne snage, ako se izuzme činjenica da je trenutno jedan broj zaposlenih angažovan, sa zakupom nekih objekata, kod drugih firmi.

Nema, ipak, nikakve sumnje da treba usmjeravati aktivnosti na unapređivanju znanja, posebno i zato što kadrovi u turističko-ugostiteljskoj i trgovinskoj djelatnosti (koja je predmet poslovanja HTP-a), ostvaruju neposredan kontakt sa korisnicima usluga i što kvalitetno održavanje objekata i opreme zahtijeva visokokvalifikovani rad. Od posebne je, dakako, važnosti i obezbjeđenje kvalitetnih znanja rukovodnog osoblja, s obzirom na potrebu utemeljenja moderne organizacije rada, kvalitetnog menadžmenta, donošenja strateških i taktičkih marketing odluka i dr.

U nastavku je dat raspored radnika po organizacionim djelovima:

**Tabela 3**

BROJ ZAPOSLENIH PO ORGANIZACIONIM CJELINAMA

- Stanje 1994. g.

| Organizacioni segment | Br. radnika | % |
|---|---|---|
| - Uprava | 23 | 23,5 |
| - Hotel "Turjak" | 25 | 25,5 |
| - Hotel "Rožaje" | 26 | 26,5 |
| - Restoran "Autobuska stanica" | 10 | 10,2 |
| - Bife "1. maj" | 7 | 7,1 |
| - Ostalo | 7 | 7,1 |
| Ukupno: | 98 | 100,0 |

S obzirom na organizacioni model treba istaći olakšanu mogućnost premještanja kadrova zavisno od obima poslova po organizacionim djelovima.

Kada imamo u vidu činjenicu da se rad u turističko-ugostiteljskoj privredi odvija tokom 24 časa, da je, nadalje, u ovoj oblasti radno angažovanje čak uvećano u danima vikenda, praznika, godišnjih odmora i sl., može se tvrditi da HTP "Turjak" predstavlja relativno malo preduzeće, u kojem je, pored ostalog, moguće ostvariti željeni visok stepen identifikacije radnika sa njim. To će naročito biti moguće kroz namjeravanu svojinsku i upravljačku transformaciju, budući da će značajan dio imovine Preduzeća biti u vlasništvu sadašnjih radnika.

## 1.6. Ekonomsko-finansijska analiza

Između ostalog, procjena sadašnje vrijednosti HTP "Turjak", temelji se na analizi finansijskog položaja, tj. ostvarenih poslovnih rezultata tokom proteklog, trogodišnjeg, perioda. Osnovu za ovu analizu predstavlja dokumentacija završnih računa, odnosno odgovarajući bilansi stanja i uspjeha, za 1992., 1993. i 1994. godinu. Olakšano je utvrditi da je splet negativnih egzogenih činilaca, nepovoljni uslovi u makrookolini, tokom posljednjih godina rezultirao obaranje finansijskih performansi Preduzeća, budući da je bitno smanjena tražnja turističko-ugostiteljskih usluga i druga poslovna aktivnost. Visoki gubitci, naročito u 1992. i 1993. godini, su dominantna karakteristika finansijskog poslovanja.

U nastavku su saopšteni osnovni rezultati iz domena:

(a) Obima i strukture raspoloživih sredstava,

(b) Osnovni indikatori uspješnosti poslovanja, i

(c) Izvedeni pokazatelji finansijskog poslovanja (boniteta Preduzeća, koji ilustruju solventnost, poslovnu uspješnost, finansijsku stabilnost i dr.).

## (a) Raspoloživa sredstva i njihovi izvori (Bilans stanja)

Treba prethodno istaći da u posmatranom periodu nije bilo investicionih i/ili drugih ulaganja, pa su promjene saopštenih rezultata (Tabela 4) pod uticajem izmjena nominalnih vrijednosti dinara. Riječ je, naime, o iskazanim vrijednostima u tekućim (nominalnim) cijenama.

Kao što se vidi, HTP "Turjak" ima, slično srodnim turističko-ugostiteljskim preduzećima, sasvim dominantno učešće stalnih u odnosu na raspoloživa obrtna sredstva. Naime, u poslovnim sredstvima stalna sredstva imaju formativnu snagu: 94,8% u 1992., 96,7% u 1993., te 94,3% u 1994. godini. Nisko učešće obrtnih sredstava od svega 4-5% (u 1991. bitno povoljnije - oko 12%!), sasvim otežava veće angažovanje Preduzeća u domenu trgovinskog poslovanja, koje je jedan od sadržaja aktivnosti.

**Tabela 4**

BILANS STANJA

- tekuće cijene

| AKTIVA | 1992. mlrd. din. | 1993. mlrd. din. | 1994. hilj. din. |
|---|---|---|---|
| A. STALNA SREDSTVA | 2.511.268 | 1.356.147.125 | 1.848 |
| I Nematerijalna ulaganja | - | - | - |
| II Materijalna ulaganja | 2.511.268 | 1.356.147.125 | 1.848 |
| 1. ZEMLJIŠTE | 1 | 1 | 1 |
| 2. Građevinski objekti | 2.215.818 | 1.227.326.800 | 1.691 |
| 3. Oprema | 295.449 | 128.820.324 | 156 |
| B. OBRTNA SREDSTVA | 138.399 | 44.410.470 | 112 |
| I Zalihe | 33.417 | 40.888.986 | 49 |
| 1. Materijal, rez. djel. | 14.658 | 40.888.911 | 49 |
| 2. Sitan inventar | 476 | 75 | - |
| 3. Roba | 18.283 | - | - |

(nastavak tabele)

| | 1992. | 1993. | 1994. |
|---|---|---|---|
| II Kratkoročna potraž. iz posl. | 98.035 | 3.521.484 | 58 |
| 1. Avansi, depoziti | 100 | - | 8 |
| 2. Kupci u zemlji | 97.935 | - | 28 |
| 3. Potraž. iz zajedn. posl. | - | 3.521.484 | 22 |
| III Kratkoroč. finans. ulag. | - | - | - |
| IV Ostala kratkoroč. potraž. | 6.459 | - | 5 |
| V Vredn. hartije i novč. sr. | 488 | - | - |
| 1. Hartije od vrijednosti | - | - | - |
| 2. Novčana sredstva | 488 | - | - |
| C. POSLOVNA SREDSTVA | 2.649.667 | 1.400.557.595 | 1.960 |
| D. POSLOVNA AKTIVA | 2.649.667 | 1.400.557.595 | 1.960 |
| E. VANPOSLOVNA AKTIVA | - | - | - |
| F. UKUPNA AKTIVA: | 2.649.667 | 1.400.557.595 | 1.960 |
| PASIVA | | | |
| A. TRAJNI KAPITAL (1+2-3) | 2.561.104 | 1.342.029.468 | 1.675 |
| 1. Društveni kapital | 3.277.868 | 1.540.239.373 | 1.789 |
| 2. Dionički kapital | 54 | - | - |
| 3. Nepokriv. gubitak do vis. kap. | 716.764 | 198.209.905 | 114 |
| B. DUGOROČNE OBAVEZE | 1 | - | - |
| C. KRATKOROČNE OBAVEZE | 88.562 | 58.528.127 | 57 |
| 1. Avansi, depoziti | 122 | 5 | 15 |
| 2. Dobavljači | 46.042 | 58.472.561 | 14 |
| 3. Obaveze za zarade | 33.280 | - | 25 |
| 4. Kratkoročne finas. obaveze | 1.809 | - | - |
| 5. Ostale kratkoročne obaveze | 7.309 | 55.561 | 3 |
| D. NERASPOREĆENA DOBIT | - | - | - |
| E. POSLOVNA PASIVA | 2.649.667 | 1.400.557.595 | 1.960 |
| F. VANPOSLOVNA PASIVA | - | - | - |
| G. UKUPNA PASIVA: | 2.649.667 | 1.400.557.595 | 1.960 |

Prioritetno je potrebno istaći da u posmatranom periodu GUBITAK čini čak 27% poslovne aktive u 1992., 14,2% u 1993. i 5,2% aktive u 1994. godini. To, dakako, govori o velikim problemima poslovanja, odnosno o naporima koje treba preduzeti da se izbjegne veliko

umanjenje aktive (trajnog kapitala).

Pregled pokazuje da su građevinski objekti osnova stalnih sredstava Preduzeća, s obzirom na učešće: 88,2%, 90,5% i 91,5% (respektivno, za odnosne godine). Kako stepen otpisanosti ovih sredstava iznosi ispod 15%, može se tvrditi da HTP raspolaže relativno novim, savremenim, objektima.

Učešće opreme u materijalnoj osnovi sada iznosi približno 8,5%

uz visok stepen otpisanosti od oko 50% (31. XII 1994. godine), što već ukazuje na potrebu blagovremenog zanavljanja dijela opreme koja svojim kvalitetom utiče na formiranje turističkog proizvoda, odnosno imidž Preduzeća.

Struktura obrtnih sredstava je nestabilna u posmatranom periodu. Rezultirana je, pored ostalog, obimom kratkoročnih potraživanja, što naglašava potrebu usmjeravanja pažnje u domenu blagovremene naplate, uslovljavajući mogućnost izmirenja obeveza prema dobavljačima i dr.

U strukturi izvora sredstava (pasiva) trajni kapital ima sasvim dominantno učešće, budući da Preduzeće nema nikakvih dugoročnih (kreditnih) obeveza, a sasvim su simboličnog učešća (oko 3%) i kratkoročne obaveze. Nisko učešće pozajmljenih izvora jasno pokazuje nizak stepen zaduženosti, samim tim implicira mogućnost pokretanja investicionih aktivnosti ako je riječ o novim profitabilnim projektima.

Treba istaći i činjenicu da su kratkoročne obaveze HTP-a, po završnom računu za 1994. godinu dvostruko niže od potraživanja prema kupcima; ali, nasuprot, primljeni avansi za oko 50% premašuju iznos uplaćenog avansa i dr. Kako je riječ o realno malim obimima sredstava, bilo da je riječ o potraživanjima ili obavezama, porblem nije u ekonomiji obrtnih sredstava već mnogo više u teškoćama pokretanja obimnije poslovne aktivnosti.

Stanje neto obrtnog fonda u 1994. godini (31. XII 1994.):

| | | |
|---|---|---|
| 1. Sopstveni trajni kapital | 1.789.000 | dinara |
| 2. Gubitak | 114.000 | " |
| 3. Sopstveni izvori - neto (1-2) | 1.675.000 | " |
| 4. Dugoročni pozajmljeni izvori | - | |
| 5. Ukupni dugoročni kapital (3+4) | 1.675.000 | " |
| 6. Stalna sredstva | 1.848.000 | " |
| 7. Sopstveni neto obrtni fond (3-4) | - 173.000 | " |
| 8. Neto obrtni fond (5-6) | - 173.000 | " |
| 9. Kratkoročne finansijske obeveze | - | |
| Sopstveni i pozajmlj. finans. kapitaL (8+9) | - 173.000 | dinara |

Negativan iznos neto obrtnog fonda pokazuje da Preduzeće ne uspijeva održati finansijsku ravnotežu, s obzirom na nezadovoljavajući:

- Stepen pokrića imobilizacija (stalna sredstva i gubitak) sa sopstvenim kapitalom koji iznosi 91,2%

- Stepen pokrića dugoročno vezane imovine (imobilizacije i zalihe) koji iznosi 89%;

- Pokriće zaliha sopstvenim neto obrtnim fondom, budući da je negativan, ne ostvaruje se itd.

## (b) Rezultati poslovanja (Bilans uspjeha)

HTP "Turjak" - Rožaje posluje u teškim uslovima, posebno u periodu 1992-1994. godine. Jednostavno, turistički tokovi, su iz poznatih razloga, sasvim ograničeni, a zbog drastičnog pada životnog standarda svedena je i tražnja domicilnog stanovništva za turističko-ugostiteljskim uslugama. Uz to, smještajne objekte nužno su zaposjela raseljena lica sa ratom zahvaćenih područja, sa posljedicom na velika oštećenja opreme (enterijera). Tek krajem novembra 1994. godine objekti su bili oslobođeni, kada se i pristupilo njihovoj ubrzanoj sanaciji. U takvim uslovima, naime, nijesu ni mogli biti ostvarivani prihodi koji bi u potrebnoj mjeri premašivali gotovo neizbježne rashode.

**Tabela 5**

BILANS USPJEHA

- nominalne cijene

| Elementi | 1992. mird. din. | 1993. milrd din. | 1994. hilj. din |
|---|---|---|---|
| R A S H O D I | | | |
| A. POSLOVNI RASHODI | 815.352 | 204.031.756 | 505 |
| I Materijal. troš. i amort. | 725.284 | 198.861.116 | 288 |
| 1. Mater. troš., energ. | 77.160 | 7.401.120 | 224 |
| 2. Amortizacija | 648.124 | 191.459.996 | 64 |
| II Nematerijalni troškovi | 24.716 | 5.059.195 | 74 |
| III Ukalkul. bruto zarade | 56.263 | 86.257 | 117 |
| IV Nabav. vr. prod. robe | 9.089 | 25.188 | 26 |
| B. RASHODI FINANSIRANJA (kamate) | 2.513 | - | - |
| U k u p n o : | 817.865 | 204.031.756 | 505 |

(nastavak tabele)

| | 1992. | 1993. | 1994. |
|---|---|---|---|
| PRIHODI | | | |
| A. POSLOVNI PRIHODI | 98.019 | 5.821.851 | 337 |
| Prihodi od prodaje | 98.019 | 5.821.851 | 337 |
| B. PRIHODI OD FINANSIRANJA | - | - | - |
| C. VANREDNI PRIHODI | 3.082 | - | 54 |
| Ukupno: | 101.101 | 5.821.851 | 391 |
| GUBITAK | 716.764 | 198.209.905 | 114 |
| SVEGA: | 817.865 | 204.031.756 | 505 |

Iz pregleda je uočljivo da je Preduzeće u 1992. i 1993. godini imalo čak "gubitke na supstanci" - prihodi su čak višestruko bili niži od materijalnih troškova (sa amortizacijom). Stanje je, međutim, u 1994. godini bitno povoljnije iako poslovni prihodi sa svega 16% premašuju nivo materijalnih troškova (sa amortizacijom). Odnos ukupnih prihoda i rashoda: 1:8 u 1992., 1:29 u 1993., te 1:1,3 u 1994. godine, dovoljno ilustrativno pokazuje da je HTP "Turjak" - Rožaje u velikoj krizi i da mu predstoje godine u kojima će biti, kroz dosljednu primjenu postulata marketing-menadžmenta biti pronađene "tačke prodora". Pri tome se treba nadati da će uslovi u makro-okruženju biti bitno "gostoljubiviji" od stanja tokom protekle tri godine. Za takav optimizam utemeljenje je realizacija Programa monetarne stabilizacije i ekonomskog oporavka koji se tokom 1994. i nadalje realizuje u nas.

## (c) Osnovni finansijski indikatori

Polazeći od prethodno saopštenih rezultata - bilansa stanja i uspjeha, u nastavku su preko osnovnih izvedenih parametara prikazane finansijske performanse HTP "Turjak" (finansijska ravnoteža, likvidnost, finansijska stabilnost i dr.):

- ***Odnos obrtnih sredstava (umanjenih za zalihe) i kratkoročnih obaveza***

Oznaka za AOP: (023-024)
128

| | |
|---|---|
| 1992 | 1,185 |
| 1993. | 0,06 |
| 1994. | 1,105 |

Kako ovaj odnos treba da bude u ravnoteži (1:1), očigledno je da Preduzeće, izuzev neregularnog stanja 1993. godine, nema probleme sa održavanjem kratkoročne finansijske ravnoteže, odnosno likvidnosti. Povjerioci su, naime, bili sasvim ugroženi tokom 1993. godine, ali je stanje, pored ostalog i kao posljedica smanjene poslovne aktivnosti, poboljšana već u 1994. godini.

***- Odnos stalnih sredstava i trajnog kapitala***

$$\text{Oznaka za AOP: } \frac{002}{101} \times 100$$

| | |
|---|---|
| 1992. | 98,1% |
| 1993 | 101,1% |
| 1994. | 97,1% |

Stalna sredstva su sasvim približno "pokrivena" raspoloživim sopstvenim trajnim kapitalom, što govori o obezbijeđenoj dugoročnoj finansijskoj ravnoteži, odnosno činjenici da se ovo preduzeće ne finansira iz neplanskih izvora.

***- Vezivanje zaliha u danima***

$$\text{Oznaka za AOP: } \frac{25 \times 365}{261}$$

| | |
|---|---|
| 1992. | 124 dana |
| 19893. | 2563 dana (!) |
| 1994. | 53 dana |

Riječ je, naravno, o suviše sporom obrtu zaliha, pa i kada je u pitanju relativno uspešnija poslovna 1994. godina. Očigledno, upravljanje materijalima nije usklađeno sa potrebama odvijanja prometa. Ali, poznato je, tokom proteklog perioda turbulentne promjene na tržištu (nestašice, hiperinflacija i dr.) uslovile su određene neracionalnosti.

***- Vrijeme naplate kratkoročnih potraživanja u danima***

$$\text{Oznaka za AOP: } \frac{032 \times 365}{261}$$

| | |
|---|---|
| 1992. | 0,37 dana |
| 1993. | - |
| 1994. | 8,66 dana |

Ako je zaključivat po stanju u 1994. godini, može se tvrditi da je postignut zadovoljavajući rok naplate potraživanja, posebno kada se ima u vidu godina u kojoj poslovanje nije bilo previše opterećeno inflacijom.

***- Odnos poslovnog prihoda prema poslovnom rashodu***

$$\text{Oznaka za AOP: } \frac{261}{201}$$

| | |
|---|---|
| 1992. | 0,12 |
| 1993. | 0,029 |
| 1994. | 0,67 |

Kako je koeficijent bitno niži od 1, riječ je o kontinuirano nižim, nedostatnim, prihodima u odnosu na rashode. Već smo istakli da prihodi u 1993. godini nijesu bili dovoljni da se izbjegnu tzv. gubitci na supstanci. Povoljnije stanje u 1994. godini treba prihvatiti kao znak da je period najgoreg za HTP prošao.

***- Pokazatelj finansijske sigurnosti***

$$\text{Oznaka za AOP: } \frac{101\text{-}058}{154\text{-}058} \times 100$$

| | |
|---|---|
| 1992. | 3,4% |
| 1993. | 4,2% |
| 1994. | 2,9% |

Kao što se vidi, održava se zadovoljavajuća finansijska sigurnost, zahvaljujući posebno i činjenici da gro poslovne pasive čine osnovna sredstva, a u njima građevinski objekti.

***- Pokazatelj finansijske stabilnosti***

$$\text{Oznaka za AOP: } \frac{(101\text{-}058)+(118+119)}{001+024} \; 100$$

| | |
|---|---|
| 1992. | 3,3% |
| 1993. | 4,2% |
| 1994. | 2,9% |

Dominantnost trajnog kapitala, odnosno oslobođenost od bilo kakvih dugoročnih, kreditnih, obaveza, rezultira visoku finansijsku stabilnost, odnosno finansijsku ravnotežu.

- ***ACID test***

I zahtjev: jednakost između gotovine, mjenica i dužnika, s jedne, i kratkoročnih obaveza, s druge strane;

II zahtjev (pravilo): odnos obrtne imovine prema kratkoročnim obavezama treba da bude u srazmjeri od najmanje 2:1

| | I | II |
|---|---|---|
| 1992. | 1,11:1 | 1,56:1 |
| 1993. | 0,06:1 | 0,76:1 |
| 1994. | 0,88:1 | 1,96:1 |

Stanje je bilo sasvo, nepovoljno u 1993. godini. U 1994. godini ostvarene su najpovoljnije vrijednosti.

Da zaključimo, HTP - Rožaje raspolaže povoljnom strukturom sredstava, posebno kada se ima u vidu odnos sopstvenog i pozajmljenog kapitala. Ovo je, naravno, bitna pretpostavka stabilnog poslovanja. Međutim, nedovoljna je poslovna aktivnost, tj. obim pruženih usluga (prihodi), što i rezultira sasvim nepovoljne svodne finansijske rezultate. Mada je splet negativnih faktora koji vladaju u okruženju od presudnog uticaja na rezultate poslovanje HTP "Turjak", nužno je sa maksimumom napora tražiti mogućnosti oporavka ovog preduzeća. Preduzeće je, naravno, nastojalo da ekonomiše troškovima na način što je jedan broj radnika koristio prinudne odmore, određeni kapaciteti (sa izvršiocima) su na određeno vrijeme izdati u zakup i dr. Sa rehabilitacijom ukupne privrede u zemlji, posebno turističke privrede u Crnoj Gori, pretpostavljajući da će kroz sopstvenu sveukupnu transformaciju (svojinsku, upravljačku, organizacionu i dr.) biti i unutar HTP "Turjak" osnažena motivacija za rad, logično je očekivati da će ovo preduzeće dospjeti u zonu pozitivnih rezultata. Raspoloživa materijalna osnova, geografsko-geoprometni položaj, neopterećenost kreditnim obavezama, primjeren broj zaposlenih i dr., su osnovne pretpostavke rasta i razvoja HTP "Turjak" - Rožaje.

## 1.6. Ocjena razvojnih mogućnosti - program razvoja 1995-2000. godine

Od momenta izdvajanja HTP "Turjak" iz sistema "Gornji Ibar" - Rožaje (1.IX 1991. godine), ovo preduzeće ne uspijeva prevladati probleme tekućeg poslovanja. Više puta smo naglasili da su sasvim nepovoljni uslovi u okruženju (razbijanje prethodne Jugoslavije, ratni sukobi na području BiH i Hrvatske, teške međunarodne sankcije i dr.) "desetkovali" privredne aktivnosti u zemlji, što se, dakako, svom težinom odrazilo na odvijanje turističkih tokova, pa samim tim

i na učinke nosilaca aktivnosti u ovoj oblasti privređivanja, a među njima i na HTP "Turjak" - Rožaje.

Sve do normalizacije turističkih tokova, bilo da je riječ o kretanjima inostranih i/ili domaćih turista (za čije je dinamiziranje neophodan uspon životnog standarda), za HTP "Turjak" su, slično ostaloj turističko-ugostiteljskoj privredi u Crnoj Gori, sasvim izvjesni izuzetno naglašeni problemi u naporima revitalizacije poslovanja. U ovom trenutku, na početku 1995. godine, još uvijek vlada velika neizvjesnost u pogledu oživljavanja opšte privredne aktivnosti, a posebno u cijelu dinamiziranja turističkog prometa.

Polazeći od uvjerenja da će tokom 1995. godine biti ukinute sankcije međunarodne zajednice prema SRJ i uspostavljeno slobodno kretanje ljudi (turista) i roba, tj. ubzo uspostavljen sistem koji će nadalje stimulisati, pored ostalog, i turistički razvoj, očekivati je da će do kraja ovoga vijeka biti obezbijeđena željena konsolidacija turističke privrede, samim tim i preduzeća u ovoj oblasti privređivanja. Objektivno je, naime, moguće i da HTP "Turjak" tek za 3-5 godina dospije u zonu potpunijeg korišćenja kapaciteta, odnosno pozitivnih finansijskih rezultata. Pri tome je pretpostavka da će u ovom preduzeću kroz predstojeću svojinsku, upravljačku i organizacionu transformaciju biti obezbijeđena zadovoljavajuća efikasnost rada i sredstava kroz uvođenje savremenog marketing menadžmenta i dr.

Tek nakon konsolidacije poslovanja, moguće je reafirmisati ideju o kompleksnom oblikovanju Ski-centra "Turjak-Skrivena", čija je realizacija, inicijalna faza, u stvari već započela izgradnjom objekta na lokalitetu Đurenovića luke (infrastrukturni uslovi, hotel "Turjak", uređenje skijališta i dr.).

Cjelovita izgradnja Ski-centra je dugoročna perspektiva, mada treba istaći da je već pripremljena kvalitetna investiciono-tehnička dokumentacija za izgradnju hotela "Jela", "Bor", garni-objekata, apartmanskog naselja i dr.[1] Nema sumnje, da će tek sa realizacijom ovog programa biti ostvareno potpunije korišćenje turističko-rekreacionih potencijala ovoga kraja. Razumljivo je, osnovni problem je u nedostatnosti investicionih sredstava, pa i kada bi program izgradnje Ski-centra "Turjak-Skrivena" bio manje ambiciozan. Otuda je, u stvari, nužna prioritetna orijentacija na izgradnju elemenata strukture koji ne zahtijevaju osobito "teška" investiciona ulaganja. Riječ je o sadržajnom obogaćivanju centra potrebnim sportskim terenima (za tenis, golf, male sportove, trim staze i dr.), uređenju kvalitetnog auto-kampa, unapređenju infrastrukturne opremljenosti (parking prostori, žičare - dvosedežnice, ski liftovi, tabači snijega i dr.).

---

1) Program PTC "Skrivena" uređen je još 1979. godine (Ekonomski biro, Beograd); inosviran je uz jasno oblikovanje I razvojne faze (1987. godine). Obezbijeđen je i odgovarajući investicioni program realizacije objekata infrastrukture, sporta, nabavke neophodne opreme i dr., GIR "Gornji Ibar", Rožaje, 1989. g.

Proizilazi, dakle, da HTP "Turjak" sve do 2000. godine ne može računati sa bitnijim širenjem materijalne osnove. Napori će nužno biti koncentrisani na kvalitetnom oporavku, tj. zadovoljavajućoj rehabilitaciji proizvodnih sposobnosti Preduzeća. Da ponovimo, pretpostavka da se ostvari takav cilj je, pored ostalog, uspješna sopstvena transformacija.

# PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH OBJEKATA GRADSKO-GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

## 2.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

Procjena vrijednosti HTP "Turjak" iz Rožaja, troškovnom metodom izvršena je na bazi Uputstva o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća sa metodologijom procjene i programa transformacije preduzeća. Procjenom su obuhvaćeni realiteti preduzeća i to:

- zemljište,
- građevniski objekti,
- oprema i
- sitan inventar

Prije neposredne primjene ove metode pripremljena je potrebna dokumentacija i usaglašeno knjigovodstveno stanje sredstava sa izvještajima SPP da je godišnji obračun za 1994. godinu iskazan u skladu sa propisima o računovodstvenim standardima.

Kod procjene vrijednosti građevinskog zemljišta uzete su u obzir vrijednosti građevinskog zemljišta i svi troškovi vezani za dodjelu, premjer, pripremu i upis, komunalnu opremljenost, kao i dovođenje spoljašnje infrastrukture do same lokacije. U postupku procjene korišćene su cijene utvrđene opštinskim propisima, kao i uporedne cijene koje odražavaju lokaciju, opremljenost i atraktivnost građevinskog zemljišta. Prema utvrđenoj metodologiji dobijene su sljedeće vrijednosti:

| | |
|---|---|
| zemljište | 1.146.379 |
| *UKUPNO* | 1.146.379 |

Kod procjene vrijednosti građevinskih objekata uzeti su u obzir troškovi investiciono-tehičke dokumentacije, torškovi izgradnje, troškovi pripadajuće opreme, troškovi izrade i priključivanja na spoljašnje mreže infrastrukture i ostali troškovi neophodni za izgradnju građevinskog objekta. U postupku procjene građevinskih objekata vršen je detaljan uvid u postojeću teničku dokumentaciju, neposredan primjer svakog objekta, utvrđeno stanje svakog objekta u odnosu na kvalitet gradnje, trošnost i funkcionalnost. Postupkom procjene utvrđena je vrijednost građevinskih objekata u iznosu od 7.465.787,00 dinara. (Detaljan postupak procijene vrijednosti građevinski i objekata dat je u prilogu elaborata).

Procjena vrijednosti opreme zasnovana je na pregledu postojeće tehničke i knjigovodstvene dokumentacije, koja je upoređena sa stvarnim stanjem. Pri tome utvrđen je stepen istrošenosti opreme, utvrđena njena tekuća tržišna vrijednost i na bazi tih elemenata utvrđena tržišna vrijednost svake pojedinačne mašine, opreme, aparata, vozila i sl. Pri tome vršena je korekcija vrijednosti po osnovu zastarjelosti, stepena nefunkcionalnosti odnosno drugih faktora koji opredjeljuju konačnu vrijednost opreme. Oprema je procijenjena u iznosu od 231.228,20 dinara.

Sitan inventar je u cijelini otpisan i procijenjen je u skladu sa vladajućim tržišnim cijenama i to u sljedećem iznosu:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | "1 maj" | 1.594,00 |
| 2. | Autobuska stanica | 4.536,00 |
| 3. | Odmaralište Ulcinj | 30.016,00 |
| 4. | Hotel "Rožaje" | 54.052,00 |
| 5. | Hotel "Turjak" | 69.646,20 |
| 6. | UKUPNO | 159.744,20 |

Ostali realiteti nijesu procijenjivani uvažavajući da su njihove knjigovodstvene vrijednosti usklađene sa tekućim cijanama na dan procjene. Takođe nijesu posebno procijenjivane ni obaveze iz poslovne pasive uvažavajući da je preduzeće realno iskazalo obaveze po svim bilansnim pozicijama.

Polazeći od navedenih pozicija koje su obuhvaćene u postupku procjene kao i ostalih pozicija iz bilansa stanja na dan 31.12.1994. godine procijenjena vrijednost društvenog kapitala prikazana je u tabelama koje slijede:

# BILANS STANJA - AKTIVA

(U 000 DINARA)

| AOP | Pozicija | Knjigovod. iznos | Procijenjeni iznos | Razlika iznos |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 001 | UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL | 0 | 0 | 0 |
| 002 | STALNA SREDSTVA | 1.848 | 8.843,4 | 6.995,4 |
| 003 | NEMATERIJALNA ULAGANJA | | | 0 |
| 004 | MATERIJALNA ULAGANJA | 1.848 | 8.843,4 | 6.995,4 |
| 005 | ZEMLJIŠTE | 1 | 1.146,4 | 1.145,4 |
| 006 | ŠUME | 0 | 0 | 0 |
| 007 | GRAĐEVINSKI OBJEKTI | 1.691 | 7.465,8 | 5.774,8 |
| 008 | OPREMA | 156 | 231,2 | 75,2 |
| *011* | *Ostala sredstva za rad* | *0* | *0* | *0* |
| *012* | *Materijalna ulaganja u pripremu* | *0* | *0* | *0* |
| *013* | *Avans za materijalna ulaganja* | *0* | *0* | *0* |
| 014 | DUGOROČNA FINANSIJSKA ULAGANJA | 0 | 0 | 0 |
| 019 | Ulaganja u hartije od vrijednosti | 0 | 0 | 0 |
| 024 | OBRTNA SREDSTVA | 112 | 271,7 | 159,7 |
| 025 | ZALIHE | 49 | 208,7 | 159,7 |
| *026* | *materijalni i rezervni djelovi* | *49* | *49* | *0* |
| *027* | *sitan inventar* | *0* | *159,7* | *159,7* |
| *030* | *roba* | *0* | *0* | *0* |
| 031 | KRATKOR. POTRAŽ. IZ POSLOVANJA | 58 | 58 | 0 |
| *032* | *avansi, depoziti i kaucije* | *8* | *8* | *0* |
| *033* | *kupci* | *28* | *28* | *0* |
| *034* | *- u zemlji* | *28* | *28* | *0* |
| *035* | *- u inostranstvu* | *0* | *0* | *0* |
| *036* | *potraživanja iz zajedničkog poslovanja* | *22* | *22* | *0* |
| *039* | *- razna* | *22* | *22* | *0* |
| 040 | KRATKOROČNA FINANSIJSKA ULAGANJA | 0 | 0 | 0 |
| *044* | *krediti u zemlji* | *0* | *0* | *0* |
| 047 | OSTALA KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA | 5 | 5 | 0 |
| *050* | *potraživanja od radnika* | *5* | *5* | *0* |
| *051* | *ostala potraživanja* | *0* | *0* | *0* |
| 052 | HARTIJE OD VRIJED. I NOVČANA SREDS. | 0 | 0 | 0 |
| *054* | *novčana sredstva* | *0* | *0* | *0* |
| 055 | AKTIVNA VREME. RAZGRANIČENJA | 0 | 0 | 0 |
| 056 | POSLOVNA SREDSTVA | 1.960 | 9.115,1 | 7.155,1 |
| 057 | GUBITAK IZNAD TRAJNOG KAPIT. | 0 | 0 | 0 |
| 058 | POSLOVNA AKTIVA | 1.960 | 9.115,1 | 7.155,1 |
| 059 | VANPOSLOVNA AKTIVA | 0 | 0 | 0 |
| *068* | *UKUPNA AKTIVA* | *1.960* | *9.115,1* | *7.155,1* |

# BILANS STANJA - PASIVA

(U 000 DINARA)

| AOP | Pozicija | Knjigovod. iznos | Procijenjeni iznos | Razlika iznos |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 101 | TRAJNI KAPITAL | 1.903 | 9.058,1 | 7.155,1 |
| 102 | OSNOVNI KAPITAL | 2.017 | 9.058,1 | 7.041,1 |
| *103* | *Društveni kapital* | *1.903* | *9.058,1* | *7.041,1* |
| *104* | *Početni društveni kapital* | *1.903* | *9.058,1* | *7.041,1* |
| *107* | *Deonički kapital* | *0* | *0* | *0* |
| *108* | *Deonička glavnica* | *0* | *0* | *0* |
| *110* | *Trajni ulozi* | *0* | *0* | *0* |
| *114* | *Kapital ino-kosnog vlasnika* | *0* | *0* | *0* |
| 115 | REZERVE | 0 | 0 | 0 |
| 118 | NERASPOREĐENA DOBIT | 0 | 0 | 0 |
| 121 | NEPOKRIVENI GUBITAK DO VISINE KAPIT. | 114 | 0 | -114 |
| *123* | *Gubitak tekuće godine* | *114* | *0* | *-114* |
| 124 | DUGOROČNA REZERVISANJA | 0 | 0 | 0 |
| 127 | DUGOROČNE OBAVEZE | 0 | 0 | 0 |
| *133* | *Kredit u inostranstvu* | *0* | *0* | *0* |
| 136 | KRATKOROČNE OBAVEZE | 57 | 57 | 0 |
| 137 | KRATKOR. OBAVEZE IZ POSLOVANJA | 54 | 54 | 0 |
| *138* | *Avansi, depoziti i kaucije* | *15* | *15* | |
| *139* | *Dobavljači* | *14* | *14* | *0* |
| *140* | *Dobavljači u zemlji* | *14* | *14* | *0* |
| *145* | *Obaveze iz zarade* | *25* | *25* | *0* |
| 146 | KRATKOROČNE FINANSI. OBAVEZE | 0 | 0 | 0 |
| *149* | *Krediti od banaka u zemlji* | *0* | *0* | *0* |
| *152* | *Ostale kratkoročne finansijske obaveze* | *0* | *0* | *0* |
| 153 | OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE | 0 | 0 | 0 |
| *154* | *Obaveze za por.dop. i druge dažbine* | *0* | *0* | *0* |
| *155* | *Ostale obaveze i razne obaveze* | *0* | *0* | *0* |
| 156 | PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČ. | 0 | 0 | 0 |
| 157 | POSLOVNA PASIVA | 1.960 | 9.115,1 | 7.155,1 |
| 158 | VANPOSLOVNA PASIVA | 0 | 0 | 0 |
| 159 | IZVORI ZAJED. POTROŠ. ZA POTREB. STAN. | 0 | 0 | 0 |
| *160* | *Fond za potrebe stanovanja* | *0* | *0* | *0* |
| 163 | IZVORI ZAJ. POTROŠ. ZA DRUGE POTREBE | 0 | 0 | 0 |
| 164 | IZVORI OSTALIH VANPOSLOV. SREDSTA. | 0 | 0 | 0 |
| 165 | UKUPNA PASIVA | 1.960 | 9.115,1 | 7.155,1 |
| 166 | VANBILANSNA PASIVA | | | 0 |

# PROCIJANJENA VRIJEDNOST DRUŠTVENOG KAPITALA

( U 000 DINARA)

| Redni broj | Elementi | Knjigovodstvena vrijednost | Procijenjena vrijednost |
|---|---|---|---|
| 1. | POSLOVNA AKTIVA | 1.960 | 9.115,1 |
| 2. | KAPITAL DRUGIH VLASNIKA | 0 | 0 |
| 3. | OBAVEZE IZ PASIVE | 57 | 57 |
| 4. | DRUŠTVENI KAPITAL | 1.903 | 9.058,1 |

## 2.4. PROCIJENA VRIJEDNOSTI PREDUZEĆA PRINOSNOM METODOM

Prinosnom metodom izračunava se sadašnja vrijednost budućih priliva i odliva u neto novčanom toku, primjenom izabranog diskontnog faktora. Neto novčni tok predstavlja sposobnost preduzeća da plaća nadoknadu, kako vlasnicima kapitala, tako i kreditorima. Neto novčani tok dobija se na slijedeći način:

1. NETO DOBIT POSLIJE OPOREZIVANJA
2. AMORTIZACIJA
3. ULAGANJE U OSNOVNA SREDSTVA
4. OTPLATA POSTOJEĆIH KREDITA
5. REZIDUAL

---

6. NETO NOVČANI TOK (1+2-3-4+5)

Neto dobit se izvodi kao veličina iz procijenjenih pozicija bilansa uspijeha u trajanju od pet ili više godina.

Amortizacija se obračunava na procijenu vrijednosti opreme i građevinskih objekata troškovnom metodom.

Ulaganje u osnovna sredstva predstavlja vrijednost novčanih ulaganja neophodnih za proširenje postojeće dijelatnosti.

Otplata postojećih kredita predstavlja obaveze preduzeća koje će dospijeti za naplatu u projektovanom periodu poslovanja.

Rezidual predstavlja vrijednost svih diskontovanih prinosa koji mogu nastati nakon posljednje godine poslovanja uz dati diskontni faktor.

Neto novčani tok predstavlja neto dobit uvećanu za iznos amortizacije i reziduala i umanjenu za iznos ulaganja i otplate postojećih kredita.

Diskontovanje neto novčanog toka za pojedine godine poslovanja vrši se po sljedećim formulama:

za prvu godinu poslovanja ..... $NSV=1/(1+p/100)^1$

za drugu godinu poslovanja ..... $NSV=1/(1+p/100)^2$

za n-tu godinu poslovanja ..... $NSV=1/(1+p/100)^n$

gdje je:

NSV ..... neto sadašnja vrijednost
p ..... diskontna stopa
n ..... zadnja godina poslovanja

Podatak relevantan za procijenu dobija se sabiranjem svih diskontovanih prinosa po pojedinim godinama poslovanja.

Procijena vrijednosti preduzeća metodom neto novčanog toka izvršena je na bazi podataka iz bilansa uspijeha preduzeća kao i projekcije bilansnih pozicija preduzeća u narednih deset godina poslovanja. Pri tome se vodilo računa da se planom sagleda realna mogućnost korišćenja kapaciteta u skladu sa tržišnim pretpostavkama koje podrazumijevaju normalne uslove privredivanja, tj. stabilnost ekonomskog i privrednog sistema zemlje.

Procijenom u narednih deset godina obuhvaćena je projekcija ukupnog prihoda i to prevashodno poslovnih prihoda koji su osnovna dijelatnost preduzeća, zatim poslovnih rashoda (materijalnih troškova i energije, amortizacije, nematerijalnih troškova, bruto plata, kao i obaveza koje su nastale po osnovu tuđih izvora finansiranja), investicija koje su neophodne u narednom periodu da bi preduzeće zadržalo kontinuitet u ostvarivanju pozitivnih rezultata poslovanja.

Procijena vrijednosti prinosnom metodom HTP "Turjak", zasnovana je na rezultatima poslovanja koji su prvenstveno oslonjeni na tehničko-proizvodne kapacitete preduzeća, kao i kapacitete dopunskih dijelatnosti, te njihovoj spremnosti za normalan rad sa stepenom korišćenja od 70%, kadrovskoj osposobljenosti, kao i analizi poslovanja u posljednjih deset godina. Naime, procijena navedenih rezultata bazira se na sljedećim pretpostavkama:

- uslužnim kapacitetima HTP "Turjak",
- analizi rada osnovnih i dopunskih dijelatnosti u posljednje tri godine kao i na planovima koji su doneseni za te godine,

- postojećim cijenama usluga u osnovnoj i dopunskim djelatnostima,
- postojećem kadrovskom potencijalu,
- planu utrošaka materijala, rezervnih dijelova i tekućeg održavanja u skladu sa navedenim stepenom korišćenja kapaciteta,
- normativima utrošaka energije,
- procijeni bruto plata na bazi postojećeg broja radnika,
- iskustvenim podacima o veličini nematerijalnih troškova,

## 1. UKUPAN PRIHOD

Ukupan prihod preduzeća u 1994. godini iznosio je 391.000 dinara sa slijedećom strukturom posmatrano po vrstama prihoda:

### STRUKTURA UKUPNOG PRIHODA U 1994. GODINI

(U 000 DINARA)

| Red. broj | Elementi | Vrijednost | Struktura |
|---|---|---|---|
| 1. | Poslovni prihodi | 337.000 | 86,2 |
| 6. | Prihodi od finansi | 0 | 0 |
| 7. | Vanredni prihodi | 54.000 | 13,8 |
| 8. | Kapitalni dobici | 0 | 0,0 |
| | ***UKUPNO*** | ***391.000*** | ***100,0*** |

Planirani prihodi u narednom periodu zasnivaju se na procijeni da će osnovu buduće dijelatnosti preduzeća činiti prihodi po osnovu usluga od ugostiteljstva i turizma i trgovine. Pri tome je značajno istaći da je za prvu godinu poslovanja predviđeno uvećanje prihoda po tim osnovama za 3 puta, kao i rast ukupnog prihoda po godišnjoj stopi od 6% za projektovani period poslovanja. Polazeći od istih pretpostavki planirani prihod za prvu godinu poslovanja prikazan je u sljedećoj tabeli:

## STRUKTURA UKUPNOG PRIHODA
## U PRVOJ PROJEKTOVANOJ GODINI POSLOVANJA

| Red. broj | Elementi | Jedinica mjere | Količina | Cijena | UKUPNO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | pansioni | broj | 12.000 | 36 | 432.000 |
| 2. | noćenja | broj | 19.000 | 26 | 494.000 |
| 3. | posjete | broj | 8.000 | 17 | 136.000 |
| 4. | ostali prihodi | broj | | | 100.000 |
| *5.* | ***UKUPNO*** | | | | ***1.162.000*** |

Projektovana stopa rasta ukupnog prihoda od 6% godišnje i rast ukupnog prihoda na tako projektovanoj stopi rasta zasnivaju se na pretpostavci normalnih uslova privređivanja i turističke valorizacije kapaciteta u skladu sa njihovom raspoloživošću, kao i ostvarenja većeg prometa u trgovini na veliko uz razliku u cijeni od 30%.

## 2. UKUPNI RASHODI

Ukupani rashodi preduzeća u 1994. godini iznosili su 505.000 dinara sa strukturom koja je prikazana u narednoj tabeli. U okviru iste tabele prikazani su i planirani rashodi za prvu godinu poslovanja sa projektovanom stopom rasta za narednih deset godina poslovanja.

(U 000 DINARA)

| Red. broj | Elementi | Ostvareno u 1994. godini | Plan za prvu god. poslov. | Plan. stopa rasta u % |
|---|---|---|---|---|
| *1.* | *Troškovi materijala i energije* | *170* | *464,2* | *5,34* |
| | 1.1. Troškovi materijala | 170 | 345,6 | 5 |
| | 1.2. Troškovi energije | 0 | 104,6 | 7 |
| | 1.3. Troškovi rezervnih dijelova | 0 | 2 | 1 |
| | 1.4. Otpis sitnog inventara | 0 | 12 | 1,5 |
| *2.* | *Usluge sa karakterom materijalnih troškova* | *54* | *67,7* | *3,10* |
| | 2.1. Transportne usluge | 54 | 54 | 3,5 |
| | 2.2. Ostale usluge | 0 | 13,7 | 1,5 |
| *3.* | *Ukalkulisana rezervisanja materijalnih troškova* | *0* | *0* | *0* |
| | 3.1. Revalorizacija zaliha | 0 | 0 | 0 |
| | 3.2. Rezervisanja materijalnih troškova | 0 | 0 | 0 |
| *4.* | *Amortizacija* | *64* | *179,385* | *0* |
| | 4.1. Građevinskih objekata | 64 | 149,316 | 0 |
| | 4.2. Opreme | 0 | 30,069 | 0 |
| | 4.3. Revalorizacija amortizacije | 0 | 0 | 0 |
| *5.* | *Nematerijalni troškovi* | *74* | *64,451* | *2,86* |
| | 5.1. Ukalkulisani materijalni troškovi | 74 | 6 | 2,5 |
| | 5.2. Ostala lična primanja | 0 | 0 | 0 |
| | 5.3. Ukalkulisani porezi i doprinosi | 0 | 58,451 | 2,9 |
| | 5.4. Ukalkulisana rezervisanja | 0 | 0 | 0 |
| *6.* | *Ukalkulisane bruto zarade* | *117* | *465* | *2,9* |
| | 6.1. Ukalkulisane bruto zarade | 117 | 465 | 2,9 |
| | 6.2. Ukalkulisane bruto naknade | 0 | 0 | 0 |
| *7.* | ***TROŠKOVI PERIODA*** | ***479*** | ***1.240,735*** | |
| 8. | SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZALIHA | 0 | 0 | 0 |
| 9. | POVEĆANJE VRIJEDNOSTI ZALIHA | 0 | 0 | 0 |
| 10. | Nabavna vrijednost prodate robe | 26 | 70 | 4,9 |
| 11. | Rashodi finansiranja | 0 | 0 | 0 |
| | ***UKUPNI RASHODI*** | ***505*** | ***1.310,735*** | |

– Troškovi materijala i energije, u skladu sa projektovanim iznosom ukupnog prihoda, planirano je da u prvoj godini poslovanja ostvare sljedeće vrijednosti:

1. Građevinski materijal ..... 10.000
2. Elektro materijal ..... 10.000
3. Opšta potrošnja ..... 4.000
4. Hrana i piće ..... 318.600
5. Ostalo ..... 3.000
6. Rezervni delovi ..... 2.000
7. Otpis sitnog inventara ..... 12.000
8. UKUPNO MATERIJALNI TROŠKOVI ..... 359.600

| Red. broj | Elementi | Jedinica mjere | Količina | Cijena | UKUPNO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Električna energija | kWh | 500.000 | 0,17 | 85.000 |
| 2. | Nafta | l | 6.000 | 1,6 | 9.600 |
| 3. | Benzin 98-100 | l | 4.000 | 2,5 | 10.000 |
| 4. | Ostalo | l | 0 | 0 | 0 |
| 5. | ***UKUPNO*** | | | | ***104.600*** |

UKUPNO MATERIJALNI TROŠKOVI I ENERGIJA ..... 464.200

– Usluge sa karakterom materijalnih troškova predviđeno je da se u prvoj godini poslovanja ostvare manji iznos i to prvenstveno povećanjm pozicije ostale usluge koje se odnose na komunalne usluge literaturu i usluge sličnog karaktera. Takođe je u prvoj godini poslovanja preduzeća predviđeno povećanje usluga transporta i PTT usluga koje su povećane u skladu sa empirijski utvrđenom korelacijom kod korišćenja kapaciteta od 70% u prvoj godini poslovanja. Planirani iznosi usluga sa karakterom materijalnih troškova prikazani su u tabeli koja slijedi:

| Red. broj | Elementi | Vrijednost |
|---|---|---|
| 1. | PTT usluge | 2.000 |
| 2. | Prevoz | 54.000 |
| 3. | Komunalne usluge | 1.500 |
| 4. | Literatura | 200 |
| 5. | Ostalo | 10.000 |
| ***6.*** | ***UKUPNO*** | ***67.700*** |

Prosječna godišnja stopa rasta transportnih usluga planirana je u iznosu od 3,5% i ostalih usluga od 1,5%, te na bazi tako utvrđenih stopa izvedena je ponderisana stopa rasta usluga sa karakterom materijalnih troškova u iznosu od 3,095% godišnje.

– Amortizacija je projektovana u iznosu od 179.384 dinara i dobijena je primjenom prosiječnih amortizacionih stopa na procijenjenu vrijednost opreme i građevinskih objekata koji do sada nijsu otpisani.

(U 000 DIN)

| Red. broj | Elementi | Amortizaciona stopa | Vrijednost | Amortizacija |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Građevinski objekti | 2 | 7.465,787 | 149,316 |
| 2. | Oprema | 13 | 231,3 | 30,069 |
| | ***UKUPNO*** | | | ***179,385*** |

– Nematerijalni troškovi u prvoj godini poslovanja planirani su u iznosu od 64.450,72 dinara i to prvenstveno procijenom pozicija koje se odnose na poreze i doprinose koji ne zavise od poslovnog rezultata, troškove reklame i propagande, kao i provizije za bankarske usluge, članarine, reprezentaciju, naknade troškova radicima, otpremnine, sudske troškove, advokatske usluge i druge materijalne troškove. Planirani iznosi materijalnih troškova prikazani su u sljedećoj tabeli:

| Red. broj | Elementi | Vrijednost |
|---|---|---|
| 1. | Reklama i propaganda | 4.000 |
| 2. | Porezi koji ne zavise od rezultata | 37.328,93 |
| 3. | Doprinosi za plate | 21.121,79 |
| 4. | Ostalo | 2.000 |
| | ***UKUPNO*** | ***64.450,72*** |

Na bazi pojedinačnih godišnjih stopa rasta po pozicijama nematerijalnih troškova izvedena je prosječna stopa rasta za nematerijalne troškove od 2,86% godišnje.

– Ukalkulisane bruto zarade u prvoj godini poslovanja planirano je da iznose 465.000 dinara na bazi 73 zaposlena radnika. Prema kvalifikacionoj strukturi planirani su sljedeći iznosi bruto plata:

| Red. broj | Školska sprema | Broj | Radni mjeseci | Mjesečna bruto plata | Godišnja bruto plata |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | VSS | 7 | 12 | 6.250 | 75.000 |
| 2. | SSS i KV | 29 | 12 | 16.666,66 | 200.000 |
| 3. | PK | 20 | 12 | 9.166,66 | 110.000 |
| 4. | NK i ostalo | 17 | 12 | 6.666,66 | 80.000 |
| ***5.*** | ***UKUPNO*** | ***73*** | | ***38.750*** | ***465.000*** |

Na bazi prethodno datih podataka izvedene su veličine mjesečne neto i bruto plate po radniku prema kvalifikacionoj strukturi što je prikazano u sljedećoj tabeli:

| Red. broj | Školska sprema | Broj | Radni mjeseci | Neto plata po radniku | Bruto plata po radniku |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | VSS | 7 | 12 | 490,58 | 892,86 |
| 2. | SSS i KV | 29 | 12 | 315,78 | 574,71 |
| 3. | PK | 20 | 12 | 251,83 | 458,33 |
| 4. | NK i ostalo | 17 | 12 | 215,47 | 392,16 |
| ***5.*** | ***UKUPNO*** | ***73*** | | | |

Stopa rasta ličnih primanja zaposlenih u preduzeću planirana je u iznosu od 2,9% godišnje.

– Nabavna vrijednost prodate robe planirana je u skladu sa planiranim rastom ukupnog prihoda uvažavajući da ista veličina čini osnovicu za formiranje ukupnog prihoda. Kako preduzeće u narednom periodu neće značajnije mijenjati odnos nabavnih i prodajnih cijena, i kako će se poslovni rezultat nastojati ostvariti povećanjem obima prometa to je realna pretpostavka da nabavna vrijednost prodate robe raste pridližno istom dinamikom kao rast ukupnog prihoda.

– Primjenjena diskontna stopa na bazi koje je neto novčani tok u projektovanom periodu poslovanja sveden na sadašnju vrijednost, iznosi 12% i izračunata je na bazi realne kamatne stope i faktora rizika koji je vezan za ovu dijelatnost.

– Porez na dobit obračunavan je po stopi od 25%.

– Rezidualna vrijednost izračunata je na bazi pretpostavke o nepromijenjenom iznosu prihoda nakon pete godine projektovanog toka. Naime, rezidualna vrijednost predstavlja zbir svih diskontovanih prinosa koji se mogu pojaviti nakon pete godine poslovanja uz diskontnu stopu od 12% godišnje.

Uvažavajući date podatke izvedena je procijena prinosnom metodom što je prikazano u tabeli koja slijedi.

# NETO NOVČANI TOK

(U 000 DINARA)

| Red. broj | ELEMENTI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | UKUPAN PRIHOD | 1.162,00 | 1.218,94 | 1.341,32 | 1.548,31 | 1.874,83 |
| 2. | UKUPNI RASHODI | 1.310,74 | 1.356,39 | 1.453,71 | 1.616,13 | 1.867,79 |
| | 2.1. Materijalni troškovi | 531,90 | 558,80 | 616,74 | 715,12 | 871,11 |
| | 2.2. Nematerijalni troškovi | 64,45 | 66,30 | 70,15 | 76,34 | 85,47 |
| | 2.2. Amortizacija | 179,38 | 179,38 | 179,38 | 179,38 | 179,38 |
| | 2.3. Bruto plate | 465,00 | 478,49 | 506,64 | 552,01 | 618,88 |
| | 2.4. Nabavna vr. pr. robe | 70,00 | 73,43 | 80,80 | 93,27 | 112,94 |
| 3. | BRUTO DOBIT | -148,74 | -137,46 | -112,39 | -67,81 | 7,04 |
| 4. | POREZ NA DOBIT | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,76 |
| 5. | NETO DOBIT | -148,74 | 137,46 | 112,39 | 67,81 | 5,28 |
| 6. | NETO DOBIT+AMOR. | 30,65 | 41,93 | 66,99 | 111,57 | 184,66 |
| 7. | ULAGANJA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8. | OTPLATA KREDITA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9. | REZIDUAL | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.538,86 |
| 10. | NETO NOVČANI TOK | 30,65 | 41,93 | 66,99 | 111,57 | 1.723,52 |
| 11. | DISKONTNA STOPA | 12,00 | 12,00 | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| 12. | DISKONTNI FAKTOR | 0,89 | 0,80 | 0,71 | 0,64 | 0,57 |
| 13. | DISKONTOVANI NETO TOK 2.030,54 | 27,37 | 33,43 | 47.68 | 70,91 | 1.851,16 |

Procijena vrijednosti preduzeća uz diskontnu stopu od 12% iznosi 2.030.540 dinara. Kako se diskontna stopa kreće u rasponu od 9% do 12% to je u sljedećoj tabeli dat pregled neto sadašnje vrijednosti preduzeća za ostale vrijednosti diskontne stope:

| Diskontna stopa | Neto sadašnja vrijednost |
|---|---|
| 9% | 2.981.270 |
| 10% | 2.596.930 |
| 11% | 2.286.230 |
| 12% | 2.030.540 |
| 13% | 1.817.010 |
| 14% | 1.636.450 |

# PROCJENA VRIJEDNOSTI DRUŠTVENOG KAPITALA

## 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DRUŠTVENOG KAPITALA

### 2.1. POLAZNE POSTAVKE

Neophodan preduslov vlasničke ransformacije društvenog kapitala jeste utvrđivanje njegove realne i objektivne vrijednosti. Između nekoliko metoda procjena koji su poznati teoriji, odnosno koje egzistiraju u stranoj i domaćoj literaturi, zakonodavac se opredijelio za sljedeće:

- Knjigovodstveni metod procjene,
- Metod procjene troškovnom metodom i
- Prenosni metod.

Zakonodavac se pri ovakvoj odluci rukovodio realnom mogućnošću objektivnog procjenjivanja s obzirom na specificiranosti privrednog sistema u kojem je dominirala kategorija društvenog vlasništva, kao i nastojanjem da se koliko god je to moguće zaštiti i objektivno valorizuje društveni kapital koji je predmetna osnova transformacije.

Polazeći od zakonske regulative i specifičnosti HTP "Turjak" kao značajnog segmenta za razvoj turističke privrede, utvrđivanje vrijednosti društvenog kapitala ovog preduzeća, kao osnove za njegovu vlasničku transformaciju, izvršeno je detaljnom primjenom tri metodološka postupka:

- Metodom knjigovodstvene vrijednosti,
- Metodom korigovane knjigovodstvene vrijednosti (troškovnom metodom ili metodom supstance),
- Prinosnom metodom ili metodom utvrđivanja neto sadašnje vrijednosti putem diskontovanja očekivanih prinosa u narednih pet godina.

Knjigovodstvena vrijednost preduzeća poslužila je kao polazni osnov za aplikaciju troškovne metode, pri čemu se troškovnom metodom utvrđuje stvarna vrijednost supstance preduzeća. Kod procijene vrijednosti preduzeća troškovnom metodom, supstanca preduzeća je definisana kao bilnsna vrijednost uz korekciju stavki zemljišta, građevinskih objekata, sitnog inventara i opreme. Navedene stavke su procijenjene na osnovu popisnih lista od 31.12.1994. godine i tržišnih cijena obijekata, opreme i sitnog inventara na dan procijene. Ostale pozicije iz bilansa stanja su zadržane na knjigovodstvenom nivou od 31.12.1994. godine, uvažavajući da su ostale pozicije u aktivi i pasivi realno iskazane.

Prinosni metod temelji se na propoziciji da se vrijednost ekonomskog dobra odreduje kao kapitalizovana vrijednost njegovog budućeg prinosa, to jest kao sadašnja vrijednost njegovih budućih neto prinosa. Potrebno je naglasiti da ovaj metodološki postupak ne obezbjeđuje alokaciju procijenjene vrijednosti na pojedine bilansne pozicije, pa se ova metoda procijene smatra komplementarnom sa troškovnom metodom. Iz istog razloga, ukoliko je procijena vrijednosti preduzeća prinosnom metodom veća od procijene troškovnom metodom, razlika se uknjižava kao nematerijalno ulaganje jer predstavlja potencijalnu dobit koju će preduzeće ostvariti svojom aktivnošću u projektovanom periodu poslovanja.

Uobičajena je pojava da je procijena dobijena troškovnom metodom veća od procijene dobijene prinosnom metodom i da predstavlja relevantnu osnovu za utvrđivanje konačne vrijednodsti društvenog kapitala koji se transformiše. Ovo iz razloga što su uslovi u kojima rade privredni subjekti neprihvatljivi za valorizaciju njihovog ekonomskog potencijala a posebno kod ugostiteljske dijelatnosti kojom se bavi HTP "Turjak". Iz istog razloga, prinosna metoda se, radi objektivnosti procjene, mora bazirati na kapacitetima kojim preduzeće raspolaže, te na taj način preferirati oni prihodi koje bi preduzeće ostvarilo u normalnim uslovima privređivanja.

## 2.2. KNJIGOVODSTVENI METOD PROCJENE VRIJEDNOSTI PREDUZEĆA

Knjigovodstveni metod procjene zasniva se na nepromijenjenom bilansu stanja iz kojeg se neposredno izvodi vrijednost društvenog kapitala u skladu sa članom 3. Zakona o vlasničkoj i upravljačkoj transformaciji (Službeni list RCG br.2/91). U skladu sa pomenutim članom Zakona knjigovodstvena vrijednost se utvrđuje tako što se poslovna aktiva umanji za iznos gubitka, kapital drugih vlasnika i obaveze preduzeća. Uvažavajući da je članom 54. stav 4. Zakona o računovodstvu (Službeni list SRJ br.18/93) predviđeno da nepokriveni gubitak predstavlja ispravku vrijednosti pasive i kapital drugih vlasnika umanjen za srazmjeran dio gubitka.

Kao osnov za prcjenu vrijednosti preduzeća po ovoj metodi korišćen je bilans stanja HTP "Turjak" iz Rožaja na dan 31.12.1994. godine. Prema raspoloživim podacima prikazanim i bilansu stanja knjigovodstvene vrijednosti preduzeća izvedena je po sljedećem postupku:

( U 000 DINARA)

| Red.br | Elementi | Aktiva | Struktura |
|---|---|---|---|
| 1. | STALNA SREDSTVA | 1.848 | 94,29 |
| 2. | OBRTNA SREDSTVA | 112 | 5,71 |
| 3. | AKTIVNA VREMENSKA RAZGR. | 0 | 0,00 |
| 4. | POSLOVNA AKTIVA (1+2+3) | 1.960 | 100,00 |
| 5. | TRAJNI KAPITAL (6-7) | 1.903 | 97,09 |
| 6. | OSNOVNI KAPITAL | 2.017 | 102,91 |
| | *6.1.Društveni kapital (6.1 + 6.2)* | *2.017* | *102,91* |
| | *6.2.Deonički kapital* | *0* | *0,00* |
| 7. | GUBITAK | 114 | 5,82 |
| 8. | OBAVEZE IZ PASIVE | 57 | 2,91 |
| | POSLOVNA PASIVA (5 + 8) | 1.960 | 100,00 |

Nakon umanjenja vrijednosti osnovnog kapitala za iskazani iznos gubitka i to proporcionalno kroz umanjenje vrijednosti društvenog i deoničkog kapitala, dobija se izjednačena vrijednost trajnog i osnovnog kapitala što se može vidjeti iz naredne tabele:

(U 000 DINARA)

| Red.br | Elementi | Aktiva | Struktura |
|---|---|---|---|
| 1. | STALNA SREDSTVA | 1.848 | 94,29 |
| 2. | OBRTNA SREDSTVA | 112 | 5,71 |
| 3. | AKTIVNA VREMENSKA RAZGR. | 0 | 0,00 |
| 4. | POSLOVNA AKTIVA (1+2+3) | 1.960 | 100,00 |
| 5. | TRAJNI KAPITAL (6-7) | 1.903 | 97,09 |
| 6. | OSNOVNI KAPITAL | 1.903 | 97,09 |
| | *6.1.Društveni kapital (6.1 + 6.2)* | 1.903 | 97,09 |
| | *6.2.Deonički kapital* | *0* | *0,00* |
| 7. | GUBITAK | | *0,00* |
| 8. | OBAVEZE IZ PASIVE | 57 | 2,91 |
| | POSLOVNA PASIVA (5 + 8) | 1.960 | 100,00 |

Na osnovu podataka iz predhodne tabele vrijednost društvenog kapitala iznosi 1.903.000,00 dinara, što čini istu vrijednost ako se poslovna aktiva umanji za kapital drugih vlasnika i obaveze iz pasive

(U 000 DINARA)

| | | |
|---|---|---|
| 1. | POSLOVNA AKTIVA | 1960 |
| 2. | KAPITAL DRUŠTVENIH VLASNIKA | 0 |
| 3. | OBAVEZE PASIVE | 57 |
| 4. | DRUŠTVENI KAPITAL | 1903 |

Knjigovodstvena vrijednost predstavlja samo kao prvi korak i polaznu osnovu za dalji postupak procjene primjenom troškovne metode.

## 2.5. IZVIJEŠTAJ O PROCIJENI VRIJEDNOSTI DRUŠTVENOG KAPITALA HTP "KURJAK" IZ ROŽAJA"

Primjenom Zakonom propisanih metodoloških postupaka u procijeni vrijednosti preduzeća HTP "Turjak" iz Rožaja dobijene su slijedeće vrijednosti društvenog kapitala:

1. Knjigovodstvenim metodom ..... **1.903.000 dinara**
2. Troškovnom metodom ..... **9.058.138 dinara**
3. Prinosnom metodom ..... **2.030.540 dinara**

Vrijednosti društvenog kapitala knjigovodstvenom metodom i prinosnom metodom je izuzetno niska. Dobijene vrijednosti pokazuju da je ovo preduzeće imalo kontinuirano loše poslovne rezultate i da su podaci u aktivi bilansa nerealni kada se uporede vrijednosti pojedinih realiteta sa njihovom stvarnom vrijednošću na tržištu. Iz ovog razloga dobijene vrijednosti društvenog kapitala po knjigovodstvenoj i troškovnoj metodi ne mogu se prihvatiti kao relevantne veličine za transformaciju preduzeća.

Vrijednost društvenog kapitala dobijena troškovnom metodom, predstavlja realnu veličinu, jer je izvedena na bazi korigovanih pozicija u aktivi bilansa, te kao takva predstavlja realnu osnovu za transformaciju preduzeća.

Predlaže se usvajanje procijenjene vrijednosti društvenog kapitala HTP "Turjak" iz Rožaja u iznosu od ***9.058.138 dinara.***

# PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME I SITNOG INVENTARA

# PROCIJENJENA VRIJEDNOST OPREME

## HOTELA "TURJAK"

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | TV color | 1 | 700 | 2 | 20 | 5 | 280 |
| 2. | Satelitska antena | 1 | 1.000 | 3 | 8 | 12,5 | 240 |
| 3. | Topli sto | 3 | 600 | 2 | 11 | 19,09 | 132 |
| 4. | Roštilj na ćumur | 1 | 450 | 2 | 14,3 | 6,99 | 128,7 |
| 5. | Plinski šporet | 1 | 400 | 1,5 | 15 | 6,66 | 90 |
| 6. | Radni sto 80/70 | 5 | 500 | 3 | 11 | 9,09 | 165 |
| 7. | Radni sto 120/70 | 4 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 8. | Sto za hleb | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 9. | Sto za otpatke | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 10. | Sudopera 3/1 | 1 | 500 | 2 | 12,5 | 8 | 125 |
| 11. | Sudopera 2/1 | 4 | 1.400 | 2 | 12,5 | 8 | 350 |
| 12. | Sudopera 1/1 | 2 | 600 | 2 | 12,5 | 8 | 150 |
| 13. | Sto 160/70 | 5 | 500 | 3 | 11 | 9,09 | 165 |
| 14. | Rashladni pult | 1 | 200 | 2 | 15 | 6,66 | 60 |
| 15. | Sto sa fiokama | 1 | 100 | 2 | 11 | 9,09 | 22 |
| 16. | Kiper tiganj | 1 | 300 | 3 | 10 | 10 | 90 |
| 17. | Friteza 1/2 | 1 | 300 | 2 | 14,3 | 6,99 | 85,8 |
| 18. | Električni roštilj | 1 | 500 | 2 | 14,3 | 6,99 | 143 |
| 19. | Ben Marija | 1 | 500 | 2 | 10 | 10 | 100 |
| 20. | Električni šporet | 1 | 500 | 2,5 | 15 | 6,66 | 187,5 |
| 21. | Zamrzivač | 4 | 4.000 | 2,5 | 15 | 6,66 | 1.500 |
| 22. | Hauba za paru | 1 | 500 | 2,5 | 15 | 6,66 | 187,5 |
| 23. | Ljuštilica za krompir | 1 | 400 | 2,5 | 14,3 | 6,99 | 143 |
| 24. | Frižider 650 l | 3 | 6.000 | 2,5 | 15 | 6,66 | 2.250 |
| 25. | Frižider 150 l | 1 | 800 | 2,5 | 15 | 6,66 | 300 |
| 26. | Vitrina metalna | 3 | 400 | 3 | 10 | 10 | 120 |
| 27. | Električna peć | 1 | 3.000 | 2 | 15 | 6,66 | 900 |
| 28. | Regal otvoreni | 1 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 29. | Kreveti | 21 | 3.150 | 3 | 11 | 9,09 | 1.039,5 |
| 30. | Sto radni | 8 | 800 | 3 | 11 | 9,09 | 264 |
| 31. | Taburei | 29 | 870 | 3 | 11 | 9,09 | 287,1 |
| 32. | Natkasne | 15 | 450 | 3 | 11 | 9,09 | 148,5 |
| 33. | Sto mali | 8 | 240 | 3 | 11 | 9,09 | 79,2 |
| 34. | Frižider | 10 | 2.000 | 2,5 | 15 | 6,66 | 750 |
| 35. | Ogledalo | 8 | 160 | 2 | 12,5 | 8 | 40 |
| 36. | Fotelja | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 37. | Kreveti | 11 | 2.200 | 3 | 11 | 9,09 | 726 |
| 38. | Francuski ležaj | 1 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 39. | Toaletni sto | 12 | 600 | 3 | 11 | 9,09 | 198 |
| 40. | Stolice štofane | 7 | 700 | 3 | 11 | 9,09 | 231 |

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 41. | Sto kofer | 8 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 42. | Tabure | 8 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 43. | Sto radni | 3 | 300 | 3 | 11 | 9,09 | 99 |
| 44. | Fotelje štofane | 6 | 900 | 3 | 11 | 9,09 | 297 |
| 45. | Trosjed štofani | 1 | 450 | 3 | 11 | 9,09 | 148,5 |
| 46. | Ogledala | 4 | 80 | 2,5 | 12,5 | 8 | 25 |
| 47. | Sto klupski | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 48. | Vatrogasni aparat | 43 | 3.010 | 10 | 7 | 14,2 | 2.107 |
| 49. | Stojeća pepeljara | 18 | 900 | 3 | 11 | 9,09 | 270 |
| 50. | Radni sto | 27 | 2.700 | 3 | 11 | 9,09 | 891 |
| 51. | Kofer sto | 27 | 1.350 | 3 | 11 | 9,09 | 445,5 |
| 52. | Toaletni sto | 44 | 2.200 | 3 | 11 | 9,09 | 726 |
| 53. | Stolice tapacirane | 27 | 1.890 | 3 | 11 | 9,09 | 623,7 |
| 54. | Tabure | 26 | 1.300 | 3 | 11 | 9,09 | 429 |
| 55. | Kreveti | 39 | 7.800 | 3 | 11 | 9,09 | 2.574 |
| 56. | Francuski ležaji | 4 | 1.600 | 3 | 11 | 9,09 | 528 |
| 57. | Ogledala | 26 | 520 | 2 | 12,5 | 8 | 130 |
| 58. | Telefoni | 54 | 5.400 | 4 | 7 | 14,2 | 1.512 |
| 59. | Fotelja Barbara | 8 | 1.600 | 3 | 11 | 9,09 | 528 |
| 60. | Sto klupski | 4 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 61. | Žardinjere | 12 | 600 | 3 | 11 | 9,09 | 198 |
| 62. | Trosjed Barbara | 1 | 450 | 3 | 11 | 9,09 | 148,5 |
| 63. | Sto radni | 14 | 1.400 | 3 | 11 | 9,09 | 462 |
| 64. | Sto kofer | 14 | 700 | 3 | 11 | 9,09 | 231 |
| 65. | Tabure | 11 | 550 | 3 | 11 | 9,09 | 181,5 |
| 66. | Sto toaletni | 24 | 1.200 | 3 | 11 | 9,09 | 396 |
| 67. | Stolice tapacirane | 14 | 980 | 3 | 11 | 9,09 | 323,4 |
| 68. | Kreveti | 29 | 5.800 | 3 | 11 | 9,09 | 1.914 |
| 69. | Ogledala | 14 | 280 | 2 | 12,5 | 8 | 70 |
| 70. | Polufotelja | 4 | 800 | 3 | 11 | 9,09 | 264 |
| 71. | Ogledalo | 15 | 300 | 2 | 12,5 | 8 | 75 |
| 72. | Kreveti | 18 | 3.600 | 3 | 11 | 9,09 | 1.188 |
| 73. | Sto klupski | 2 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 74. | Trosjed Barbara | 2 | 800 | 3 | 11 | 9,09 | 264 |
| 75. | Toaletni sto | 28 | 1.400 | 3 | 11 | 9,09 | 462 |
| 76. | Stolice štofane | 17 | 1.700 | 3 | 11 | 9,09 | 561 |
| 77. | Tabure | 17 | 850 | 3 | 11 | 9,09 | 280,5 |
| 78. | Sto kofer | 23 | 1.150 | 3 | 11 | 9,09 | 379,5 |
| 79. | Sto kofer | 23 | 1.150 | 3 | 11 | 9,09 | 379,5 |
| 80. | Sto radni | 14 | 1.750 | 3 | 11 | 9,09 | 577,5 |
| 81. | Vatrogasni aparati | 25 | 1.250 | 5 | 7 | 14,2 | 437,5 |
| 82. | Sto baštenski | 10 | 1.000 | 3 | 11 | 9,09 | 330 |
| 83. | Stolice baštenske | 13 | 1.000 | 3 | 11 | 9,09 | 330 |

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 84. | Električni roštilj | 1 | 500 | 2 | 14,3 | 6,99 | 143 |
| 85. | Šank pult | 1 | 3.000 | 3 | 10 | 10 | 900 |
| 86. | Sto 120/80 | 4 | 600 | 3 | 11 | 9,09 | 198 |
| 87. | Sto polukružni | 8 | 800 | 3 | 11 | 9,09 | 264 |
| 88. | Sto veći | 4 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 89. | Sto 140/80 | 1 | 150 | 3 | 11 | 9,09 | 49,5 |
| 90. | Sto 160/40 | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 91. | Stolice polutapacirane | 66 | 5.280 | 3 | 11 | 9,09 | 1.742,4 |
| 92. | Tabure | 8 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 93. | Šank pult | 1 | 2.000 | 3 | 10 | 10 | 600 |
| 94. | Tabure | 2 | 100 | 2 | 11 | 9,09 | 22 |
| 95. | Ledomat | 2 | 4.000 | 2 | 15 | 6,66 | 1.200 |
| 96. | Sto 120/80 | 19 | 1.900 | 2 | 11 | 9,09 | 418 |
| 97. | Sto 80/80 | 20 | 1.600 | 2 | 11 | 9,09 | 352 |
| 98. | Sto za serviranje | 1 | 150 | 3 | 10 | 10 | 49,5 |
| 99. | Kasa NCR | 1 | 1.500 | 2 | 15 | 6,66 | 500 |
| 100. | Šank pult | 1 | 2.000 | 3 | 10 | 10 | 600 |
| 101. | Sudoper 1/2 | 1 | 1.400 | 3 | 14,3 | 6,99 | 600,6 |
| 102. | Šank pult | 1 | 2.000 | 3 | 10 | 10 | 600 |
| 103. | Vitrina metalna | 1 | 130 | 3 | 10 | 10 | 39 |
| 104. | Stolice | 84 | 5.880 | 3 | 11 | 9,09 | 1.940,4 |
| 105. | Stolice tapacirane | 28 | 1.960 | 3 | 11 | 9,09 | 646,8 |
| 106. | Ormar | 17 | 4.250 | 3 | 11 | 9,09 | 1.402,5 |
| 107. | Vaza PVC | 17 | 1.700 | 2 | 10 | 10 | 340 |
| 108. | Vaze drvene | 2 | 100 | 3 | 10 | 10 | 30 |
| 109. | Rashladni uređaj sudop. | 1 | 300 | 3 | 15 | 6,66 | 135 |
| 110. | Automat za kavu | 1 | 3.000 | 3 | 15 | 6,66 | 1.350 |
| 111. | Šank pult | 1 | 2.000 | 3 | 10 | 10 | 600 |
| 112. | Kasa | 1 | 1.500 | 4 | 7 | 14,2 | 420 |
| 113. | Radni pult | 1 | 350 | 3 | 10 | 10 | 105 |
| 114. | Drvena stalaža | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 115. | Trosjed | 4 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 116. | Polufotelje | 4 | 800 | 3 | 11 | 9,09 | 264 |
| 117. | Barbara trosjed | 1 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 118. | Stolovi 80/80 | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |
| 119. | Barske stolice | 10 | 1.500 | 3 | 11 | 9,09 | 495 |
| 120. | Pult recepcije | 1 | 500 | 3 | 10 | 10 | 150 |
| 121. | Pult 270/35 | 1 | 300 | 3 | 10 | 10 | 90 |
| 122. | Sto klupski | 4 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 123. | Stolice vrteška | 1 | 150 | 3 | 11 | 9,09 | 49,5 |
| 124. | Fotelja nova | 8 | 1.600 | 3 | 11 | 9,09 | 528 |
| 125. | Sto restoranski | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 126. | Telefon | 2 | 200 | 4 | 7 | 14,2 | 56 |
| 127. | Telefonska centrala | 1 | 4.000 | 4 | 7 | 14,2 | 1.120 |
| 128. | Telefonski tarifer | 1 | 2.000 | 4 | 7 | 14,2 | 560 |
| 129. | Ormar crveni | 1 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 130. | Kasna metalna | 1 | 2.500 | 5 | 7 | 14,2 | 875 |
| 131. | Osovina od 185 cm | 1 | 50 | 5 | 12,5 | 8 | 31,25 |
| 132. | PVC bučice od 3 kg | 4 | 80 | 5 | 12,5 | 8 | 50 |
| 133. | PVC bučice od 4 kg | 6 | 120 | 5 | 12,5 | 8 | 75 |
| 134. | PVC bučice od 6 kg | 2 | 40 | 5 | 12,5 | 8 | 25 |
| 135. | PVC bučice od 2 kg | 4 | 80 | 5 | 12,5 | 8 | 50 |
| 136. | PVC bučice od 5 kg | 4 | 80 | 5 | 12,5 | 8 | 50 |
| 137. | Navijalo jojo | 1 | 20 | 5 | 12,5 | 8 | 12,5 |
| 138. | Klupa za dizanje tegova | 1 | 150 | 5 | 12,5 | 8 | 93,75 |
| 139. | Strug za dizanje tegova | 1 | 150 | 5 | 12,5 | 8 | 93,75 |
| 140. | Švedske ripstol lestv. | 2 | 200 | 5 | 12,5 | 8 | 125 |
| 141. | Konzola za pribor | 1 | 150 | 5 | 12,5 | 8 | 93,75 |
| 142. | Stalak za utege | 1 | 150 | 5 | 12,5 | 8 | 93,75 |
| 143. | Strunjače | 2 | 300 | 5 | 12,5 | 8 | 187,5 |
| 144. | Ravna daska | 1 | 100 | 5 | 12,5 | 8 | 62,5 |
| 145. | Gibača univerzalna | 1 | 200 | 5 | 12,5 | 8 | 125 |
| 146. | Rastezač dupli | 2 | 200 | 5 | 12,5 | 8 | 125 |
| 147. | Rastezač od 50 cm | 2 | 150 | 5 | 12,5 | 8 | 93,75 |
| | ***UKUPNO*** | | | | | | ***55.203,9*** |

# PROCIJENJENA VRIJEDNOST OPREME
# HOTELA "ROŽAJE"

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Sto kafanski | 11 | 880 | 3 | 11 | 9,09 | 290,4 |
| 2. | Sto kafanski | 32 | 2.560 | 3 | 11 | 9,09 | 844,8 |
| 3. | Lože drvena | 6 | 1.200 | 3 | 11 | 9,09 | 396 |
| 4. | Sto drveni | 2 | 160 | 3 | 11 | 9,09 | 52,8 |
| 5. | Viseći lusteri | 4 | 320 | 6 | 5 | 20 | 96 |
| 6. | Lusteri fiksirani | 4 | 320 | 6 | 5 | 20 | 96 |
| 7. | Bar stolice | 4 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 8. | Šank pult | 1 | 1.500 | 3 | 10 | 10 | 450 |
| 9. | Vitrina | 1 | 600 | 3 | 11 | 9,09 | 198 |
| 10. | Ogledala stojeća | 1 | 400 | 2,5 | 12,5 | 8 | 125 |
| 11. | Viseća vitrina | 2 | 1.200 | 3 | 11 | 9,09 | 396 |
| 12. | Rashladna šank vitrina | 1 | 500 | 4 | 15 | 6,66 | 300 |
| 13. | Tepih debeli | 1 | 2.000 | 2 | 12,5 | 8 | 500 |
| 14. | Radni metalni sto | 2 | 120 | 3 | 10 | 10 | 36 |
| 15. | Sudopera metalna 1/3 | 1 | 500 | 3 | 10 | 10 | 150 |
| 16. | Šolja WC | 2 | 120 | 5 | 14,3 | 6,99 | 85,8 |
| 17. | Lavabo | 1 | 160 | 5 | 14,3 | 6,99 | 114,4 |
| 18. | Kasa metalna | 1 | 1.500 | 3 | 10 | 10 | 450 |
| 19. | Aparat za gašenje | 1 | 70 | 5 | 7 | 4,2 | 24,5 |
| 20. | Vaza za cveće | 2 | 200 | 3 | 12,5 | 8 | 75 |
| 21. | Vaza metalna | 1 | 100 | 3 | 12,5 | 8 | 37,5 |
| 22. | Sakupljač pare | 1 | 500 | 3 | 14,3 | 6,99 | 214,5 |
| 23. | Bina za muziku | 1 | 200 | 3 | 12,5 | 8 | 75 |
| 24. | Hladnjača | 1 | 12.000 | 4 | 15 | 6,66 | 7.200 |
| 25. | Banak sa topom | 1 | 1.500 | 3 | 10 | 10 | 450 |
| 26. | Banak za predaju | 1 | 500 | 3 | 10 | 10 | 150 |
| 27. | Sudopera jednodjelna | 1 | 600 | 3 | 11 | 9,09 | 198 |
| 28. | Bojler tiki mali | 1 | 500 | 3 | 14,3 | 6,99 | 214,5 |
| 29. | Mašina za mljevenje mesa | 1 | 1.000 | 2 | 15 | 6,66 | 300 |
| 30. | Stalaže drvene | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 31. | Klupa drvena | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |
| 32. | Sto kafanski | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |
| 33. | Stolice | 1 | 50 | 3 | 11 | 9,09 | 16,5 |
| 34. | Valjak za peglanje | 1 | 10.000 | 2,5 | 14,3 | 6,99 | 3.575 |
| 35. | Stalaža drvena | 3 | 500 | 3 | 11 | 9,09 | 165 |
| 36. | Šifonjer | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 37. | Stolice | 1 | 50 | 3 | 11 | 9,09 | 16,5 |
| 38. | Mašina sušara | 1 | 6.000 | 2,5 | 14,3 | 6,99 | 2.145 |
| 39. | Topli patos | 1 | 500 | 2 | 11 | 9,09 | 110 |
| 40. | Sto | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 41. | Radni sto | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |
| 42. | Minder | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 43. | Tepih | 1 | 300 | 1 | 12,5 | 8 | 37,5 |
| 44. | Mašina cedara | 1 | 6.000 | 2 | 15 | 6,66 | 1.800 |
| 45. | Mašina za veš | 2 | 1.500 | 2 | 15 | 6,66 | 450 |
| 46. | Mašina za veš | 2 | 3.000 | 2 | 15 | 6,66 | 900 |
| 47. | Kolica | 1 | 700 | 2 | 12,5 | 8 | 175 |
| 48. | Hladnjača velika | 1 | 6.000 | 2,5 | 15 | 6,66 | 2.250 |
| 49. | Vaga velika | 1 | 3.000 | 2,5 | 14,3 | 6,99 | 1.072,5 |
| 50. | Mlin za meso | 1 | 1.500 | 2 | 15 | 6,66 | 450 |
| 51. | Dubinski frižider | 1 | 1.300 | 2 | 15 | 6,66 | 390 |
| 52. | Dvodjelna rashladna vitr. | 1 | 2.000 | 2,5 | 15 | 6,66 | 750 |
| 53. | Radni sto | 1 | 80 | 3 | 11 | 9,09 | 26,4 |
| 54. | Stolica | 1 | 70 | 3 | 11 | 9,09 | 23,1 |
| 55. | Šank pult | 1 | 2.500 | 3 | 10 | 10 | 750 |
| 56. | Trodjelna vitrina viseća | 1 | 1.500 | 3 | 11 | 9,09 | 495 |
| 57. | Šank pult | 1 | 2.500 | 3 | 11 | 9,09 | 825 |
| 58. | Eektrični rešo | 1 | 500 | 3 | 15 | 6,66 | 225 |
| 59. | Sudopera jednodjelna | 1 | 600 | 3 | 14,3 | 6,99 | 257,5 |
| 60. | Kasa konobarska | 1 | 1.500 | 2,5 | 15 | 6,66 | 562,5 |
| 61. | Zamrzivač | 1 | 1.300 | 2,5 | 15 | 6,66 | 487,5 |
| | ***UKUPNO*** | | | | | | ***31.877,7*** |

# PROCIJENJENA VRIJEDNOST OPREME AUTOBUSKE STANICE "1 MAJ" HOTEL SLOGA I TRANSPORTNA SREDSTVA

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Radni sto | 1 | 1.000 | 3 | 12,5 | 8 | 375 |
| 2. | Prijemni sto | 1 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 3. | Sto okrugli | 1 | 500 | 3 | 11 | 9,09 | 165 |
| 4. | Stolice tapacirane | 8 | 560 | 3 | 11 | 9,09 | 184,8 |
| 5. | Trosjed | 1 | 450 | 3 | 15 | 6,66 | 202,5 |
| 6. | Fotelje | 2 | 300 | 3 | 15 | 6,66 | 135 |
| 7. | Vitrina drvena radna | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 8. | Radni sto | 1 | 1.000 | 3 | 11 | 9,09 | 330 |
| 9. | Stolice tapacirane | 3 | 210 | 3 | 11 | 9,09 | 69,3 |
| 10. | Vitrina drvena | 1 | 150 | 3 | 11 | 9,09 | 49,5 |
| 11. | Stalaža | 1 | 300 | 3 | 11 | 9,09 | 99 |
| 12. | Telefon | 1 | 150 | 4 | 7 | 14,2 | 42 |
| 13. | Sto kafanski | 26 | 2.080 | 3 | 11 | 6,66 | 686,4 |
| 14. | Stolice | 100 | 5.000 | 3 | 11 | 9,09 | 1.650 |
| 15. | Sank pult | 1 | 1.000 | 3 | 10 | 10 | 300 |
| 16. | Kasa | 1 | 1.200 | 2,5 | 15 | 6,66 | 450 |
| 17. | Zamrzivač | 1 | 1.300 | 3 | 15 | 6,66 | 585 |
| 18. | Šporet električni | 1 | 700 | 2 | 15 | 6,66 | 210 |
| 19. | Frižider | 1 | 800 | 2,5 | 15 | 6,66 | 300 |
| 20. | Sto radni metalni | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 21. | Bojler 50 l | 1 | 400 | 2 | 14,3 | 6,99 | 114,4 |
| 22. | Roštilj na ćumur | 1 | 450 | 3 | 14,3 | 6,99 | 193,05 |
| 23. | Roštilj električni | 1 | 500 | 2 | 15 | 6,66 | 150 |
| 24. | Sudopera 2/1 | 1 | 1.400 | 3 | 14,3 | 6,99 | 600,6 |
| 25. | Pult rashladni | 1 | 200 | 3 | 15 | 6,66 | 90 |
| 26. | Pult drveni | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 27. | Vitrina viseća | 1 | 300 | 3 | 11 | 9,09 | 99 |
| 28. | Radni sto metalni | 1 | 200 | 3 | 10 | 10 | 60 |
| 29. | Kasa hugin | 1 | 900 | 2 | 15 | 6,66 | 270 |
| 30. | Stalaža drvena | 3 | 300 | 3 | 11 | 9,09 | 99 |
| 31. | Sto metalni | 1 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 46 |
| 32. | TV color | 1 | 700 | 3 | 20 | 5 | 420 |
| 33. | Stolovi kafanski | 20 | 3.000 | 3 | 11 | 9,09 | 990 |
| 34. | Stolovi restoranski | 15 | 2.250 | 3 | 11 | 9,09 | 742,5 |
| 35. | Stolice tapacirane | 50 | 3.500 | 3 | 11 | 9,09 | 1.155 |
| 36. | Stolice baštenske | 56 | 1.680 | 3 | 11 | 9,09 | 554,4 |
| 37. | Stolovi baštenski | 13 | 520 | 3 | 11 | 9,09 | 171,6 |
| 38. | Zamrzivač 400 l | 1 | 1.000 | 2,5 | 15 | 6,66 | 375 |
| 39. | Stolice barske | 10 | 400 | 3 | 11 | 9,09 | 132 |
| 40. | Stolice kafanske | 85 | 4.250 | 3 | 11 | 9,09 | 1.402,5 |

| Red. broj | NAZIV OPREME | Kom. | Tržišna vrijedn. | Dalj. per. korišćenja | Amor. stopa | 100/A | Procjenj. vrijedn. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 41. | Sto kafanski | 12 | 960 | 3 | 11 | 9,09 | 316,8 |
| 42. | Stolice nove | 34 | 2.040 | 3 | 11 | 9,09 | 673,2 |
| 43. | Stalaža | 2 | 200 | 3 | 11 | 9,09 | 66 |
| 44. | Sto radni | 1 | 100 | 3 | 11 | 9,09 | 33 |
| 45. | Šporet električni | 1 | 1.000 | 2 | 15 | 6,66 | 300 |
| 46. | Šank pult | 1 | 2.000 | 3 | 11 | 9,09 | 660 |
| 47. | Vitrina rashladna | 1 | 2.000 | 3 | 15 | 6,66 | 900 |
| 48. | Frižider | 1 | 800 | 2 | 15 | 6,66 | 240 |
| 49. | Zamrzivač | 1 | 1.200 | 2 | 15 | 6,66 | 360 |
| 50. | Termo peć | 1 | 1.000 | 2,5 | 12,5 | 8 | 312,5 |
| 51. | Roštilj električni | 1 | 500 | 2 | 14,3 | 6,99 | 143 |
| 52. | Rištilj klasični | 1 | 400 | 3 | 14,3 | 6,99 | 171,6 |
| 53. | Rešo plinski | 1 | 400 | 2,5 | 15 | 6,66 | 150 |
| 54. | Ormar drveni | 1 | 300 | 3 | 11 | 9,09 | 99 |
| 55. | Luster | 8 | 640 | 5 | 5 | 20 | 160 |
| 56. | Vitrina drvena | 1 | 300 | 3 | 11 | 9,09 | 99 |
| 57. | Bojler | 1 | 600 | 2,5 | 14,3 | 6,99 | 214,5 |
| 58. | Roštilj za piliće | 1 | 500 | 2 | 14,3 | 6,99 | 143 |
| 59. | Vatrogasni aparat | 1 | 70 | 5 | 7 | 14,2 | 24,5 |
| 60. | Stolice stare | 3 | 150 | 3 | 11 | 9,09 | 49,5 |
| 61. | Sudopera dvodjelna | 1 | | 3 | 11 | 9,09 | 115,5 |
| 62. | Autobus TAM | 1 | | 5,5 | 16 | 6,25 | 70.400 |
| 63. | Kamion Zastava | 1 | | 4 | 15,5 | 6,45 | 37.200 |
| 64. | Lada 1300 | 1 | | 7 | 10 | 10 | 17.500 |
| | ***UKUPNO*** | | | | | | ***144.146,6*** |

## SITAN INVENTAR

| | | |
|---|---|---|
| 1. | "1 maj" | 1.594,00 |
| 2. | Autobuska stanica | 4.536,00 |
| 3. | Odmaralište Ulcinj | 30.016,00 |
| 4. | Hotel "Rožaje" | 54.052,00 |
| 5. | Hotel "Turjak" | 69.646,20 |
| ***6.*** | ***UKUPNO*** | ***159.744,20*** |

**PRILOZI**

A. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA PREDUZEĆA

B. IZVJEŠTAJ SLUŽBE PLATNOG PROMETA O SAGLASNOSTI GODIŠNJEG OBRAČUNA ZA 1994. GODINU SA PROPISIMA I RAČUNOVODSTVENIM STANDARDIMA

C. ZAVRŠNI RAČUN
(BILANS STANJA I BILANS USPJEHA ZA POSLJEDNJE TRI GODINE)

D. DOKAZ O VLASNIŠTVU NEPOKRETNE IMOVINE

E. IZJAVA PROCJENJIVAČA

Trajce Latović
tel. 13279
fax 44-585

# HTP T U R J A K

## - PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDUZEĆA -

PRILOZI:

1. Izvod iz sudskog registra preduzeća
2. Izvještaj SPP o saglasnosti godišnjeg obračuna za 1994 godinu sa propisima i računovodstvenim standardima
3. Završni račun za poslednje tri godine
4. Dokaz o vlasništvu nepokretne imovine
5. Izjava procjenjivača

I Z J A V A

procjenjivača vrijednosti preduzeća HTP "TURJAK" - Rožaje

Po našem najboljem saznanju i uvjerenju izjavljujemo sljedeće:

- da su informacije i podaci, prezentirani u Izvještaju, provjereni i u skladu sa mogućnostima prikazani, te upotrijebljeni dobronamjerno, pri čemu u potpunosti vjrujemo u njihovu tačnos
- prikazane analize, mišljenja i zaključci su samo u okviru ograničenja ako postoje i kao takva su navedena u Izvještaju. Isto tako, naše analize, mišljenja i zaključci su nepristrasni;
- nemamo sadašnjih i budućih interesa u pogledu imovine koja je predmetom ovog izvještaja i nemamo interes ili pristrasnost u pogledu osoba (fizičkih ili pravnih) na koje se procjena odnosi;
- plaćanje za naše intelektualne usluge u vezi sa procjenom vrijednosti HTP "Turjak" - Rožaje nije povezano ni sa kakvim poslovnim dogadjajem koji bi bio posljedica analize, mišljenja ili zaključka ovog izvještaja.

PROCJENJIVAČI:

1. Dr Borislav Uskoković, dipl. ekon.
2. Dr Predrag Ivanović, dipl. ekon.
3. Mr Milan Dabović, dipl. ekon.
4. Dipl. ing Rifat Alihodžić, ARHING
   Bijelo Polje

Rožaje-Podgorica, maj 1995. godine

Donald Sage

REPUBLIKA CRNA GORA

AGENCIJA CRNE GORE ZA PRESTRUKTURIRANJE
PRIVREDE I STRANA ULAGANJA

Br: 02/1140-3

Podgorica, 17.10.1995

Na osnovu odredbi iz čl.15, 16 i 17. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ("Sl. list SRCG", br. 9/92), Agencija Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja donosi sljedeće:

R J E Š E N J E

O DAVANJU SAGLASNOSTI NA TRANSFORMACIJU

**HTP"TURJAK" - ROŽAJE**

1/ Na osnovu pozitivno ocijenjenog Programa transformacije (br. 02-169/2-95 , od 01.09.1995.god.), realno izvršene procjene u izvještaju o procjeni (br. 1140/2 od 21.07.1995.god.), po kojoj procijenjeni društveni kapital na dan 31.12.1994. godine iznosi 14.225.366 DIN. odnosno 8.890.854 DEM, izdaje se saglasnost da je predložena transformacija HTP **"TURJAK" - ROŽAJE** u skladu sa uslovima i načinom propisanim Zakonom.

2/ Ovo Riešenje je uslov za upis preduzeća u sudski registar.

3/ Ovo Riešenje je konačno i protiv njega se može pokrenuti upravni spor kod Vrhovnog suda Crne Gore.

Sastavni dio ovog Riešenja čini Prilog o knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti imovine i društvenog kapitala preduzeća.

DIREKTOR

mr MILUTIN LALIĆ

P R I L O G

KNJIGOVODSTVENA I PROCIJENJENA VRIJEDNOST

**"TURJAK" - ROŽAJE**

Izvještajem o procjeni vrijednosti preduzeća na dan 31.12.1994. . god. utvrdjena je vrijednost društvenog kapitala po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti kako slijedi:

| | knjigovodstvena vrijednost ( 31.12.1994.) | procijenjena vrijednost ( 31.12.1994.) |
|---|---|---|
| 1. POSLOVNA AKTIVA | 1.960.000 | 14.282.366 |
| 2. NEPOKRIVENI GUBITAK I REZERVE | 114.000 | - |
| 3. DRUGI VLASNICI | - | - |
| 4. OBAVEZE PREDUZEĆA I PVR | 57.000 | 57.000 |
| 5. SVEGA (od 2 do 4) | 57.000 | 57.000 |
| 6. DRUSTVENI KAPITAL(1-5) | 1.903.000 | 14.225.366 |

Na osnovu procjene utvrdjuje se iznos društvenog kapitala od 14.225.366 Din, odnosno 8.890.854 DEM (1 dem = 1,6 Din koji je predmet vlasničke transformacije preduzeća.

HTP "TURJAK"
Rožaje

Na osnovu člana 12. stav 1. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ( Sl.list RCG br. 2/92 i 27/94 ), Radnički savjet HTP "TURJAK" iz Rožaja, na sjednici održanoj dana 11.09.1995. god. donio je slijedeću

# O D L U K U

o transformaciji društvenog preduzeća "TURJAK"
iz Rožaja u dioničko društvo

## I OSNOVNE ODREDBE

### Član 1.

Društveno preduzeće "TURJAK" iz Rožaja ( u daljem tekstu: Preduzeće ) transformiše se u dioničko društvo:

1. Izdavanjem i prodajom dionica radi povećanja kapitala pod povlašćenim uslovima ( dokapitalizacija ),
2. Podjelom besplatnih dionica i
3. Prenosom ostatka dionica Fondu za razvoj RCG, Fondu PIO RCG i Zavodu za zapošljavanje RCG.

### Član 2.

Na osnovu procjene tržišne vrijednosti u Izvještaju o procjeni Preduzeća izražene u stranoj valuti od 8.890.854 DM, konvertovanjem u dinare utvrđuje se vrijednost društvenog kapitala na dan 31.12.1994 god. u iznosu od 14.225.366 din. (1 DM = 1,60 din.) kao osnov za izdavanje i prodaju dionica i određivanje nominalne vrijednosti osnovne glavnice Dioničkog društva.

Revalorizacijom dioničkog kapitala izvršenom na dan 24.07.1995. god. utvrđen je konačan obračun dioničkog kapitala u iznosu od 23.202.000 din., odnosno, utvrđena je dionička glavnica u iznosu od 10.348.092 DM..

Član 3.

Društveni kapital Preduzeća pretvara se u osnovnu glavnicu Dioničkog društva poslije umanjenja za odobreni popust za otkup dionica pod povlašćenim uslovima.

Član 4.

Dioničko društvo će poslovati pod firmom:

Dioničko društvo za turizam i ugostiteljstvo "TURJAK"
sa p.o. Rožaje, Maršala Tita bb.
( u daljem tekstu: Dioničko društvo )

Skraćeni naziv firme je: "TURJAK" D.D. Rožaje

Član 5.

Sjedište Dioničkog društva je u Rožaju, Maršala Tita bb.

## II DJELATNOST DIONIČKOG DRUŠTVA

Član 6.

Djelatnost Dioničkog društva je:

030003 otkup ljekovitog bilja i šumskih plodova;
060502 prevoz robe u drumskom saobraćaju;
060503 usluge u drumskom saobraćaju;
060601 prevoz putnika u gradskom i prigradskom saobraćaju;
070111 hljeb,pecivo,mlijeko i mliječni proizvodi;
070112 povrće,voće i preradjevine;
070113 meso,živina,riba i mesne preradjevine (uključujući otkup poljoprivrednih proizvoda, stoke, živine, mesa, mlijeka, mliječnih proizvoda, vune i sl);
070114 razne životne namirnice,alkoholna pića i proizvodi za kućne potrebe;
070121 tekstil i konfekcija;
070122 obuća,koža,guma i plastika;
070123 metalna i elektrotehnička roba(osim oružja i municije);
070124 ogrijev i gradjevinski materijal;
070125 namještaj;
070126 keramika,staklo i porcelan;
070127 boje,lakovi i hemikalije;
070128 knjige,kancelarijski materijal i pribor;
070129 duvan i ostali neprehrambeni proizvodi;
070131 robne kuće;
070132 ostala trgovina mješovitom robom;
070140 trgovina na malo vozilima i djelovima;
070150 trgovina na malo derivatima nafte;
070211 žitarice i mlinski proizvodi;

o7o212 povrće,voće i preradjevine;
o7o213 alkoholna pića;
o7o214 stoka i živina;
o7o219 razne životne namirnice i proizvodi za kućne potrebe;
o7o221 tekstil i konfekcija;
o7o222 sirova koža,vuna i sl.;
o7o223 metalna i elektrotehnička roba (osim oružja i municije);
o7o224 gradjevinski,sanitarni i izolacioni materijal;
o7o225 hemijski proizvodi,boje i lakovi;
o7o226 papir,kancelarijski materijal i pribor;
o7o229 duvan i ostali neprehrambeni proizvodi;
o7o23o trgovina na veliko vozilima,djelovima i priborom;
o7o24o trgovina na veliko derivatima nafte;
o7o25o trgovina na veliko mješovitom robom;
o7o26o trgovina na veliko industrijskim otpacima;
o8o2o1 turističke agencije;
o8o2o2 turistički biroi;
11o3o1 javna skladišta;
11o3o2 usluge reklame i ekonomske propagande;
11o3o3 komercijalni poslovi na ostvarivanju funkcije prometa roba i usluga;
11o3o4 usluge tržnica na veliko i malo;
11o3o9 nepomenute usluge u oblasti prometa;
o8o111 hoteli,moteli,pansioni i turistička naselja sa sezonskim poslovanjem;
o8o112 hoteli,moteli,pansioni i turistička naselja sa cjelogodišnjim poslovanjem;
o8o113 radnička,dječja i omladinska odmarališta;
o8o114 kampovi;
o8o119 ostale usluge smještaja;
o8o121 restorani sa usluživanjem;
o8o123 restorani društvene ishrane;
o8o129 ostale usluge ishrane;
o8o19o ostale ugostiteljske usluge;
o9o172 klanje stoke i prerada mesa;
090201 berberske, frizerske, kozmetičke i druge usluge;
o7o31o spoljna trgovina prehrambenim proizvodima;
o7o32o spoljna trgovina neprehrambenim proizvodima;
- izvoz i uvoz robe u malograničnom prometu;
- medjunarodna špedicija;
- izvodjenje investicionih radova u inostranstvu;
- zastupanje inostranih firmi;
- usluge u spoljnotrgovinskom prometu (free shop i sl.)

## III ODGOVORNOST ZA OBAVEZE

### Član 7.

Dioničko društvo odgovara za svoje obaveze prema povjeriocima cjelokupnom svojom imovinom ( potpuna odgovornost ).

Dioničari društva snose rizik za obaveze društva do visine vrijednosti dionica koje posjeduju.

## IV KAPITAL DIONIČKOG DRUŠTVA

### Član 8.

Ukupan dionički kapital u preduzeću iznosi 23.202.000 din. na dan 24.07.1995. god. i podijeljen je na 23.202 dionice. Svaka dionica glasi na nominalnu vrijednost od 1.000 dinara. Izraženo u stranoj valuti, dionička glavnica iznosi 10.348.092 DM, pri čemu jedna dionica nominalno vrijedi 446 DM.

Struktura ukupnog dioničkog kapitala izražena je na slijedeći način:

1. Dionički kapital zaposlenih i ranije zaposlenih u preduzeću, nominalne vrijednosti od 7.960.000 din. odnosno 7.960 dionica, u vrijednosti od 34,31 % ukupnog dioničkog kapitala, od čega 5.975.000 din. ( 5.975 dionica ) otpada na povlašćeni dionički kapital, a 1.985.000 din. ( 1.985 dionica ) otpada na besplatni dionički kapital. Dionice zaposlenih su obične dionice sa pravom upravljanja.

2. Dionički kapital koji se u obliku dionica u srazmjeri utvrđenoj Zakonom na osnovu međusobnog sporazuma prenosi i to:

2a. Fondu za razvoj pripada dionički kapital u iznosu od 9.145.000 din.( 9.145 dionica - 39,41 % ), od čega je 60 % dionica sa pravom upravljanja, a 40 % dionica bez prava upravljanja (prioritetne dionice).

2b. Fondu PIO pripada dionički kapital u iznosu od 4.573.000 din. ( 4.573 dionice - 19,71 % ), od čega je 60 % dionica sa pravom upravljanja, a 40 % dionica bez prava upravljanja ( prioritetne dionice ).

2c. Zavodu za zapošljavanje pripada dionički kapital u iznosu od 1.524.000 din. (1.524 dionice - 6,57 % ), od čega je 60 % dionica sa pravom upravljanja, a 40 % dionica bez prava upravljanja (prioritetne dionice).

## V ORGANI UPRAVLJANJA

### Član 9.

Organi Dioničkog društva su: Skupština i Upravni odbor. Poslovodnu funkciju obavlja direktor Dioničkog društva.

### Član 10.

Skupštinu kao najviši organ Dioničkog društva sačinjavaju vlasnici ili njihovi predstavnici.

Polazeći od strukture kapitala utvrđene u članu 8. ove Odluke Skupštinu Dioničkog društva sačinjavaju:

1. dioničari srazmjerno nominalnoj vrijednosti upisanih dionica koje posjeduju i

2. predstavnici republičkog fonda za razvoj, penzionog fonda i republičkog zavoda za zapošljavanje srazmjerno učešću njihovih dionica sa pravom upravljanja u ukupnom kapitalu društva.

Pravo na jedan glas u Skupštini ima vlasnik jedne dionice.

Način izbora, rada i odlučivanja u Skupštini utvrđuje se Statutom Dioničkog društva i Poslovnikom o radu Skupštine Društva.

Član 11.

Upravni odbor Dioničkog društva ima 5 (pet) članova, koje bira Skupština Društva na svojoj prvoj sjednici.

## VI DOBIT DIONIČKOG DRUŠTVA

Član 12.

Dioničko društvo ostvaruje dobit vršenjem svoje djelatnosti.
Dobit se utvrđuje godišnjim računom Dioničkog društva i raspoređuje se u skladu sa Statutom, odnosno posebnim pravilnikom Društva.

## VII RADNICI DIONIČKOG DRUŠTVA

Član 13.

Prava i obaveze zaposelnih radnika u oblasti rada i radnih odnosa u Dioničkom društvu utvrđena su kolektivnim ugovorom i drugim aktima u skladu sa Zakonom.

## VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Do upisa Dioničkog društva u sudski registar sve aktivnosti u postupku organizaovanja Dioničkog društva obavlja Preduzeće.
Prva sjednica Skupštine Dioničkog društva zakazaće se u roku od 30 dana od dana dobijanja Rješenja o saglasnosti Agencije RCG

za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja na transformaciju Preduzeća, na kojoj se donosi Statut i vrši izbor Upravnog odbora.

Član 15.

Dužnost direktora Dioničog društva vršiće sadašnji direktor preduzeća Rafet Hajdarpašić dipl.ecc., sve do izbora Direktora Dioničkog društva u skladu sa zakonom i normativnim aktima Dioničkog društva.

Član 16.

Ova Odluka stupa na snagu na dan donošenja.

Rožaje, 11.09.1995. god.

Nadzorni savjet,
Predsjednik:

HOTELSKO TURISTIČKO PREDUZEĆE "TURJAK" d.o.o. sa p.o. ROŽAJE

OVJERA
17.10.1995.

AGENCIJA CRNE GORE
ZA PRESTRUKTURIRANJE PRIVREDE
I STRANA ULAGANJA

BR.: 1140/2
PODGORICA, 21.07.1995.

Na osnovu Uputstva o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća sa metodologijom procjene i programa transformacije ("Sl. list R CG", br.16/92), daje se sljedeće:

PRETHODNO STRUČNO MIŠLJENJE

NA IZVJEŠTAJ O PROCJENI PREDUZEĆA

**"TURJAK" - ROŽAJE**

HTP **"TURJAK" - ROŽAJE** je za svrhu transformacije izvršilo procjenu vrijednosti preduzeća, odnosno društvenog kapitala. Nakon kontrole procjene vrijednosti utvrdjena je procijenjena vrijednost društvenog kapitala u iznosu od **14.225.366,00** dinara na dan **31.12.1994.**

Osnova za izdavanje dionica pod povlaštenim uslovima i podjele besplatnih dionica je gore navedeni iznos procijenjenog društvenog kapitala. Potrebno je revalorizovati vrijednost procijenjenog društvenog kapitala na dan upisa dionica.

Ova prethodna saglasnost se daje za potrebe upisa dionica pod povlaštenim uslovima i besplatne podjele dionica, te se u druge svrhe ne može koristiti, niti za registraciju kod privrednog suda.

ZAMJENIK DIREKTORA
mr Milutin Lalić

AGENCIJA CRNE GORE ZA PRESTRUKTURIRANJE
PRIVREDE I STRANA ULAGANJA
BR: 02-169/2-95
PODGORICA, 01.09.1995

Na osnovu Uputstva o sadržini izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća sa metodologijom procjene i programa transformacije ("Sl. list R CG", br. 16/92), daje se sljedeće:

STRUČNO MIŠLJENJE

NA OBRAČUN DIONIČKOG KAPITALA

**"TURJAK" - ROŽAJE**

HTP **"TURJAK" - ROŽAJE** je za svrhu transformacije izvršio procjenu vrijednosti preduzeća, odnosno društvenog kapitala u konačnom iznosu od 14.225.366 dinara na dan 31.12.1994.

Osnov za izdavanje dionica pod povlaštenim uslovima i podjele besplatnih dionica je gori navedeni iznos procijenjenog društvenog kapitala. Nakon revalorizacije i upisa dionica izvršen je konačan obračun dioničkog kapitala u ukupnom iznosu od 23.202.000 dinara na dan 24.07.1995. god (1 dionica = 1000 Dinara), odnosno dionička glavnica iznosi 10.348.092 DEM (1 dionica = 446 DEM), kako slijedi:

| r.br. | stavke | dinara | dionica | % |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Radnici | 7.960.000 | 7.960 | 34,31 |
| 1.1. | Povlaštene dionice | 5.975.000 | 5.975 | 25,75 |
| 1.2. | Besplatne dionice | 1.985.000 | 1.985 | 8,56 |
| 2. | Fondovi | 15.242.000 | 15.242 | 65,69 |
| 2.1. | Fond za razvoj | 9.145.000 | 9.145 | 39,41 |
| 2.2. | Fond PiO | 4.573.000 | 4.573 | 19,71 |
| 2.3. | Fond za zapošljavanje | 1.524.000 | 1.524 | 6,57 |
| 3. | Ukupno | 23.202.000 | 23.202 | 100,00 |

Ova saglasnost se daje za potrebe prenosa netransformisanog društvenog kapitala u obliku dionica na fondove, te se u druge svrhe ne može koristiti, niti za registraciju kod privrednog suda.

DIREKTOR
mr Milutin Lalić

164
24. 07. 1995

HTP "TURJAK"
Rožaje

Na osnovu člana 11. i člana 12. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ( Sl.list RCG br. 2/92 i 27/94 ), i glave II Uputstva o sadržini izvještaja i procjeni vrijednosti preduzeća sa metodologijom procjene i programa transformacije preduzeća ( Sl.list RCG br. 16/92 ), a u skladu sa stručnim mišljenjem na Izvještaj o procjeni vrijednosti HTP "TURJAK" (mišljenje nadležne Agencije br. 1140/2 od 21.07.1995 g.), Radnički savjet HTP "TURJAK" na sjednici održanoj dana 24.07.1995. god. donio je slijedeću

# O D L U K U
## o usvajanju Programa transformacije preduzeća

Član 1.

Ovom Odlukom se utvrđuje da je prihvaćen Program transformacije HTP "TURJAK" u dioničko društvo sa mješovitom strukturom kapitala.

Član 2.

Na osnovu Programa transformacije preduzeća i Izvještaja o procjeni vrijednosti preduzeća, Radnički savjet HTP "TURJAK" će u roku od 30 dana donijeti sva neophodna opšta akta u cilju završetka postupka prestrukturiranja u preduzeće sa poznatim vlasnicima kapitala.

Član 3.

U skladu sa članom 12 a. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji, Radnički savjet HTP "TURJAK" , zaposlene u preduzeću i najširu javnost upoznaće sa prihvaćenim Programom transformacije preduzeća.

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu na dan donošenja.

Rožaje, 24.07.1995. god.

Radnički savjet
Predsjednik:

04.10. 5

Preduzeće HTP "Turjak" iz Rožaja i Fond za razvoj Republike Crne Gore (u daljem tekstu : Fond za razvoj) , zaključuju

# SPORAZUM

o broju, vrsti i strukturi dionica koje se prenose Fondu za razvoj

Član 1.

Na osnovu čl. 42. i 43. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ("Sl. list RCG" br. 2/92 i 27/94), Preduzeće "Turjak" iz Rožaja i Fond za razvoj ovim sporazumom utvrđuju broj, vrstu i strukturu dionica koje se prenose Fondu za razvoj.

Član 2.

Preduzeće "Turjak" iz Rožaja i Fond za razvoj konstatuju da je Odlukom o transformaciji preduzeća "Turjak" u dioničko društvo od 11.09.1995. godine i Stručnim mišljenjem Agencije Crne Gore za prestruktuiranje privrede i strana ulaganja na obračun dioničkog kapitala br. 02-169/2-95 od 01.09.1995.godine utvrđeno da na dan 24.07.1995. godine vrijednost dioničke glavnice iznosi 10.348.092 DEM, odnosno 23.202.000 din.
Fondu za razvoj se prenosi iznos od 4.078.670 DEM odnosno 9.145.000 din., što čini 9.145 dionica. Jedinačna nominalna vrijednost dionice iznosi 446 DEM, odnosno 1000 din. (1 DEM = 2,24 Din.)Fondu za razvoj se prenose dionice sledeće strukture :

5487 običnih sa pravom upravljanja (60 %)
3658 prioritetnih (40 %)

Član 3.

Stranke su saglasne da dionice koje se prenose Fondu za razvoj glase na donosioca u smislu Zakona o hartijama o vrijednosti ("Sl. list SRJ", br. 26/95).

Član 4.

Na osnovu prenesenih dionica po ovom sporazumu, Fond za razvoj ima pravo na učešće u dobiti, upravljanju preduzećem i srazmjeran dio ostatka imovine poslije isplate povjerilaca u slučaju stečaja ili likvidacije društva.

Član 5.

Pravo na jedan glas u Skupštini dioničarskog društva ima vlasnik jedne dionice.

Član 6.

U slučaju namjeravane prodaje dionica, Fond za razvoj je dužan da ih prethodno ponudi pod istim uslovima Preduzeću, odnosno dioničarima društva, koji se na osnovu ponude moraju izjasniti u roku od 10 dana od obavještavanja od strane Fonda za razvoj.

Član 7.

Sporazum je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 3 (tri) primjerka.

PREDUZEĆE
**"Turjak" - Rožaje**

D i r e k t o r,

FOND ZA RAZVOJ REPUBLIKE
CRNE GORE

D i r e k t o r,
Prof. dr Božo Mihailović

01-2139/95
13-10

HTP "TURJAK" iz Rožaja i Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore (u daljem tekstu: Fond PIO), zaključuju

SPORAZUM

o vrsti i strukturi dionica koje se prenose Fondu PIO

Član 1.

Na osnovu člana 42. i 43. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ("Službeni list RCG", br. 2/92 i 27/94) HTP "TURJAK" iz Rožaja i Fond PIO, ovim Sporazumom bliže uređuju vrstu i strukturu dionica koje se prenose Fondu PIO.

Član 2.

HTP "TURJAK" iz Rožaja i Fond PIO konstatuju da je Odlukom o transformaciji preduzeća od 11.09.1995. god. Stručnim mišljenjem Agencije Crne Gore za restrukturiranje privrede i stranna ulaganja na obračun dioničkog kapitala preduzeća br. 02-169/2 od 01.09.1995. god. utvrđeno je: da na dan 24.07.1995. god. vrijednost društvenog kapitala koji se prenosi Fondu PIO iznosi 2.069.558,00 DEM, odnosno 4.573.000,00 dinara i da vrijednost jedne dionice iznosi 1.000 DEM, odnosno 1000,00 dinara, sa time da se Fondu PIO prenosi 4.573 dionica kako slijedi:

- 2.744 običnih dionica sa pravom upravljanja
- 1.829 prioritetnih dionica.

Član 3.

Stranke su saglasne da dionice koje se prenose Fondu PIO glase na denarne iznose u smislu Zakona o bartijama od vrijednosti ("Službeni list SRJ" br. 26/95).

Član 4.

Na osnovu prenesenih dionica po ovom Sporazumu, Fond PIO bez ograničenja ostvaruje prava i upravljanja preduzećem i srazmjerno dio ostatka imovine postije isplate povjerilaca u slučaju stečaja ili likvidacije društva.

Član 5.

Pravo na jedan glas u Skupštini dioničkog društva ima vlasnik jedne (1) dionice.

242/94

DP "Turjak" - Rožaje i Zavod za zapošljavanje Crne Gore (u daljem tekstu: Zavod), zaključuju

S P O R A Z U M
o vrsti i strukturi dionica koje se prenose na Zavod

Član 1

Na osnovu člana 42 i 43 Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ("Sl.list RCG", br. 2/92 i 27/94), DP "Turjak" iz Rožaja i Zavod, ovim Sporazumom određuju vrstu i strukturu dionica koje se prenose na Zavod.

Član 2

DP "Turjak" iz Rožaja i Zavod konstatuju da je Odlukom o transformaciji preduzeća od 11.09.1995. godine, Stručnim mišljenjem Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja na obračun dioničarskog kapitala Preduzeća broj: 02-169/2-95 od 01.09.1995.godine, utvrđeno da na dan 24.07.1995. godine vrijednost društvenog kapitala koji se prenosi Zavodu iznosi 1.524.000 dinara, odnosno 679.704 DEM i da vrijednost jedne dionice iznosi 1.000 dinara, odnosno 446 DEM, što znači da se Zavodu prenosi 1.524 dionica sledeće strukture:

- 914 običnih dionica sa pravom upravljanja, i
- 610 pribritetnih dionica.

Član 3

Stranke su saglasne da dionice koje se prenose Zavodu glase na donosioca u smislu Zakona o hartijama od vrijednosti ("Sl.list SRJ", br. 26/95).

Član 4

Na osnovu prenesenih dionica po ovom Sporazumu, Zavod ima pravo na učešće u dobiti i upravljanju Preduzećem i srazmjeran dio ostatka imovine poslije isplate povjerilaca u slučaju stečaja ili likvidacije Društva.

Član 5

Pravo na jedan glas u Skupštini dioničkog društva ima vlasnik jedne (1) dionice.

HTP "TURJAK"
Rožaje

Broj 166
24.07. 1995 god.
ROŽAJE

Na osnovu člana 12a., člana 20. stav 2. i člana 21. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ( Sl.list RCG br.2/92 i 27/94 ), i člana 7. Odluke o izdavanju dionica pod povlašćenim uslovima, Radnički savjet HTP "TURJAK" iz Rožaja, na sjednici održanoj dana 24.07.1995 god. donio je slijedeću

# O D L U K U
## o objavljivanju izvoda iz Programa transformacije preduzeća i javnom pozivu za upis dionica

## I IZVOD IZ PROGRAMA TRANSFORMACIJE

### Član 1.

Na osnovu Izvještaja o procjeni vrijednosti HTP "TURJAK" (u daljem tekstu: Preduzeće), na dan 31.12.1994 god. utvrđena je vrijednost društvenog kapitala u Preduzeću u iznosu od 14.225.366,00 dinara.

Stručnim mišljenjem Agencije za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja br. 1140/2 od 21.07.1995 god. odobren je Izvještaj iz stava 1. ovog člana.

Revalorizovana vrijednost društvenog kapitala (osnov za obračun dioničkog kapital), na dan 24.07.1995. iznosi 19.915.512 dinara.

### Član 2.

Programom transformacije Preduzeća definisani su slijedeći modeli transformacije preduzeća: 1) Izdavanje i prodaja dionica radi povećanja kapitala pod povlašćenim uslovima (dokapitalizacija), 2) Podjela besplatnih dionica i 3) Prenos ostatka dionica republičkim Fondovima.

### Član 3.

U skladu sa Programom transformacije Preduzeća, 10 % do vrijednosti društvenog kapitala podijeliće se besplatno, 30 % od vrijednosti društvenog kapitala predstavlja dionički kapital koji će se podijeliti kao dokapitalizovana vrijednost, a ostatak društvenog kapitala će se u skladu sa zakonom utvrđenim proporcijama prenijeti: Fondu za razvoj, Fondu PIO i Zavodu za zapošljavanje.

Nominalna vrijednost jedne dionice u preduzeću iznosi 1.000,00 dinara.

## II UPIS DIONICA

### A. Opšte odredbe

Clan 4.

Preduzeće izdaje dionice radi povećanja kapitala pod povlašćenim uslovima ( dionice koje se otkupljuju sa popustom ), i besplatne dionice.

Clan 5.

Ukupna nominalna vrijednost povlašćenih dionica koje se nude na prodaju iznosi 5.974.654 dinara.

Ukupna nominalna vrijednost besplatnih dionica iznosi 1.991.551 dinara.

Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 1.000 dinara.

### B. Besplatne dionice

Clan 6.

Zaposleni u Preduzeću koji imaju najmanje tri godine radnog staža u Preduzeću, imaju pravo na besplatne dionice pod uslovom da to pravo nijesu iskoristili u drugom preduzeću.

Clan 7.

Emisija besplatnih dionica obuhvata 1.991 dionicu, u ukupnoj vrijednosti od 1.991.551 din. i pojedinačnoj nominalnoj vrijednosti dionica u iznosu od 1.000 dinara.

Clan 8.

Zaposleni u Preduzeću imaju pravo na besplatne dionice u vrijednosti do 3.000 ECU, u dinarskoj protivvrijednosti.

### C. Povlašćene dionice

Clan 9.

Dionice pod povlašćenim uslovima u cilju povećanja kapitala mogu se prodavati:

- zaposlenim u Preduzeću i licima koja su ranije bila zaposlena u preduzeću i
- građanima Republike Crne Gore;

Član 10.

Lica iz prethodnog člana mogu da upišu dionice pod slijedećim uslovima:

a. zaposleni u Preduzeću i lica koja su bila zaposlena u Preduzeću imaju pravo na popust od 30 % od nominalne vrijednosti kupljenih dionica kao i dodatni popust od 1 % za svaku godinu radnog staža u Preduzeću;

b. građani Republike Crne Gore imaju pravo na popust od 30 % od nominalne vrijednosti kupljenih dionica,sa pravom na dodatni popust od 10 % ukoliko se dionice otkupljuju u gotovu i odjednom;

c. zaposleni u Preduzeću i lica koja su ranije bila zaposlena u Preduzeću imaju pravo prvenstva na kupovinu dionica u roku od 15 dana od dana objavljivanja ovog poziva;

d. nominalna vrijednost kupljenih dionica sa popustom po pojedincu ne može biti veća od 10.000 ECU-a.

e. emisija obuhvata 5.975 dionica u pojedinačnoj nominalnoj vrijednosti dionice od 1.000 din.

Član 11.

Dionica glasi na dinare i uplaćuje se u novcu.

Dionice se otplaćuju odjednom ili u ratama, a najduže u roku od deset godina, odnosno 120 mjesečnih rata.

Imalac dionice koji u cjelini ne uplati njihovu vrijednost gubi pravo na dio dionica čiju vrijednost nije uplatio.

Imaoci dionica stiču pravo na upravljanje, pravo na dividendu i druga prava u skladu sa Statutom Društva i odgovarajućim zakonima.

Član 12.

Dionica glasi na ime i ne može se prenositi do potpune uplate, a nakon uplate dionica se može prenositi u skladu sa meritornim propisima.

Izuzetno, zaposleni u Preduzeću mogu prenijeti dionice i prije konačne otplate na građane Republike Crne Gore s tim što imalac prenesene diomice gubi pravo na popuste na neotplaćeni dio.

D. Način upisa

Član 13.

Dionice se upisuju u roku od 15 dana od dana oglašavanja. Upis dionice se vrši podnošenjem pismene izjave o upisu Službi za pravne poslove u Preduzeću.

Član 14.

Za sve ostale pojedinosti koje nijesu obuhvaćene ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe pozitivnog prava kojima se reguliše materija dugoročnih hartija od vrijednosti, i donešene Odluke u Preduzeću.

Član 15.

Sve informacije o karakteru ovog poziva moguće je dobiti u Službi za pravne poslove Preduzeća svakog radnog dana u vremenu od 07 - 15 časova, ili putem telefona _____.

Član 16.

Ova Odluka stupa na snagu na dan donošenja.

Rožaje, 24.07.1995. god.

Radnički savjet,
Predsjednik:

HTP "TURJAK"
Rožaje

Broj 165
24.07.1995 god.
Rožaje

Na osnovu člana 13. stav 2. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji (Sl.list RCG br.2/92 i 27/94), Radnički savjet HTP "TURJAK" iz Rožaja, na sjednici održanoj dana 24.07.1995 god. donio je slijedeću

# O D L U K U
## o izdavanju dionica pod povlašćenim uslovima

Član 1.

DP "RATAR" iz Podgorice (u daljem tekstu: Preduzeće), na osnovu društvenog kapitala izdaje dionice pod povlašćenim uslovima, radi povećanja kapitala.

Član 2.

Na osnovu procjene tržišne vrijednosti u Izvještaju o procjeni preduzeća na dan 31.12.1994 god. društveni kapital je iznosio 14.225.366 dinara, što predstavlja osnov za primjenu stope revalorizacije od 40 % na dan 24.07.1995., tako da se utvrđuje vrijednost revalorizovanog društvenog kapitala u iznosu od 19.915.512 dinara, kao osnov za izdavanje i prodaju dionica, i određivanje nominalne vrijednosti osnovne glavnice i ukupnog kapitala dioničkog društva.

Član 3.

Preduzeće izdaje 5.975 dionica pod povlašćenim uslovima u ukupnoj vrijednosti od 5.974.654 dinara, što iznosi 30 % od vrijednosti revalorizovanog društvenog kapitala.

Dionice se izdaju u pojedinačnoj nominalnoj vrijednosti od 1.000 dinara.

Član 4.

Dionice su obične, glase na ime i uplaćuju se isključivo u dinarima.

Sadržina i oblik dionice utvrdiće se u skladu sa Zakonom o hartijama od vrijednosti.

Član 5.

Dionice pod povlašćenim uslovima mogu kupovati:

1) zaposleni u Preduzeću i lica koja su ranije bila zaposlena u Preduzeću i
2) ostali građani Republike Crne Gore.

Zaposleni u Preduzeću i lica koja su ranije bila zaposlena imaju pravo prvenstva pri kupovini dionica.

Član 6.

Lica iz člana 5. ove odluke, kao kupci dionica, imaju pravo na slijedeće popuste, i to:

1) zaposleni u Preduzeću i lica koja su ranije bila zaposlena - osnovni popust od 30% od nominalne vrijednosti kupljenih dionica, kao i dodatni popust od 1% za svaku punu godinu radnog staža u ovom Preduzeću;

2) ostali građani Republike Crne Gore - osnovni popust od 30% od nominalne vrijednosti kupljenih dionica, kao i dodatni popust od 10% za kupovinu dionica odjednom i u gotovu.

Član 7.

Upis i otkup dionica izvršiće se na osnovu javnog poziva za otkup dionica svim zaposlenima, ranije zaposlenima u Preduzeću i ostalim građanima RCG.

Javni poziv za otkup dionica sadrži podatke:
- o ukupnom broju dionica;
- o nominalnoj vrijednosti dionice;
- o popustima;
- o uslovima i rokovima upisa i otplate;
- o korišćenju prava prvenstva
  i, po potrebi, druge podatke.

Poziv iz prethodnog stava objaviće se u dnevnoj štampi i oglasnoj tabli Preduzeća.

Neotkupljene dionice po prvom pozivu se mogu ponovo ponuditi na otkup zaposlenima u Preduzeću, licima koja su bila u njemu zaposlena i ostalim građanima Republike Crne Gore.

Član 8.

Otkup dionica obavlja se se upisom, odnosno zaključenjem ugovora o otkupu dionica između Preduzeća i svakog kupca.

Otkup i otplata dionica vrši se odjednom ili u ratama.

Ako kupac otplaćuje dionice u ratama, izdaje se potvrda, kojom se potvrđuje da imalac posjeduje određeni broj dionica.

Za uplaćene dionice u ratama može se izdati privremena dionica.

Privremena dionica se zamjenjuje stalnom (redovnom) dionicom u roku od 60 (šezdeset) dana od izvršenja uplate posljednje rate.

Član 9.

Kod otplate u ratama mora se uplatiti:

- prva mjesečna rata najkasnije slijedećeg mjeseca od dana izvršenog upisa dionica i
- najmanje 10 % od revalorizovane vrijednosti upisanih dionica u prvoj godini.

Vrijednost preostalog dijela uplaćuje se u ratama koje godišnje ne mogu biti manje od 10% od revalorizovane vrijednosti upisanih dionica.

Ugovorom o otkupu dionica utvrdiće se i rokovi za uplatu dionica i urediti druga pitanja značajna za odnose Preduzeća i kupce dionica.

Član 10.

Dionice se prenose slobodno u Preduzeću između zaposlenih sa istim popustom.

Zaposleni u Preduzeću mogu prenijeti dionice i prije konačne otplate na građane Republike Crne Gore, u kom slučaju novi imalac dionice gubi pravo na popuste na neotplaćeni dio.

Dionice se prenose punim indosamentom i upisom u dioničku knjigu.

Član 11.

Imaoci dionica učestvuju u upravljanju budućim Dioničkim društvom srazmjerno učešću svog kapitala (nominalna vrijednost dionica) u kapitalu Dioničkog društva, s tim što jedna dionica nosi jedan glas u Skupštini Dioničkog društva.

Član 12.

Imaoci dionica učestvuju u dobiti, snošenju rizika i pokrivanju gubitaka Dioničkog društva srazmjerno uplaćenoj vrijednosti dionica uvećanoj za srazmjeran iznos ostvarenog popusta pri otkupu dionica.

Član 13.

Imalac dionica stiče pravo na dividendu srazmjerno uplaćenoj vrijednosti tih dionica uvećanih za srazmjerni iznos odobrenog popusta.

Visinu dividende utvrđuje Skupština Društva.

Dividenda se isplaćuje jednom godišnje, po pravilu u roku od 15 dana od dana usvajanja godišnjeg obračuna.

Član 14.

Imalac dionica ne gubi prava koja mu pripadaju na osnovu dionica ako raskine radni odnos, pod uslovom da redovno vrši otplatu dionica.

Član 15.

Preduzeće ustanovljava i vodi dioničku knjigu čija se sadržina utvrđuje Statutom Dioničkog društva.

Član 16.

Za pitanja koja nisu regulisana ovom odlukom primjenjivaće se odgovarajuće odredbe Zakona o hartijama od vrijednosti.

Član 17.

Ova odluka stupa na snagu na dan donošenja.

Rožaje, 24.07.1995 god.

Radnički savjet:
Predsjednik:

Државно тужилаштво Црне Горе
у Врховном суду Црне Горе
„ТУРЈАК" АД
Број 167
24. 07. 1995 год.
РОЖАЈЕ

HTP "TURJAK"
Rožaje

Na osnovu člana 6. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ( Sl.list RCG br. 27/94 ) Radnički savjet HTP "TURJAK" iz Rožaja, na sjednici održanoj dana 24.07.1995. god. donio je slijedeću

# O D L U K U
## o podjeli besplatnih dionica

### Član 1.

U skladu sa zakonskim ovlašćenjima, u HTP "TURJAK" će se izvršiti podjela besplatnih dionica u vrijednosti do 10 % društvenog kapitala.

### Član 2.

Polazeći od procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu od 14.225.366,00 din. na dan 31.12.1994 god., odnosno od revalorizovane vrijednosti društvenog kapitala ( 40 % ) na dan 24.07.1995. god. u konačnom iznosu od 19.915.512,00 din. (osnov za obračun besplatnih dionica), podijeliće se besplatne dionice u vrijednosti do 1.991.551 dinara.

Nominalna vrijednost jedne dionice iz stava 1. ovog člana iznosi 1000,00 din. , pri čemu će se ukupno podijeliti 1.991 dionica.

### Član 3.

Zaposleni u preduzeću koji ima najmanje tri godine radnog staža u HTP "TURJAK" i koji nije iskoristio pravo na besplatne dionice u drugom preduzeću, ima pravo na besplatne dionice u vrijednosti do 3.000 ECU u dinarskoj protivvrijednosti.

### Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu na dan donošenja.

Rožaje, 24.07.1995. god.

„Radnički savjet"
Predsjednik

HTP "TURJAK"
Rožaje



# PROGRAM TRANSFORMACIJE PREDUZEĆA

JUL, 1995 god.

S A D R Ž A J:

## A. OPŠTI PODACI O PREDUZEĆU

### A1. Firma i sjedište preduzeća

HTP "TURJAK" od 1971 g. posluje kao samostalno preduzeće u društvenoj svojini ( u početku pod nazivom - "SLOGA" ), da bi kasnije funkcionisalo kao dio sistema "Gornji Ibar", pri čemu je organizaciono usklađivanje preduzeća izvršeno u septembru 1991 god. kada je utvrđena aktuelna firma preduzeća pod slijedećim nazivom: Hotelsko-turističko preduzeće u društvenoj svojini "TURJAK" sa p.o. Rožaje.

Danas, preduzeće u pravnom prometu koristi i skraćenu oznaku firme: HTP "TURJAK" - Rožaje.

Sjedište HTP "TURJAK" je u Rožajama, ul. Maršala Tita bb.

### A2. Istorijat preduzeća

HTP "TURJAK" predstavlja renomirano društveno preduzeće koje na predmetnom tržištu u različitim formama egzistira više od dvadeset godina. U proteklom periodu HTP "TURJAK" je upošljavao više desetina radnika. Trenutno u preduzeću radi 98 radnika, što ovu firmu svrstava u tzv. srednja preduzeća, sa značajnim kapacitetima i solidnim brojem zaposlenih radnika.

Od osnivanja do danas, preduzeće posluje sa sredstvima u društvenoj svojini, zbog čega i predstavlja predmet aktuelnog procesa prestrukturiranja društvenih preduzeća.

### A3. Djelatnost preduzeća

Iako je preduzeće registrovano za širok spektar djelatnosti, dominantne djelatnosti su: ugostiteljstvo, turizam i trgovina na veliko i malo. Polazeći od glavne djelatnosti, preduzeće se afirmisalo kao značajna truristićko-ugostiteljska "kuća" .

Pored turizma i ugostiteljstva, poslovna politika preduzeća podstiče i trgovinsku djelatnost, kao i odgovarajuće sporedne djelatnosti.

### A4. Organizacija preduzeća

Preduzeće je organizovano kao jedinstvena pravna cjelina, tako da prema spolja firma funkcioniše kao jedno pravno lice. U

pogledu unutrašnje organizacije preduzeće je podijeljeno na organizacione jedinice i odgovarajuće sektore, tako da unutrašnjost firme čine 4 organizacione jedinice i dva sektora - za ekonomske i pravne poslove.

## B. CILJEVI TRANSFORMACIJE PREDUZEĆA

### B1. Ciljevi i opredijeljenja transformacije

SVOJINSKA TRANSFORMACIJA

Polazeći od važećih zakonskih rješenja koja ustanovljavaju potrebu vlasničke transformacije privrednih subjekata u društvenoj svojini, što podrazumijeva i organizaciono i upravljačko prestrukturiranje, Radnički savjet HTP "TURJAK" je donio Odluku o pokretanju postupka svojinske, organizacione i upravljačke transformacije.

Imajući u vidu moguće modele transformacije preduzeća, HTP "TURJAK" se opredijelio za one modele kojima se forsira položaj i preduzetničke ambicije zaposlenih u preduzeću. Riječ je prevashodno o besplatnom sticanju dijela društvenog kapitala, kao i o dokapitalizaciji dijela kapitala pod povlašćenim uslovima.

Na taj način, preduzeće će se organizovati kao pravno lice sa mješovitom strukturom kapitala, odnosno kao dioničko društvo u pogledu organizacionog oblika preduzeća.

Polazeći od izvršene transformacije preduzeća i novog svojinskog i organizacionog karaktera HTP "TURJAK", na slijedeći način možemo definisati ciljeve ukupne transformacije preduzeća:

- uspostavljanje novih imovinskih odnosa zasnovanih na međusobnom povezivanju u preduzeću putem uvođenja jasnog svojinskog koncepta i adekvatne upravljačke strukture;

- obezbjeđivanje dodatnog kapitala ( dokapitalizacija ) na osnovu emisije dionica, što se u suštini svodi na ulaganje ličnog kapitala u preduzeće;

- stvaranje uslova za organizaciono prestrukturiranje/problem unutrašnje organizacije/, koje će izražavati intencije vlasnika kapitala u cilju profitabilnog korišćenja sredstava preduzeća.Takođe to podrazumijeva takvu unutrašnju organizaciju koja će biti u funkciji upravljačke strukture u preduzeću;

- uvođenje nove upravljačke strukture u preduzeću koja će obezbijediti efikasno upravljanje firmom, i koja će izražavati ekonomsku snagu nosilaca svojinskog prava u preduzeću /koliko kapitala toliko i vlasti/;

- povećanje lične motivacije svakog zaposlenog u preduzeću putem spajanja radnog i vlasničkog statusa/i zaposlen i vlasnik/, što u našim uslovima predstavlja oprobanu varijantu ESOP sistema - Employee Stock Ownership Plan - po kojem su zaposleni istovremeno i dioničari preduzeća u kojem rade ( iskustvo Švedske,Velike Britanije i SAD-a );

- svojinskom transformacijom stvaraju se temelji za buduće faze razvoja preduzeća i što je najvažnije, uspostavljanjem čistih vlasničkih odnosa i poznatih privredno-pravnih oblika, preduzeće može računati na povoljnu tržišnu poziciju u budućem poslovanju;

- kao mješovito preduzeće firma će imati značajno promijenjenu vlasničku strukturu, bez obzira na činjenicu da će kapital fondova i dalje biti dominantan, jer će se njegovo prisustvo uglavnom svoditi na ekonomsko-fizičku veličinu sa relativiziranim uticajem u upravljačkoj sferi;

- konačno, stvaranje akcionarske baze u preduzeću i propratne pravne promjene neminovno predstavljaju pogodno tlo za dalju transformaciju preduzeća ( otkup kapitala od fondova ), i njegovu tržišnu ekspanziju;

## B2. Novi pravni oblik preduzeća

U skladu sa aktuelnim zakonskim rješenjima, kao i budućim projekcijama u oblasti organizacije preduzeća, "TURJAK" će se organizovati kao dioničko društvo / akcionarsko društvo /, što predstavlja najbolju moguću pravnu formu za firmu koja ima blizu 100 zaposlenih, odnosno za preduzeće koje svoj bonitet već sjutra može iskazati na finansijskom tržištu.

Prvom emisijom dionica "TURJAK" D.D. postaje preduzeće sa značajnim dioničkim kapitalom, čime se svrstava u firme koje vrlo brzo mogu biti relevantni akteri na tržištu dugoročnih hartija od vrijednosti.

## B3. Upravljanje u preduzeću

Transformacija preduzeća u dioničko društvo pretpostavlja niz novih odnosa i pravila u sferi upravljanja i rukovođenja firmom. Polazeći od novog karaktera kapitala, prije svega njegove mješovite strukture, u preduzeću se formiraju organi upravljanja koji su rezultat učešća zaposlenih u kapitalu preduzeća, kao i ovlašćenih Fondova kojima pripada ostatak društvenog kapitala.

Nova upravljačka i organizaciona struktura u preduzeću prevashodno mora izražavati intenciju zakonodavca za izmjenom vlasničkih odnosa i uvođenjem efikasnog upravljačkog aparata.

Polazeći od pravnog i vlasničkog karaktera preduzeća, HTP "TURJAK" se opredjeljuje za slijedeću upravljačko-organizacionu strukturu preduzeća:

I Upravljačka struktura

Shodno rješenjima iz Zakona o preduzećima ( od člana 120 do člana 132 ) u preduzeću će se obrazovati slijedeći organi:

1. Skupština / čine je predstavnici dioničkog kapitala /

2. Upravni odbor / čini ga 5 članova i predstavlja drugi važan organ upravljanja u preduzeću /

3. Direktor preduzeća / organ generalnog rukovođenja preduzećem /

4. Poslovodni tim / menadžeri-rukovodioci sektora, koji se biraju na predlog direktora preduzeća - organ rukovođenja /;

Napomena: Položaj i ovlašćenja organa upravljanja posebno će se regulisati Statutom preduzeća.

II Unutrašnja organizacija

Postojeća unutrašnja organizacija u preduzeću će se modelirati na način koji će odgovarati novom tržišnom liku preduzeća, što u blisko vrijeme podrazumijeva adekvatne organizacione promjene.

Zadatak Upravnog odbora će stoga i biti izrada novog akta kojim će se regulisati redefinisana unutrašnja organizacija preduzeća.

## C. MODELI TRANSFORMACIJE

### C1. Pregled izabranih modela transformacije

HTP "TURJAK" opredeljujući se za transformaciju preduzeća, a polazeći od svojih poslovnih namjera odlučio se za slijedeće modele transformacije preduzeća:

I

Shodno članu 10. tačka 2. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji, utvrđuje se slijedeći model svojinske transformacije:

IZDAVANJE I PRODAJA DIONICA RADI
POVEĆANJA KAPITALA POD POVLAŠĆENIM USLOVIMA
/ dokapitalizacija /

Opredeljujući se za ovaj model ( član 28. - član 30 Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji ), HTP "TURJAK" preferira novu pravno-ekonomsku organizaciju poslovanja koja proističe iz povećanja ukupnog kapitala preduzeća, i stimulativnih uslova otkupa dionica.

Polazeći od činjenice da sredstva ostvarena prodajom dionica pripadaju preduzeću i da se dionice mogu otkupiti pod povoljnim uslovima i sa pravom prvenstva, poslovodna struktura u predmetnom preduzeću cijeni da primjena ovog modela u potpunosti odgovara budućim poslovnim ambicijama firme.

Primjenjujući ovaj model transformacije preduzeće koristi maksimalnu zakonsku mogućnost koja se tiče otkupa društvenog kapitala pod beneficiranim uslovima, što podrazumijeva kupovinu povlašćenih dionica u vrijednosti od 30 % procijenjenog društvenog kapitala.

II

Shodno članu 6. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji, utvrđuje se slijedeći model transformacije:

PODJELA BESPLATNIH DIONICA

Koristeći maksimum zakonskih prava, HTP "TURJAK" se pored prethodnog modela opredjeljuje i za model besplatnog otkupa dijela društvenog kapitala, i to u maksimalnom iznosu do 10 % procijenjenog društvenog kapitala.

Primjenom ovog modela, zaposleni u preduzeću dobiće značajna sredstva bez bilo kakvog materijalnog opterećenja, čime se dodatno stimuliše preduzetnička inicijativa zaposlenih radnika.

III

Konačno, u skladu sa članom 43. Zakona o svojinskoj i upravljačkoj transformaciji, ostatak društvenog kapitala će se rasporediti po slijedećem modelu transformacije:

PRENOS DIONICA OVLAŠĆENIM FONDOVIMA

Opredijeljujući se za prethodna dva modela poslovodstvo HTP "TURJAK" je odlučilo da ostatak društvenog kapitala ponudi nadležnim Fondovima, čime je pored zaokruženog vlasničkog tretmana ukupnog kapitala, dugoročno projektovalo mogućnost otkupa prenešenog dioničkog kapitala po osnovu - prava prvenstva.

## C2. Struktura kapitala u preduzeću

U skladu sa poslovnim namjerama HTP "TURJAK"-a, a imajuću u vidu zakonom utvrđene limite i proporcije, procijenjeni društveni kapital u preduzeću će se u skladu sa prihvaćenim modelima transformacije podijeliti tako, da 40 % od nominalne vrijednosti društvenog kapitala pripadne zaposlenima u preduzeću, dok ostatak kapitala će se prenijeti na nadležne fondove (zakonom su definisani udjeli fondova u ostatku društvenog kapitala).

Na taj način utvrđuje se mješovita struktura kapitala u preduzeću za razliku od dosadašnje unisone (društvene) strukture kapitala.

## C3. Novi vlasnici preduzeća

Transformacijom HTP "TURJAK" u dioničko društvo, utvrđuju se novi vlasnici kapitala u preduzeću, tako da se uspostavljaju jasni titulari svojine u transformisanom preduzeću. Pored zaposlenih u HTP "TURJAK" koji raspolažu sa nominalnih 40 % od vrijednosti društvenog kapitala, vlasnici ostatka kapitala su i ovlašćeni Fondovi u vrijednosti od 60 % od ukupnog društvenog kapitala.

Na taj način, 40 % nominalnog društvenog kapitala u HTP "TURJAK" je privatizovano, dok 60 % kapitala predstavlja kapital fondova koji će u narednom periodu biti plasiran na finansijskom tržištu u cilju njegove prodaje i širenja otpočetog procesa privatizacije preduzeća.

* * * * *

Rožaje, 24.07. 1995 god.

Radnički savjet,
Predsjednik: